

**01/01/2008 - 31/03/2008 DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ÜÇ AYLIK RAPORU**

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

3 AYLIK RAPOR

Bu rapor Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 01.01.2008-31.03.2008 dönemine ilişkin gelişmelerin, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunun, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

BÖLÜM A: ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'yi TANITICI BİLGİLER

Şirketimizin iletişim bilgileri aşağıda verilmekte olup ,daha detaylı bilgilere şu an yapım aşamasında olan internet adresimizden çok yakında ulaşılması mümkün olacaktır.

Merkez Adresi	Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K:9 Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul
Telefon No	0212 281 52 61
Faks No	0212 270 23 53
İnternet Adresi	www.ozdericigyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@ozdericigyo.com.tr

BÖLÜM B: 01.01.2008-31.03.2008 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ekonomik Gelişmeler:

Bilindiği üzere, 2008 yılına küresel risklerin arttığı zorlu bir konjonktürde başladık. ABD'deki riskli konut kredilerinin geri ödemelerinde sorunların baş göstermesi, bu kredilere dayalı çeşitli türev enstrümanlar vasıtasıyla sermaye piyasalarını olumsuz etkiledi. 2008 yılının birinci çeyreğinde kredi piyasalarından kaynaklanan risk algılamalarının bozulma eğilimi ve bunun sonucunda gelişmiş ülkelerdeki finansal piyasalarda ortaya çıkan likidite sıkışıklığı devam etmiştir. Global ortamdaki belirsizliğin bir müddet daha devam etmesi kaçınılmazdır. Ancak 2008 yılının birinci çeyreğinde gelişmiş ülke merkez bankalarının likidite imkanlarını genişletmeleri ve para politikalarını gevşetmeleri piyasalarda güven ortamını tesis etmeye dönük adımlar olmuştur. Bütün bu gelişmelere bağlı olarak önümüzdeki dönemde kredi ve diğer finansman koşullarının zorlaşacağı varsayımı önem kazanmaktadır.

Ülkemizde ise ilk üç ayda yaşanan ekonomik gelişmeler büyümenin 2008 yılında hedefin altında (%5.5) kalacağını göstermektedir. Beklentiler %4 - % 4,5 civarı oluşmaktadır.

Enflasyonun da hedefin(%4) oldukça üstüne çıkması sebebiyle, Merkez Bankası/Para Piyasası Kurulu'nun gecelik basit borçlanma faizlerini, önümüzdeki dönemde artık (gecelik basit borçlanma faizi şu an %15,25) indirmeyeceği öngörülmektedir.

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) Tahvil ve Bono Piyasası'nda oluşan gösterge niteliğindeki Devlet İç Borçlanma Senedi (DİBS) faiz oranındaki geçen seneki düşüş eğilimi duraksamıştır. İkinci el bileşik faiz oranlarına bakıldığında 2007 yıl sonunda %16,68 seviyesinde olan faiz oranları 31 Mart 2008 tarihinde ise piyasa kapanışında %18,62 olmuştur.

Yılın ilk çeyreğinde döviz kurları da artmıştır. Amerika doları yaklaşık % 9,60 (31.12.2007 değeri 1,1647; 31.03.2008 değeri 1,2765) artmıştır. Pariteye bağlı olarak Euro ise %17,86 (31.12.2007 değeri 1,7102; 31.03.2008 değeri 2,0156) artmıştır.

Merkez bankası yılın ilk çeyreği anket sonuçlarına göre Ocak-Mart 2008 döneminde önceki dönemlerin aksine konut ve taşıt alım kredilerinde talebin daraldığı görülmektedir. Konut kredileri talebindeki daralmanın en önemli sebebi konut piyasasına ilişkin beklentiler olarak dikkat çekerken, taşıt kredilerindeki düşüşün en önemli nedeni olarak taşıt alımı dışındaki tüketim harcamaları bildirilmiştir.

