

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

1.Rapor Dönemi

01/01/2008 – 31/12/2008

2.Şirketin Ünvanı

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

Ortaklar	Sermaye	Pay Oranı
Ahmet Özderici	624.166	8,00
Ali Uğur Özderici	942.666	12,09
Özderici Holding A.Ş.	3.876.050	49,69
Halka Açık Kısım	2.357.118	30,22
TOPLAM	7.800.000	100,00

7. 01/01/2008-31/12/2008 Döneminin Değerlendirilmesi .

Şirketimiz 27 Kasım 2007 tarihinden itibaren faktoring faaliyetlerine son vermiştir. Şirket yönetimimiz, şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesine ilişkin Sermaye

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

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 yönetim kurulu 06/05/2008 tarihinde gayrimenkul portföyünü oluşturmak ve ileride devir yoluyla birleşmek amacıyla Uğur Gayrimenkul ve Geliştirme Yatırım A.Ş.'nin %99,99 hissesinin 15.499.970 TL bedelle satın alınmasına karar vermiştir.

Şirketimizin gayrimenkul portföyünü oluşturmak amacıyla satın aldığı %99,99 oranı ile sahibi olduğu Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'yi devralma suretiyle birleşmesinin gerçekleşmesi halinde, Tebliğ'in portföy sınırlamalarına ilişkin 27. maddesindeki şartların sağlanacağı dikkate alınacağından dolayı, birleşme zaruri hale gelmiştir. Birleşme işlemlerinin hukuki ve finansal prosedürlerin uzunluğu nedeniyle Sermaye Piyasası Kurulu'na 21/05/2008 tarihinde portföy oluşturulması için ek süre talebinde bulunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10 Temmuz 2008 tarihli 19/791 sayılı toplantısında şirketimize Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile devir yoluyla birleşme işlemi için , Seri:I No:31 sayılı "Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği"n'de belirtilen bilgi ve belgelerle eksiksiz olarak başvuru için, Kurul karar tarihinden itibaren bir ay ek süre vermiştir. Şirketimiz bu süre içinde tam eksiksiz bir şekilde Sermaye Piyasası Kurulu'na birleşme için başvurmuştur. Şirketimizin gayrimenkul portföyünü oluşturmak amacıyla satın aldığı %99,99 oranı ile sahibi olduğu Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'yi devralma suretiyle birleşmesine Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 28/11/2008 tarihinde izin verilmiştir. Şirketimizin Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile birleşmesine ilişkin birleşme sözleşmesinin, tadil metinlerinin ,bilanço ve gelir tablosunun onaylandığı genel kurulumuz 29/12/2008 tarihinde yapılmış olup, 31/12/2008 tarihi itibarıyla de İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nca tescil edilmiştir.

Şirketimiz portföy işletmeciliği yetki belgesi alımı ile ilgili 9 Ocak 2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş; 30 Ocak 2009 tarihinde "Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi" alınmış ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğun'ca tescil edilmiştir.

Şirketimiz yılın ilk çeyreğinde kayıtlı sermaye tavanını 7.500.000 TL'den 100.000.000 TL'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.

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

8.Ekonomik Gelişmeler

Bilindiği üzere, 2007 yılının Ağustos ayında ABD emlak piyasasında başlayan ve 2008 yılında finans piyasasının geneline yayılan küresel finansal kriz daha sonra da dalga dalga reel sektöre yansımış, kamu otoriteleri ve merkez bankalarının koordineli ve büyük ölçekli müdahaleleriyle 2009 yılı başı itibarıyla belirli ölçüde yatıştığı gözlenmektedir.

2008 yılına küresel risklerin arttığı zorlu bir konjonktürde başladık. ABD para ve kredi piyasalarında başlayan ve son dönemde küresel boyuta ulaşan mali kriz sürecinde bankacılık ve yatırım kuruluşlarının ardı ardına açıkladıkları zararlar ile bazı yatırım kuruluşlarının iflas etmeleri veya devlet kontrolüne geçmeleri, ABD’de beklenen resesyonun şiddetine dair endişeler, yatırımcıların ani tepkilerinin daha da belirginleşmesine yol açmıştır.

