

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

**1.Rapor Dönemi**

01/01/2008 – 31/03/2008

**2.Şirketin Ünvanı**

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi : 100.000.000 YTL  
Çıkarılmış Sermayesi : 7.800.000 YTL  
Faaliyet Merkezi : İstanbul

**3.Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi Tanıtıcı Bilgiler**

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

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

**4.Yönetim Kurulu Üyeleri**

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ  
Üye : Orhan AKSÜT

**5.Denetim Komitesi**

Denetim Komitesi : Ali Uğur ÖZDERİCİ  
Orhan AKSÜT

**6.Ortaklık Yapısı**

<b>Ortaklar</b>	<b>Sermaye</b>	<b>Pay Oranı</b>
Ahmet Özderici	235.166	3,01
Ali Uğur Özderici	235.166	3,01
Özderici Holding A.Ş.	4.639.342	59,48
Halka Açık Kısım	2.690.326	34,49
<b>TOPLAM</b>	<b>7.800.000</b>	<b>100,00</b>

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

**7. 01/01/2008-31/03/2008 Döneminin Değerlendirilmesi .**

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 ve 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. Akfen'in Novotel ve İbis otellerini açmasıyla popülerliği artan Zeytinburnu, "Zeyport Kentsel Dönüşüm Projesi" bittiğinde İstanbul'un turizm merkezlerinden biri olacak. 3 milyar dolara malolacak ve 2011'de bitirilecek proje kapsamında Kazlıçeşme'deki 400 bin metrekare alana 10'dan fazla turizm tesisi ve otel yapılması öngörülüyor. Sahile de İstanbul'un en büyük kuruvaziyer limanı yapılacak. Liman için başlatılan çalışmalar ise sürüyor. Proje kapsamında uluslar arası kongreler için 15 bin kişi kapasiteli, 40 bin metrekare alanlı bir kongre binası da yapılacak. Projede 5 bin araç kapasiteli 60 bin metrekarelik dev bir otopark yapılması da planlanıyor.

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

1 milyon metrekare deniz kullanım alanı bulunan projede 470 dönüm arsa üzerinde, 705 bin metrekare inşaat yapılacak.

*İkincisi ise:*

İstanbul'un yeni çekim merkezi Maltepe'de eski Singer Fabrikasının bulunduğu 52 000 m<sup>2</sup> lik arsa üzerinde (belediye terklerinden sonra 28.062 m<sup>2</sup>) 999 adet konut ihtiva eden residence projesi ile ilgili kat karşılığı anlaşması yapılmıştır. Bu arsanın avan projeleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar Müdürlüğüne 31 Ocak 2008 tarihinde onaylanmış olup, brüt inşaat alanı 183 829 m<sup>2</sup>, zemin üstü inşaat alanı 121 329 m<sup>2</sup>'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 avantajlarıdır.

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

**8.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.

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

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.

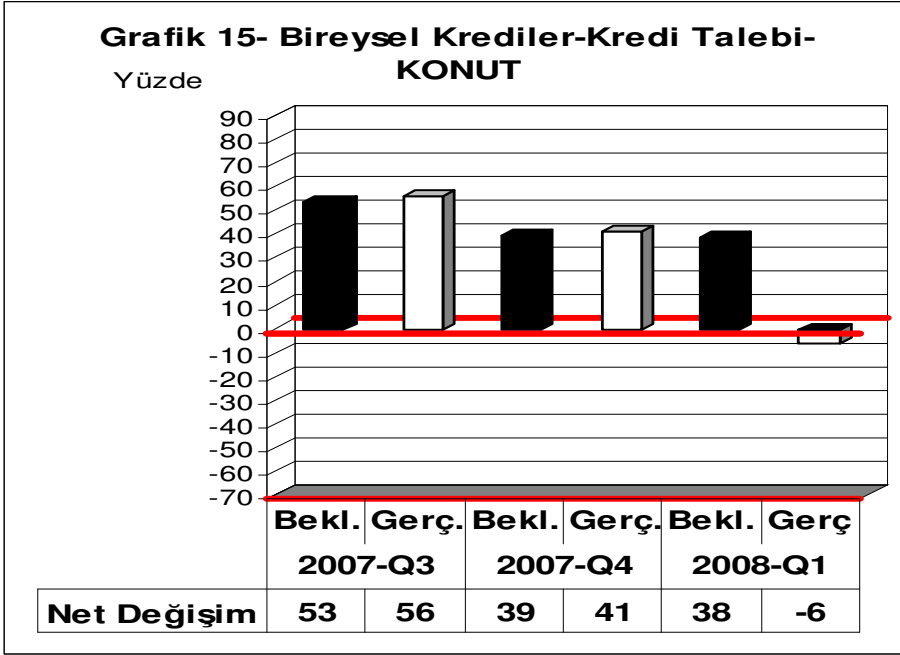
**BİREYSEL KREDİLER - KREDİ TALEPLERİ  
Haziran 2007 - Mart 2008 ÜÇER AYLIK YÜZDE DAĞILIMLAR**