BİREYSEL KREDİLER - KREDİ TALEPLERİ
Haziran 2007 - Mart 2008 ÜÇER AYLIK YÜZDE DAĞILIMLAR

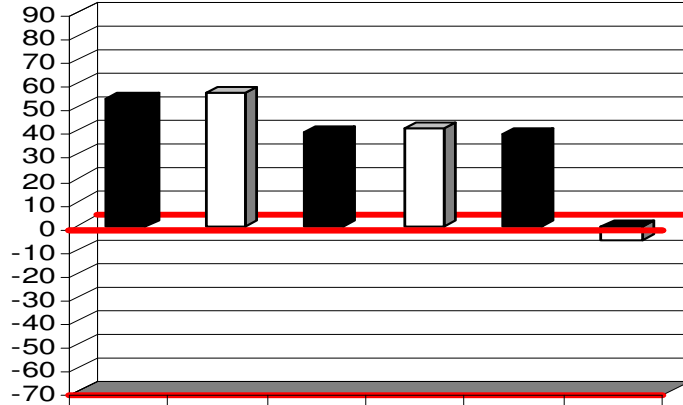
	Konut Alım Kredileri				Taşıt Alım Kredileri				Diğer Bireysel Krediler			
	Haz	Eyl	Ara	Mar	Haz	Eyl	Ara	Mar	Haz	Eyl	Ara	Mar
GEÇEN ÜÇ AYDA												
Çok azaldı	0	0	0	0	1	0	0	12	0	0	0	0
Biraz azaldı	18	1	8	29	37	16	34	38	1	0	0	7
Temelde aynı kaldı	25	42	43	49	47	67	28	33	29	47	15	32
Biraz arttı	57	57	49	22	16	16	21	1	70	53	84	62
Çok arttı	0	0	0	0	0	0	17	17	1	0	3	0
Gerçekleşen Net Değişim % (*)	40	56	41	-6	-21	0	4	-33	70	53	86	55
Yanıtlayan Banka Adedi	14	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15
GELECEK ÜÇ AYDA												
Çok azalacak	0	0	0	9	1	0	0	0	0	0	0	0
Biraz azalacak	0	0	3	36	0	0	2	38	0	0	0	11
Temelde Aynı Kalacak	47	61	56	33	75	68	73	40	33	49	50	45
Biraz artacak	53	39	41	23	24	32	22	23	65	49	49	45
Çok artacak	0	0	0	0	0	0	3	0	3	3	2	0
Beklenen Net Değişim % (*)	53	39	38	-22	24	32	23	-15	67	52	51	34
Yanıtlayan Banka Adedi	14	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15

(*) Net Değişim Yüzdesi = (Biraz Artış+Çok Artış) - (Biraz Azalış+Çok Azalış)

Not: Tabloda rakam formatının ondalıksız alınmış olması nedeniyle, oranlar toplamı bazen 100 'ü geçebilmektedir. (KAYNAK: TCMB)

Grafik 15- Bireysel Krediler-Kredi Talebi-KONUT

Yüzde

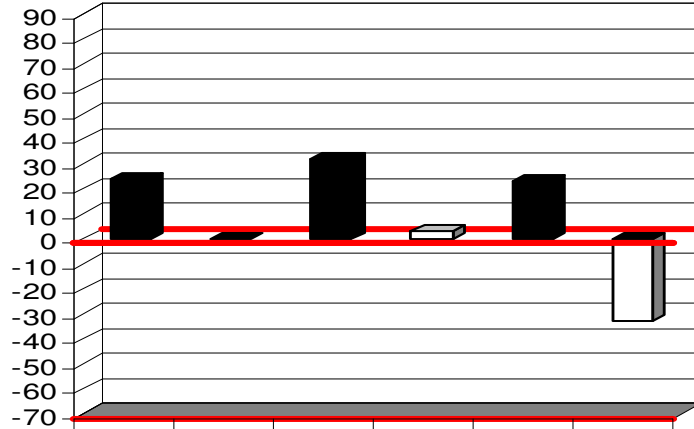


	Bekl.	Gerç.	Bekl.	Gerç.	Bekl.	Gerç.
	2007-Q3	2007-Q3	2007-Q4	2007-Q4	2008-Q1	2008-Q1
Net Değişim	53	56	39	41	38	-6