2008 yılının dördüncü çeyreğinde, küresel para piyasalarındaki gerilim önceki döneme göre azalarak devam ederken, küresel iktisadi faaliyete ilişkin endişeler yoğunlaşmıştır. Bu dönemde finansal sisteme dair belirsizlikler bütünüyle ortadan kalkmasa da, gelişmiş ülke devlet otoriteleri ve merkez bankaları tarafından uygulamaya konulan parasal gevşeme ve mali destek paketlerinin etkisiyle bankalararası likidite sıkışıklığı azalmış, finansal sistemde kısmi bir istikrar sağlanabilmektedir. Öte yandan açıklanan verilerin küresel ekonominin beklenenden daha derin ve uzun süreli bir durgunluk dönemine girmiş olabileceğine işaret etmesiyle, krizin finans piyasalarından reel ekonomiye kayma eğilimi belirginleşmiştir.

Küresel ekonomide meydana gelen mali kriz gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere yönelik 2009 yılı büyüme tahminlerinin IMF tarafından aşağı çekilmesine yol açmıştır. 2009 yılı dünya büyümesi %2,2 ‘den %0,5’e; 2010 yılı dünya büyümesi %3,8’den %3 ‘e çekilmiştir. 2009 yılı dünya büyümesinin, II. Dünya savaşı’ndan bu yana en düşük seviyeye gelmesi bekleniyor.

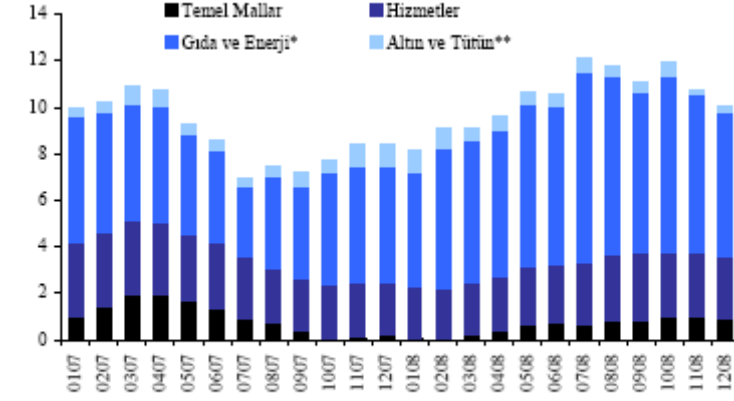
Bu gelişmelere uluslararası merkez bankaları genellikle faiz oranlarında indirim yaparak tepki vermişlerdir. 18-19 Kasım 2008 tarihlerinde yapılan G20 toplantısı ile birlikte diğer mali tedbirler de yoğun olarak gündeme gelmeye başlamıştır. Diğer taraftan, küresel ekonomilerdeki yavaşlama ile birlikte ham petrol başta olmak üzere uluslar arası emtia fiyatları özellikle Temmuz ayı ortalarından itibaren gerileme eğilimine girmiştir.

Önümüzdeki dönemde kredi koşullarındaki sıkılaştırmanın süreceği tahmin edilmektedir. Tüketici kredilerindeki gelişmeler finansal koşullardaki sıkılığın devam ettiğine işaret etmektedir. Tüketici kredileri 2008 yılının son çeyreğinde nominal bazda azalmıştır. Risk algılamalarındaki bozulma ve küresel kredi koşullarındaki sıkılığa bağlı olarak önümüzdeki dönemde de kredilerdeki artışın sınırlı düzeylerde olması beklenmektedir.

2008 yılının sonu itibarıyla yıllık enflasyon yüzde 10,06 olarak gerçekleşmiştir. Yıl sonu itibarıyla % 10,06 düzeyinde gerçekleşen yıllık enflasyonun yaklaşık 6,2 puanı gıda ve enerji fiyatlarının doğrudan etkilerinden kaynaklanmıştır. (Grafik 1.1.1)

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

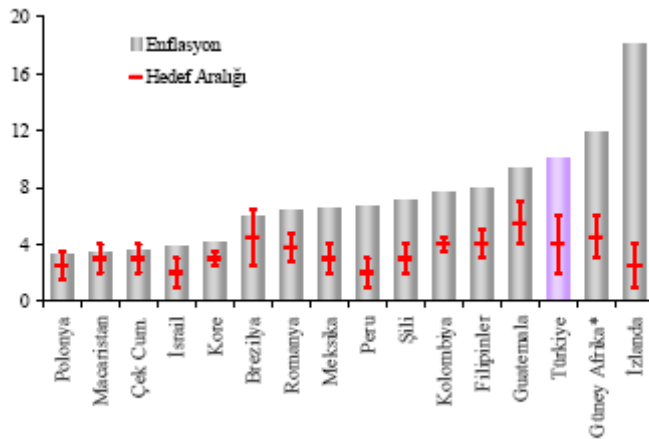
Grafik 1.1.1 Yıllık TÜFE Enflasyonuna Katkı



*Gıda ve Enerji: Gıda ve alkolsüz içecekler ile enerji.
** Tütün ve Altın: Alkolsüz içecekler ve tütün ürünleri ile altın.
Kaynak: TÜİK, TCMB.