	Konut Alım Kredileri				Taşıt Alım Kredileri				Diğer Bireysel Krediler			
	Haz	Eyl	Ara	Mar	Haz	Eyl	Ara	Mar	Haz	Eyl	Ara	Mar
<b>GEÇEN ÜÇ AYDA</b>												
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
<b>Gerçekleşen Net Değişim % (*)</b>	<b>40</b>	<b>56</b>	<b>41</b>	<b>-6</b>	<b>-21</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>-33</b>	<b>70</b>	<b>53</b>	<b>86</b>	<b>55</b>
<b>Yanıtlayan Banka Adedi</b>	14	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15
<b>GELECEK ÜÇ AYDA</b>												
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
<b>Beklenen Net Değişim % (*)</b>	<b>53</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>-22</b>	<b>24</b>	<b>32</b>	<b>23</b>	<b>-15</b>	<b>67</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>34</b>
<b>Yanıtlayan Banka Adedi</b>	14	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15

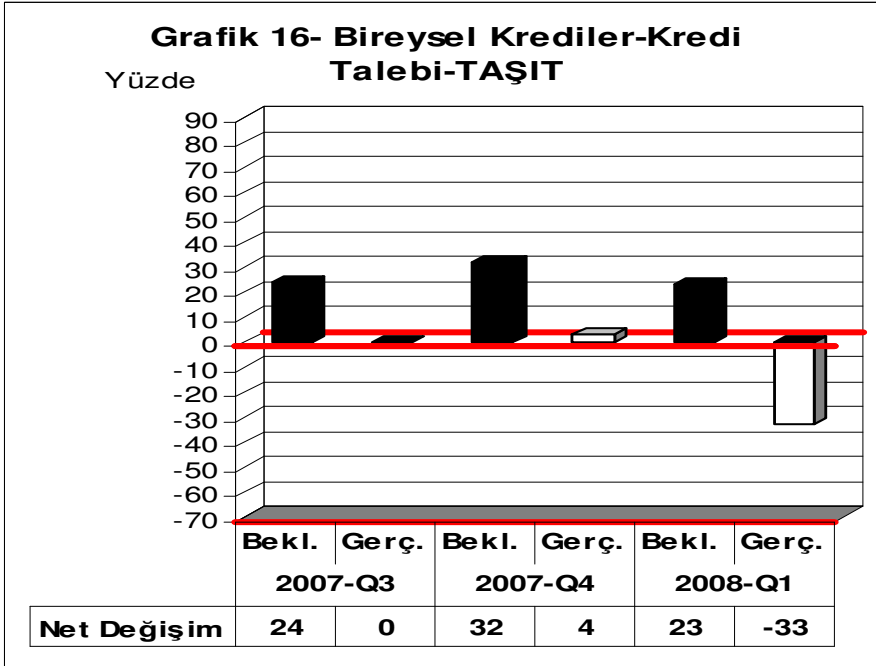
(\*) Net Değişim Yüzdesi = (Biraz Artış+Çok Artış) - (Biraz Azalış+Çok Azalış)

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

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

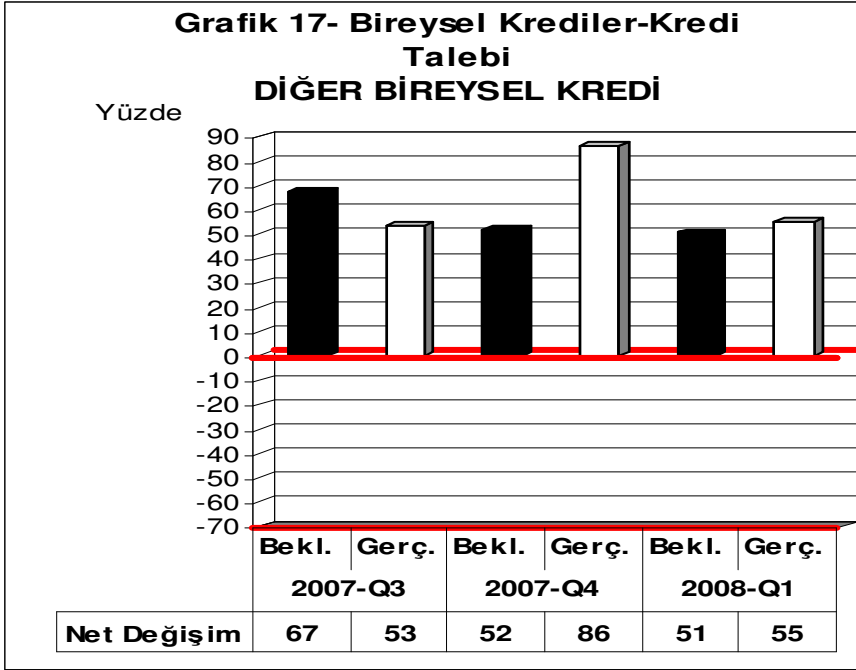


Kaynak: TCMB



Kaynak: TCMB

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



Kaynak: TCMB

### 9. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

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.

### 10. Ortaklık Hisse Performansına İlişkin Bilgiler

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'nca şirketimizin

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

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.

**AHMET ÖZDERİCİ**

Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür

---