Kaynak: TCMB

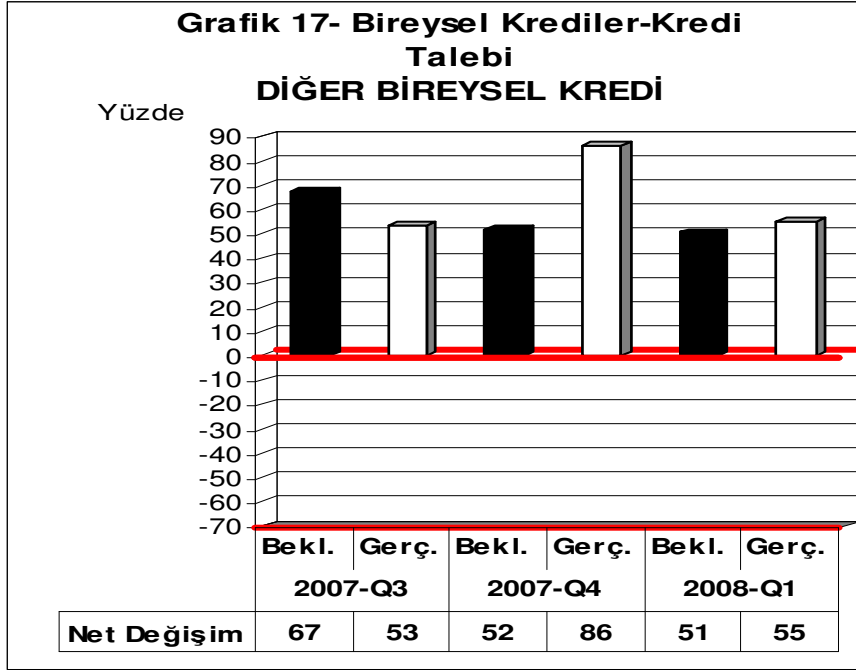
Grafik 16- Bireysel Krediler-Kredi Talebi-TAŞIT

Yüzde



	Bekl.	Gerç.	Bekl.	Gerç.	Bekl.	Gerç.
	2007-Q3	2007-Q3	2007-Q4	2007-Q4	2008-Q1	2008-Q1
Net Değişim	24	0	32	4	23	-33

Kaynak: TCMB



Kaynak: TCMB

BÖLÜM C: YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU İLE İLGİLİ BİLGİLER

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, raporun ekinde yer almakta olup, son üç ay içerisindeki gelişmeleri özetlemektedir.

BÖLÜM D: MALİ TABLOLAR

31.03.2008 dönemine ait mali tablo ve dipnotlar, bağımsız denetim çalışmaları sürmekte olduğundan, bilahare gönderilecektir.

BÖLÜM E: PORTFÖY TABLOSU

Şirketimizin 31.03.2008 tarihli portföy tablosu ekte yer almaktadır.

BÖLÜM F: PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirketimizin kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile yatırım yaptığı İstanbul Maltepe İlçesindeki net alanı 28.062 m2 olan arsa üzerindeki proje geliştirme çalışmaları tamamlanmış ve ilgili belediyeden avan proje onayı alınmış olup, inşaat ruhsatı alınması için çalışmalar devam etmektedir. 999 konut ihtiva eden residence projesi ile ilgili kat karşılığı sözleşmesinin paylaşımının % 51'i şirketimize ait olacaktır.

Elite Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz değerlemesinde arsa için 89.800.000 YTL(kdv hariç) ve arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin değeri için ise 316.390.000 YTL(kdv hariç) olarak tespit edilmiştir. Şirketimizin

payına düşecek olan yaklaşık ciro hedefi 161.000.000 YTL olup, bu projenin yatırım maliyeti ise 127.000.000 YTL olarak öngörülmektedir.

Şirket portföyünde yer alan Yapı Kredi Plaza C Blok 9. katta bulunan ofisimizin yaklaşık %55' lik kısmı, 01.10.2007 tarihinde 2 yıl süreyle; ilk yıl için 5.500 usd+kdv, ikinci yıl için de 6.500 usd+kdv bedelle; İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

Şirket portföyümüzdeki para ve sermaye piyasası araçları ağırlıklı olarak banka mevduatlarından oluşmaktadır.