Yılın ilk üç çeyreğinde emtia fiyatlarındaki hızlı artış bütün dünyada enflasyon baskılarını artırmıştır. Son çeyrekte küresel enflasyondaki eğilimlerin tersine dönmesine rağmen, enflasyon hedeflemesi uygulamakta olan gelişmekte olan ülkelerin büyük bir çoğunluğunda 2008 yılı sonunda enflasyon hedefleri belirgin olarak aşılmıştır.(Grafik 1.1.2)

Grafik 1.1.2 Gelişmekte olan Ülkelerde Hedef ve Enflasyon
(2008 Aralık itibarıyla)

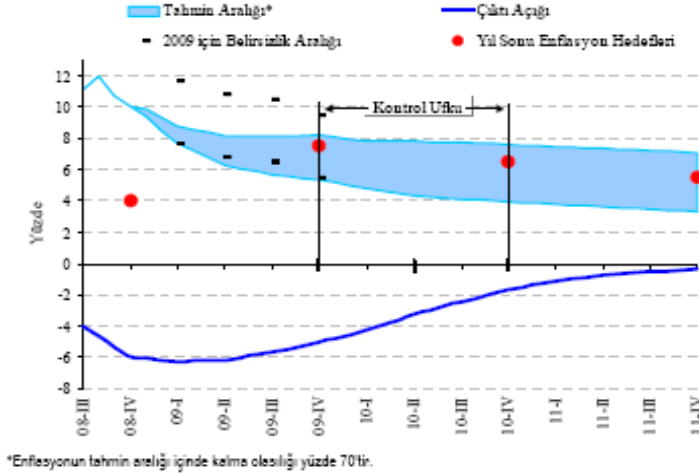


Kaynak: Merkez Bankaları, IFS, TÜİK, TCMB.
*2008 Kasım itibarıyla.

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

Merkez Bankasının açıkladığı Enflasyon raporuna göre, enflasyonun yüzde 70 olasılıkla 2009 yılı sonunda yüzde 5,4 ile 8,2 aralığında (orta noktası yüzde 6,8), 2010 yılı sonunda ise yüzde 4 ile 7,6 aralığında (orta noktası yüzde 5,8) gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. 2011 yılı sonunda ise enflasyonun yüzde 5,2 düzeyine düşeceği öngörülmektedir. (Grafik 1.1.3.)

Grafik 1.1.3 Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri

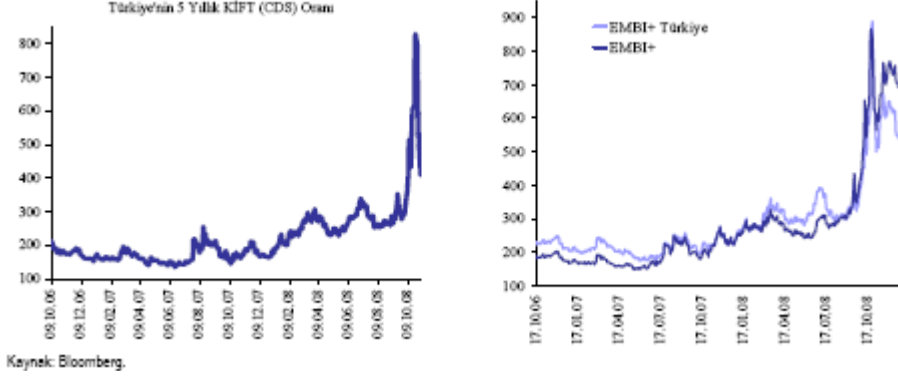


Türkiye İstatistik Kurumunun açıkladığı Bina inşaatı maliyet endeksi bu yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki döneme göre %3,9 oranında azalmıştır. Sene başına göre kümülatif artış oranı ise %7,95'e ulaşmıştır.

Ülkemizde de 5 yıllık Kredi İflas Takası (KİFT) primi ve JP Morgan EMBI+ Türkiye endeksi gibi Türkiye'nin risk primine dair göstergelerde de yüksek seviyenin korunduğu gözlenmektedir.(Grafik 1.1.4). Öte yandan dördüncü çeyrekte, Türkiye'nin risk primi görece olarak daha iyi bir performans göstermiş ve gelişmekte olan ülkeler ortalamasının altında kalmaya devam etmiştir. Küresel ekonomik konjonktüre ilişkin belirsizlikler ortadan kalkmadan risk primleri ve diğer finansal göstergelerdeki oynaklıkta kalıcı bir düşüş beklenmemektedir.

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

Grafik 1.1.4 Risk Primi Göstergeleri



Küresel finans piyasalarında Eylül ve Ekim aylarında ortaya çıkan bozulma yurt içi piyasa faizlerinde hızlı bir yükselişe yol açmıştır. Bu dönemi takiben, risk algılamalarında gözlenen sınırlı iyileşmeyle birlikte, Ekim ayının sonunda faizler düşüş eğilimine girmiştir. Faizlerdeki düşüş eğiliminin temel belirleyicisi ise TCMB'nin bu dönemdeki faiz indirimleri olmuştur. Bu çerçevede, son üç ay içinde politika faizleri toplam 375 baz puan düşürülmüştür. Tüm bu gelişmelerin sonucunda gösterge niteliğindeki Devlet İç Borçlanma Senedi(DİBS) faiz oranı ile TCMB gecelik faiz oranı arasındaki fark kapanmıştır (Grafik 1.1.5).

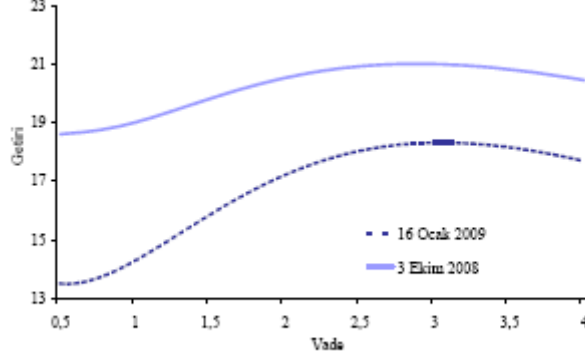
Grafik 1.1.5 faiz Oranlarındaki Gelişmeler (Yüzde)



Piyasa faizlerindeki keskin düşüş eğilimi her vadede gözlenmektedir. Nitekim 16 Ocak 2009 tarihinde oluşan getiriler, 3 Ekim 2008 tarihinde oluşan getirilerin her vadede altında gerçekleşmiştir (Grafik 1.1.6). Öte yandan, getiri eğrisinin uzun uçundaki negatif eğimin korunması, orta vadede enflasyondaki düşüşün devam edeceği beklentisinin sürdüğünü işaret etmektedir.

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

Grafik 1.1.6 Getiri Eğrileri
(Yüzde)



Kaynak: TCMB.

Piyasa faizlerindeki artış sonucunda dördüncü çeyreğin ilk bölümünde yüksek seviyelere çıkan orta vadeli reel faizler, TCMB'nin faiz indirimleri ile düşmeye başlamıştır (Grafik 1.1.7). Son dönemde gerçekleşen aşağı yönlü güçlü hareketle reel faizler küresel finansal oynaklık öncesi dönemin de altındaki seviyelerde gerçekleşmektedir.

Grafik 1.1.7 Reel Faiz Gelişmeleri*
(Yüzde)

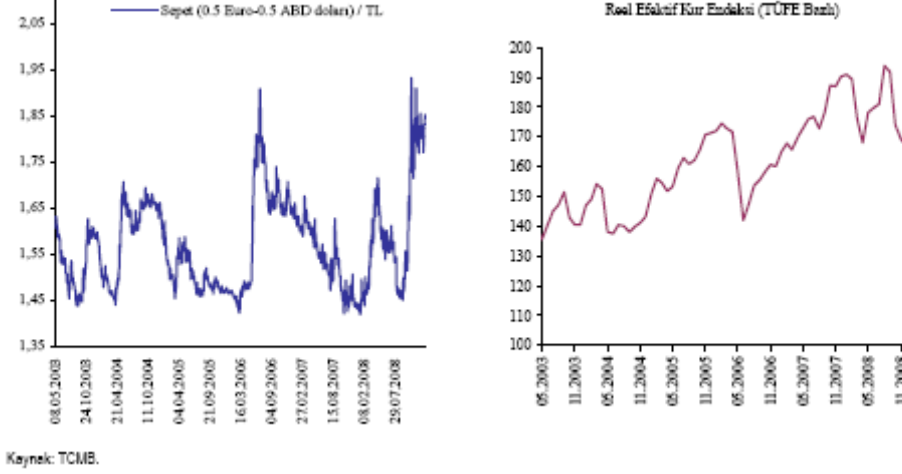


* Getiri eğrisinden elde edilen iki yıl vadeli nominal faizler ve TCMB Beklenti Anketi'nden elde edilen enflasyon beklentileri kullanılarak hesaplanan iki yıllık reel faizlerdir.
Kaynak: İMKB, TCMB.