BÖLÜM G: ORTAKLIK İŞTİRAKLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin 31.03.2008 tarihi itibarıyla herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır. Ancak şirketimiz yönetim kurulunun 06.05.2008 tarihi itibarıyla aldığı karar ile ileride devir yoluyla birleşmek amacıyla, Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin %99,99 hissesinin satın alınmasına karar verilmiştir.

BÖLÜM H: ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN DANIŞMAN ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ, PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ ve SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Merkezi Kayıt Sistemine İlişkin Kurumsal Aracılık Sözleşmesi mevcuttur.

Şirketimiz portföyünde yer alan gayrimenkullerle ilgili ekspertiz raporları, SPK listesinde yer alan Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Anılan hizmetler için ödenen ücretler piyasa koşullarına göre pazarlık usulü ile belirlenmektedir.

BÖLÜM I: ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08.01.2008 tarih ve 1/18 sayılı yazısı ile şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesine ilişkin esas sözleşme değişikliklerine ön izin verilmiş ve 04.03.2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü tescil edilmiştir. Şirketimizin portföy işletmeciliği izni ile ilgili çalışmalar devam etmektedir. 31.03.2008 tarihi itibarıyla pay başına net aktif değeri 1,33 YTL, borsa kapanış değeri 1,69 YTL'dir.

Şirketimizin primli işlem görmesinin temel nedeni, şirketimizin portföy oluşturma aşamasındaki büyüme potansiyeli, geliştirilecek olan projenin portföy değer tablolarında maliyet değerleri ile gösterilmesi ve projenin ortaya çıkardığı katma değer projeye tamamlanana kadar tablolara yansımıyor olmasıdır. Yatırımcılarımız projeler tamamlandığında ortaya çıkacak olan karlar için bugünden Şirketimiz hisse senedine prim vermektedir.

BÖLÜM J: ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Şirketimizin 31.03.2008 dönemi mali tabloları henüz ilan edilmediğinden, harcamalar ile ilgili bilgilere bu raporumuzda yer verilememiştir.

BÖLÜM K: ORTAKLIĞIN PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08.01.2008 tarih ve 1/18 sayılı yazısı ile şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesine ilişkin esas sözleşme değişikliklerine ön izin verilmiştir. Şirketimizin halka açık bir şirket olması ve halihazırda oluşturulmuş bir gayrimenkul portföyünün bulunmadığı hususları dikkate alınarak, Sermaye Piyasası Kurulu Kararının tebliğ tarihinden itibaren 1 ay içerisinde Genel Kurul toplantısının yapılması, esas sözleşme değişikliğinin genel kurulda onaylanması halinde genel kurul toplantısını izleyen 3 ay içerisinde gayrimenkul portföyünün, Tebliğ' in 27. maddesinin (a) bendine uygun olarak oluşturularak, portföy işletmeciliği faaliyet izninin verilmesi talebiyle Kurula başvuruda bulunması gerekmektedir.

Şirketimizin genel kurulu 22.02.2008 tarihinde yapılmış olup, şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ile ilgili esas sözleşme değişiklikleri onaylanmıştır. Gayrimenkul portföyünün Tebliğ'in 27. maddesinin (a) bendine uygun olarak oluşturulması çalışmalarına devam edilmektedir.

BÖLÜM L: ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR

Ortaklık tarafından belirtilmesi gerekli görülen ve raporun daha önceki bölümlerinde belirtilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

EKLER:

1. Yönetim kurulu faaliyet raporu
2. Bilanço tarihi itibarıyla portföy tablosu
3. Son durum itibarıyla ortaklık yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürüne ilişkin bilgilerin yer aldığı tablo

EK-1

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketimiz 27 Kasım 2007 tarihinden sonra faktoring faaliyetlerine son vermiştir. Şirket yönetimimiz, şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu, 8 Ocak 2008 tarihli 1/18 sayılı kararı ile şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesine ilişkin esas sözleşme değişikliklerine ön izin vermiştir.

Şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişiklikleri; 22 Şubat 2008 tarihinde Olağan Genel Kurul'da onaylanmış olup, 4 Mart 2008 tarihinde tescil edilmiştir. 10 Mart 2008 tarihinden itibaren şirketimiz hisse senetleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksine dahil edilmiştir.

Şirketimiz yılın ilk çeyreğinde kayıtlı sermaye tavanını 7.500.000 YTL'den 100.000.000 YTL'ye çıkarmak için 5 Mart 2008 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.04.2008 tarih 6023 sayılı yazısı ile kayıtlı sermaye tavanının artırılmasına izin verilmiştir.

Gayrimenkul portföyünü oluşturmak için şu anda 2 tane önemli yatırım planımız vardır.

Bunlardan birincisi:

Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin hisselerini şirketimizin gayrimenkul portföyünü oluşturmak ve ileride devir yoluyla birleşmek amacıyla satın almaktır. Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin aktifinde, Zeytinburnu Akevler sitesinde bitmiş daireler (yaklaşık 70 tane) ve 1 adet dükkan bulunmaktadır. Amacımız iki şirketi birleştirip, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı çatısında topladıktan sonra portföy için satın alınan daireleri primli bir şekilde satmak, şirketimize gelir elde ettirmektir.

Zeytinburnu lokasyon olarak İstanbul'un en avantajlı noktalarından birinde bulunmaktadır. Nufusu yaklaşık 300 000 'e ulaşan Zeytinburnu'nun dönüşüm projeleri hayata geçince çekim merkezi olacaktır. Zeytinburnu'nda ilk dönüşüm çalışmalarından sonra, Haliç'ten Zeytinburnu sahiline kadar alanı kapsayacak Kültür adasının ardında projelendirilen bir diğer bölüm de inşa edilmesi düşünülen dev Megayat Limanı, Zeytinburnu'na ayrı bir değer getirecektir.

İkincisi ise:

İstanbul'un yeni çekim merkezi Maltepe'de eski Singer Fabrikasının bulunduğu 52 000 m2' lik arsa üzerinde (belediye terklerinden sonra 28.062 m2) 999 adet konut ihtiva eden residence projesi ile ilgili kat karşılığı anlaşması yapılmasıdır. Bu arsanın avan

projeleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar Müdürlüğünce 31 Ocak 2008 tarihinde onaylanmış olup, brüt inşaat alanı 183 829 m2, zemin üstü inşaat alanı 121 329 m2'dir.

Elit Gayrimenkul Değerleme A. Ş. tarafından yapılan ekspertiz değerinde arsa için 89 900 000 YTL(KDV hariç) ve arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin değeri için ise 316 390 000 YTL(KDV hariç) tespit edilmiştir. Bu kapsamda 999 konut ihtiva eden residence projesi ile ilgili kat karşılığı sözleşmesinin paylaşımının %49 arsa sahipleri ve %51'i de şirketimize ait olmak üzere yapılmasına 28 Mart 2008 tarihinde karar verilmiştir.

Maltepe arsasının konumu itibarı ile Park Carrefoursa'nın hemen yanı başında olması, inşaatı sürmekte olan Kadıköy-Kartal metro güzergahına ve Adalet Sarayı projesine yakınlığı ve Dragos kentsel dönüşüm projesinin çok yakınında olması önemli avantajlardır.

Burada geliştirilecek olan projedeki konutların pazarlamasını ve danışmanlığını Cushman and Wakefield Gayrimenkul Danışmanları Mümessillik ve Turizm Hizmetleri A.Ş 'ye vermek için görüşmelere başlanmıştır.

AHMET ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür

EK-3

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür**

Adı Soyadı	Ünvanı	İletişim Bilgileri	Bağımsızlık Durumu
Ali Uğur Özderici	Yönetim Kurulu Başkanı	Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K:9 Levent / İstanbul	
Ahmet Özderici	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür	Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K:9 Levent / İstanbul	
Orhan Aksüt	Yönetim Kurulu Üyesi	Çamlık Cad. Çamlık 4 Mevsim Sitesi B:6 Çavuşbaşı Beykoz/İST.	Bağımsız Üye