2008 yılının dördüncü çeyreğinin ilk dönemlerinde küresel risk algılamalarındaki bozulmanın sonucunda, diğer gelişmekte olan para birimleriyle birlikte Türk Lirası da gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybetmiştir (Grafik 1.1.8).

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

Grafik 1.1.8 Döviz Kuru Gelişmeleri



Temel amacı fiyat istikrarını sağlamak olmakla birlikte, bu doğrultuda Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) son dönemlerde uluslararası kredi piyasalarında yaşanan sorunların Türk finansal sistemindeki istikrarı olumsuz etkilemesi olasılığına karşı, aktif bir politika izlemiş, özellikle döviz piyasasının etkin çalışması ve döviz likiditesinin desteklenmesine yönelik bir dizi önlem almıştır. Bu çerçevede, Merkez bankası öncelikle 9 Ekim tarihinden itibaren kendi aracılığıyla işletilen bankalararası Döviz ve Efektif Piyasaları Döviz Depo piyasasını yeniden açmıştır. Bunun yanı sıra Merkez Bankası tarafından bankalara sağlanabilecek döviz depolarının vadesi uzatılmış ve bankaların döviz borçlanma faiz oranları düşürülmüştür. Bu önlemlere ek olarak yabancı para zorunlu karşılık oranında indirimle gidilerek bankacılık sistemine yaklaşık 2,5 milyar ABD doları ek döviz likiditesi sağlamıştır.

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 olup, 1007 adet bağımsız bölümün yapı ruhsatları (inşaat ruhsatları) Maltepe Belediye Başkanlığı'ndan 09.09.2008 tarihinde alınmıştır.

Elite Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2008 tarihli ekspertiz raporunda arsa için 89.800.000 TL (kdv hariç) ve arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan Nuvo Dragos Projesinin değeri için ise 331.895.000 TL (kdv hariç) olarak tespit edilmiştir.

Şirket portföyünde yer alan Yapı Kredi Plaza C Blok 9. katta bulunan toplam 486,03 m2 ofisimizin 286.03 m2'lik kısmı İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 01.10.2007 tarihinde yapılan kira sözleşmesi uyarınca; ilk yıl için aylık 5500 usd +kdv; ikinci yıl için ise 6500 usd+kdv bedelle iki yıl süreyle kiraya verilmiştir. 10 m2'lik kısmı Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye aylık 200 usd+kdv; 40 m2'lik kısmı ise Özderici Holding A.Ş.'ye aylık 800 usd+kdv bedelle 2008 yılı için kiraya verilmiştir.

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

İştirakimiz olan Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile devralma yoluyla birleşme işlemleri 31.12.2008 tarihinde tamamlanmış olup, Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin bünyesinde bulunan İstanbul Zeytinburnu Akevler'deki 67 adet daire ve 1 adet dükkan şirketimiz gayrimenkul portföyüne dahil edilmiştir. Zeytinburnu Akevler'de bulunan bu dairelerimizin 23 adeti kiraya verilmiş olup, 44 adeti satmak veya kiraya verilmek amacıyla portföyümüzde yer almaktadır. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 14.03.2008 tarih 2008/940 no'lu Değerleme Raporu ile binaların (70 adet daire, 1 adet dükkan) piyasa değeri 14.310.000 TL olarak hesaplanmış olup, şu anda portföyümüzde bulunan dükkan ve dairelerimizin ekspertiz değeri 13.720.000 TL'dir.

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 gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü tescil edilmiştir. Şirketimizin Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile birleşme işlemleri 31.12.2008 tarihinde tamamlanmış olup, 30.01.2009 tarihi itibarıyla de "Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi" alınmıştır.

31.12.2008 tarihi itibarıyla pay başına net aktif değeri 1.39 TL, borsa kapanış değeri 0,60 TL'dir.

AHMET ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür