

**MARTI GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**2006 YILI FAALİYET RAPORU**

**30 Nisan 2007**



**MARTI GAYRİMRNKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2006 YILI OLAĞAN GENEL KURUL**  
**30 NİSAN TOPLANTI GÜNDEMİ**

- 1- Açılış ve divan teşekkülü,
- 2- Toplantı tutanağının imzalanması hususunda divana yetki verilmesi,
- 3- Yönetim Kurulu faaliyet raporu ile denetçi raporlarının okunması ve müzakeresi,
- 4- Bilanço ve kar zarar hesaplarının okunması, müzakeresi ve tasdiki,
- 5- Yıl içinde boşalan Yönetim Kurulu Üyeliği'ne kalan süreyi tamamlamak üzere yapılan atamanın onaya sunulması,
- 6- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin ibra edilmeleri,
- 7- Yönetim Kurulu Üyeleri ile denetçilerin huzur hakkı ve ücretlerinin tesbiti,
- 8- Görev süreleri sona ermiş olan Yönetim Kurulu Üyeleri ile denetçilerin seçilmeleri,
- 9- Kamunun aydınlatılması ile ilgili olarak hazırlanan Bilgilendirme Politikası'nın pay sahiplerinin bilgisine sunulması,
- 10- 2006 Yılında sosyal yardım amacıyla yapılan bağış ve yardımlara ilişkin bilgilendirme,
- 11- Dilek ve temenniler,

## 2006 YILI YÖNETİM VE DENETLEME KURULU

### Yönetim Kurulu

Rasih Engin Akçakoca	(Başkan)	Görev Süresi 28.04.2006 – Nisan 2007
Nurullah Emre Narin	(Başkan Yrd.)	Görev Süresi 28.04.2006 – Nisan 2007
Pakize Oya Narin	(Üye)	Görev Süresi 28.04.2006 – Ocak 2007
Mine Narin	(Üye)	Görev Süresi 28.04.2006 – Nisan 2007
İsmail Metin İplikçi	(Üye)	Görev Süresi 28.04.2006 – Nisan 2007
Halil Bülent Çorapçı	(Üye)	Görev Süresi 28.04.2006 – Nisan 2007
Zekeriya Serhan Altınordu	(Üye)	Görev Süresi 28.04.2006 – Nisan 2007
Türkövün Koç	(Üye)	Görev Süresi 06.01.2007 – Nisan 2007

### Denetleme Kurulu

Kenan Onat	Görev Süresi 28.04.2006 – Nisan 2007
Fatoş Küran	Görev Süresi 28.04.2006 – Nisan 2007

### Bağımsız Denetim Şirketi

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

## DANIŞMANLIK, DENETİM VE EKSPERTİZ HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

- Gürel Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
- Pekin & Bayer Hukuk Bürosu
- TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

# 1. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

## 1.1. Genel Bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) gayrimenkullere ve gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.

Devletin sağladığı vergi teşviki, birçok şirketi gayrimenkul yatırım ortaklığı kurmak suretiyle aktiflerinde atıl olarak duran gayrimenkulleri menkulleştirerek yeni finans kaynakları sağlama yoluna itmiştir. Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'nun küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmuştur.

GYO şirketleri, halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan topladıkları kaynakları bir havuzda toplayarak bunlarla değerli ve yüksek tutardaki gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedirler. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilirken, farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı yatırım riski düşürülebilmektedir. Bu şekilde GYO şirketleri hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkanı vermekte hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likidasyon imkanını hisse senetlerinin Borsa'da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadırlar.

GYO şirketleri, yatırımcılarına hisse senetlerinin değer artışı ve temettü dağıtımını şeklinde fayda sağlamaktadır. Bu şirketler portföylerinden gayrimenkul satış geliri, kira geliri ve menkul kıymetlerden elde edilen faiz geliri gibi farklı vade ve risk yapılarında gelir elde etmektedirler. GYO şirketleri farklı yönetim stratejilerine uygun olarak bitmiş ve kiralık gayrimenkullere veya geliştirme projelerine veya bunların bir kombinasyonuna yatırım yapabilirler. Şirketlerin portföylerindeki gayrimenkuller Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilmiş gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirilerek kamuya açıklanır. Böylece yatırımcılar şirketlerin portföylerindeki varlıkların değerini kolayca ve güvenli bir şekilde öğrenebilirler. GYO şirketleri SPK ve Borsa'nın denetimi yanında mali açıdan bağımsız denetime de tabidirler.

## 1.2. Mevcut GYO'lar Hakkında Genel Bilgi

Başlangıç yıllarında daha çok kiralık gayrimenkul portföylerine yatırım yaparak büyüyen GYO şirketleri zaman içinde daha çok gayrimenkul geliştiriciliği fonksiyonuna kaymışlar bunun sonucunda da portföy yapılarında geliştirme projelerinin oranı yükselmiştir. 2006 yılı itibarıyla halen ticari gayrimenkuller ağırlıklı bir portföy yapısına sahip olan GYO şirketleri giderek artan bir şekilde konut ve alışveriş merkezi yatırımlarına yönelmeye başlamışlardır.

Ülkemizde GYOlar Net Aktif Değerinin ortalama %10-%15 iskontosunu ile değerlendirilmektedir. (22.0cak.2007 itibariyle iskonto oranı % 6 ya inmiştir.) Ekonomik krizler gibi en kötü zamanlarda iskonto oranları %75lere kadar çıkmıştır.

### 1.3. İMKB’de İşlem Gören GYO’ ların Net Aktif Değerleri ve Satış Gelirleri

Ortaklık	Sermaye	Net Aktif Değer 31.12.2006	Satış Gelirleri Net 12/2005	Satış Gelirleri Net 12/2006
Alarko GYO	5.490.000,00	198.940.029,96	12.170.157,00	6.312.457,00
Akmerkez GYO	13.700.000,00	468.034.757,42	64.113.311,00	71.704.348,18
Atakule GYO	63.000.000,00	141.004.566,26	9.468.886,00	13.099.803,21
EGS GYO	50.000.000,00	10.869.754,00	10.849.573,00	1.425.429,27
Garanti GYO	73.800.000,00	128.090.161,19	941.503,00	24.026.387,00
İhlas GYO	33.162.530,00	27.786.909,12	7.892.045,00	17.469.798,00
İş GYO	329.966.000,00	1.057.165.639,38	39.535.502,00	59.058.099,00
Nurol GYO	10.000.000,00	41.945.651,00	18.539.169,00	7.536.185,00
Vakıf GYO	16.800.000,00	65.437.241,85	1.997.317,00	2.354.521,00
Yapı Kredi Koray GYO	40.000.000,00	122.656.228,19	23.864.663,00	60.105.032,00
<b>TOPLAM</b>	<b>635.918.530,00</b>	<b>2.261.930.938,39</b>	<b>189.372.126,00</b>	<b>263.092.059,66</b>

## 2. MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 2.1. Şirket Profili

Ticaret Unvanı	:	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tescil Tarihi, Sicil Numarası ve Ticaret Sicil Memurluğu	:	22.05.2006/ 377376-324958 İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu
Çıkarılmış Sermayesi	:	25.000.000 YTL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	:	75.000.000 YTL
Şirket Merkezi	:	İnönü Caddesi Devres Han No:96/4 Gümüşsuyu- Beyoğlu / İstanbul

### 2.2. Tarihçe

#### İlk Kuruluş:

Şirket, “Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmeciliği A.Ş. ünvanı” ile 12.06.1987 tarihinde tüzel kişilik kazanmıştır.

#### Unvan Değişikliği:

Şirket “Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmeciliği A.Ş. ünvanı” 1998 yılında “Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş” olarak değiştirilmiştir. 30 Kasım 2005 tarihinde Martı Marina ve Yat İşletmeciliği A.Ş ve Beta Turizm A.Ş. birleşme suretiyle Şirketimiz bünyesine girmiştir.

## Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Dönüşüm;

1998-2006 döneminde Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş unvanı ile turizm faaliyetlerini sürdüren şirket, Sermaye Piyasası Kurulunun izni ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüş ve 22.Mayıs 2006 tarihinde İstanbul Ticaret Siciline tescili yapılarak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmıştır.

### 2.3. Ortaklık Yapısı

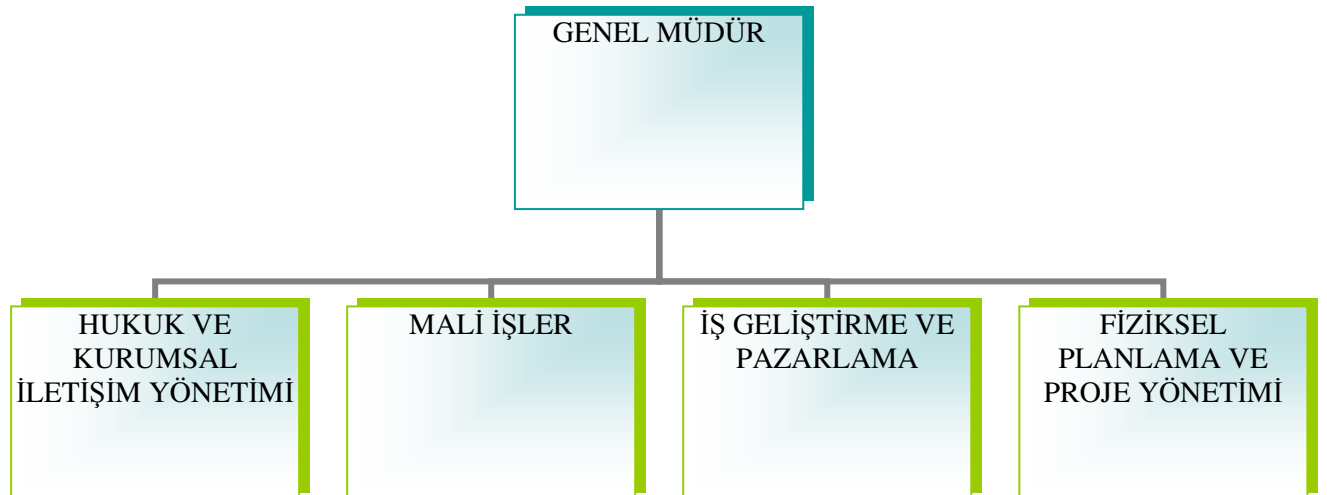
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı 31.12.2006	
	(YTL)	(%)
Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	23.500.000	94,00
Mine Narin	500.000	2,00
Nurullah Emre Narin	500.000	2,00
Pakize Oya Narin	475.000	1,90
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	25.000	0,10
<b>TOPLAM</b>	<b>25.000.000</b>	<b>100,00</b>

### 2.4. Faaliyet Konusu

Şirketimiz, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve diğer sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

### 2.5. Organizasyon Şeması

Şirket yönetim sistemini, yapılandırma usullerini ve yönetim organlarını tanımlamak amaç ve kapsamıyla 02.11.2006 tarih ve 387 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul olunan Martı GYO Organizasyon Yapısına ilişkin metin ve Martı Yönetim Sistemi Klavuzu'nda belirtilen politika ve ilkelere uygun olarak Genel Müdür'e bağlı olmak üzere aşağıda organizasyon şemasında görülen birimleri oluşturmuştur.



## 2.6. Şirketin Portföyünde Yer Alan Ana Taşınmazların Edinilme Süreci:

Şirketin Gayrimenkul Portföyündeki ilk taşınmaz, Antalya, Kemer Tekirova da 89.258 m<sup>2</sup> alanlı birinci sınıf tatil köyü arazisidir. Turizm Teşvik Mevzuatı kapsamında şirkete 1988 yılında 49 yıl için tahsis edilen bu arazi üzerinde 928 yatak kapasiteli Birinci Sınıf Tatil Köyü İnşaatı tamamlanarak 1995 yılında kısmen 1996 yılında da bütünüyle işletmeye açılmıştır. 928 yataklı tatil köyünün 1209 yataklı otel haline dönüşmesi ile ilgili T.C. Maliye Bakanlığı ve T.C. Kültür Bakanlığı ile tamamlanması gereken hususlara 2006 yılında başlanmış, Maliye bakanlığı ile 31.01.2007 tarihinde yeni irtifak hakkı sözleşmesi imzalanarak işlemler tamamlanmıştır. Bu suretle arazi 2037 yılına kadar sürekli ve bağımsız olarak şirketimize tahsis edilmiştir.

Şirket 1997 yılı sonunda Martı Marina ve Yat İşletmeciliği A.Ş nin %49 una sahip olmuş ve bu iştiraki ile birlikte % 4.80 hisseye sahip olduğu Beta Turizm A.Ş. yi Kasım 2005 tarihinde tüm aktif ve pasifleriyle bünyesine katmıştır. Bu birleşme ile;

- Marmaris Orhaniye de yaklaşık 27,000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz üzerinde kurulu denizde 300 karada 70 yat park kapasiteli marina ve 25 odalı butik otel,
- Muğla ili, Marmaris ilçesi, Karaca köyü Aydın koyu mevkiinde bulunan toplam 99.500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsalar üzerine kurulmuş 11 adet odadan oluşan, 2'şer katlı 5 adet (55 odalı) otel bloğu ve 1 adet restaurant-mutfak binası,
- Muğla ili, Marmaris ilçesi, Hisarönü köyü, Sömücek-Değirmenyanı mevkiinde, 10.046.57 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz ile
- Aydın ili Karacasu ilçesinde 32.280 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa

Şirket portföyüne dahil olmuştur.

Muğla-Ortaca Sarıgerme bölgesinde bulunan Sarıgerme Turizm alanındaki 136 pafta, 2 parsel nolu ve 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasfı ile tapuda kayıtlı taşınmaz üzerinde 496 yatak kapasiteli 1. sınıf tatil köyü tesisi gerçekleştirmek üzere, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 02.09.1997 tarihinde Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye kesin tahsis işlemi yapılan taşınmaz 19.08.2006 tarihinde devralınarak şirket portföyü büyütülmüş ve Maliye Bakanlığı ile 09.04.2007 tarihinde 2051 yılına kadar geçerli sürekli ve bağımsız üst hakkı sözleşmesi yapılmıştır.

## 2.7. Planlanan Yatırım Harcamaları

Tesisler	Yer	Yatırım Dönemi	İnşaat Alanı	Birim Maliyet	Toplam Maliyet USD
Hemitea	Marmaris	2007-2008	1.700	1.176	2.000.000
Giova	Marmaris	2006-2008	3.751	830	3.111.633
Sarıgerme	Sarıgerme	2007-2009	19.754	650	15.000.000
Myra Blok Otel İlavesi	Tekirova	2007-2008	5.600	500	2.800.000
Myra Yenileme ve Modernizasyon	Tekirova	2007-2008	-	-	2.800.000
Konut Yatırımı	Çerkezköy	2007-2009	42.861	370	16.972.100
<b>TOPLAM</b>			<b>73.666</b>	<b>541</b>	<b>42.683.733</b>

## 2.8. Halka Arz

22.05.2006 tarihinde Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak tescili yapılan Şirketimizin bu tarihten itibaren bir yıl içinde halka açılabilmesi için gerekli çalışmalara geçilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 10.05.2006 tarih 358 sayılı toplantısında 75 milyon YTL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde mevcut çıkarılmış sermayesinin 25 milyon YTL'den 45 milyon YTL'ye çıkarılarak % 80 oranında nakit arttırılması suretiyle halka arz kararı alınarak Şirketimiz hisse senetlerinin Sermaye Piyasası Kurulu kaydına alınması için 17.08.2006 tarihinde sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Şirket portföyümüzün veriminin artırılması ve yatırımcı açısından daha cazip hale getirilmesi yönünde sürdürülen çalışmalar belli bir noktaya getirilmiş, hukuki ve teknik açıdan sağlanan bu kazanımlara bağlı olarak 2007 yılı içinde portföyümüzün yapısında önemli ölçüde farklılıklar yaratacak gelişmeler sağlanmıştır.

Piyasalarda yaşanan mevcut koşullar ile önümüzdeki dönem için beklenen gelişmeler ışığında; özellikle yatırımlarımızın tamamlanması ve yeni projelerde somut adımlar atılabilmesi için, halka arzın mevcut süreden sonra yapılmasının Şirketimiz ve piyasadaki yatırımcılar açısından daha olumlu bir sonuç yaratacağı dikkate alınarak, SPK'nun Seri:VI, No:11 sayılı Tebliği'nin 10.maddesi uyarınca Şirketimize verilmiş bulunan bir yıllık sürenin yine aynı maddenin ikinci fıkrası hükmüne dayanılarak bir yıl daha uzatılması için 18.04.2007 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna başvurulmuştur.

## 3. GYO'LARIN YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN ESASLAR VE DÖNEM İÇİNDE MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurucularına ve kuruluş usullerine, hisse senetlerinin Kurul kaydına alınması ve halka arzına, yönetimine ve yöneticilerinde aranacak niteliklere ve faaliyet konuları ve portföy sınırlamaları ile kamuyu aydınlatma kapsamında periyodik olarak açıklayacakları bilgilerin bazıları aşağıda olup, daha ayrıntılı bilgi [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr) adresinden alınabilir.

### **3.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği ana hatlarıyla aşağıda sunulmuştur:**

- GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin an az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadır. Bunlar dışında kalan varlıklara (sermaye piyasası araçları ve nakit varlıklara) portföy değerinin en fazla %50'si tutarında yatırım yapabilirler.
- Genel amaçlı GYO'ların portföylerini sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır.
- GYO'lar portföyden yapacakları kiralama, satış ve portföye gayrimenkul alımlarında SPK'nın yetkilendirdiği bağımsız ekspertiz şirketlerinin belirlediği ekspertiz değerlerini dikkate almak zorundadır.
- GYO'lar hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- GYO'lar net aktif değerlerinin üç katına kadar kredi kullanabilirler.

### **3.2. Dönem İçerisinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerine İlişkin Tebliğ'de Yapılan Değişiklikler**

Ani usulde kurulacak şirketler ile dönüşmek suretiyle kurulacak şirketler için asgari sermaye şartı 1 milyon YTL'den 7.2 milyon YTL'ye yükselmiştir.

- Başlangıç sermayesinin veya çıkarılmış sermayenin en az %25'lik kısmının nakit karşılığı çıkarılmasına ilişkin hüküm değiştirilmiş, bu çerçevede;
- Sermayesi 50 milyon YTL'den az olan şirketler için nakit karşılığı çıkarılacak hisse senetleri başlangıç sermayesi veya çıkarılmış sermayenin %10'u olarak,
- Sermayesi 50 milyon YTL'den fazla olanlar için nakit karşılığı çıkarılacak hisse senetleri tutarı maktu 5 milyon YTL olarak belirlenmiştir.
- Kurucu ortaklardan birinin lider girişimci olmasına ilişkin hüküm kaldırılmış, kurucu ortak olacak gerçek ve tüzel kişilerin gayrimenkul yatırım ortaklığı kurucusu olmanın gerektirdiği mali güç, itibar ve yeterli tecrübeye sahip olmaları gerektiğine dair hüküm getirilmiştir.
- Yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun T.C. vatandaşı olması zorunluluğu kaldırılmıştır.
- Yabancı gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yapılacak yatırımlara ilişkin %10 olan azami tutar %49'a çıkarılmıştır.
- Mevcut Tebliğ'de portföyde bulunan ve alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerle ilgili 3 yıllık proje geliştirme süresi 5 yıla çıkarılmıştır.

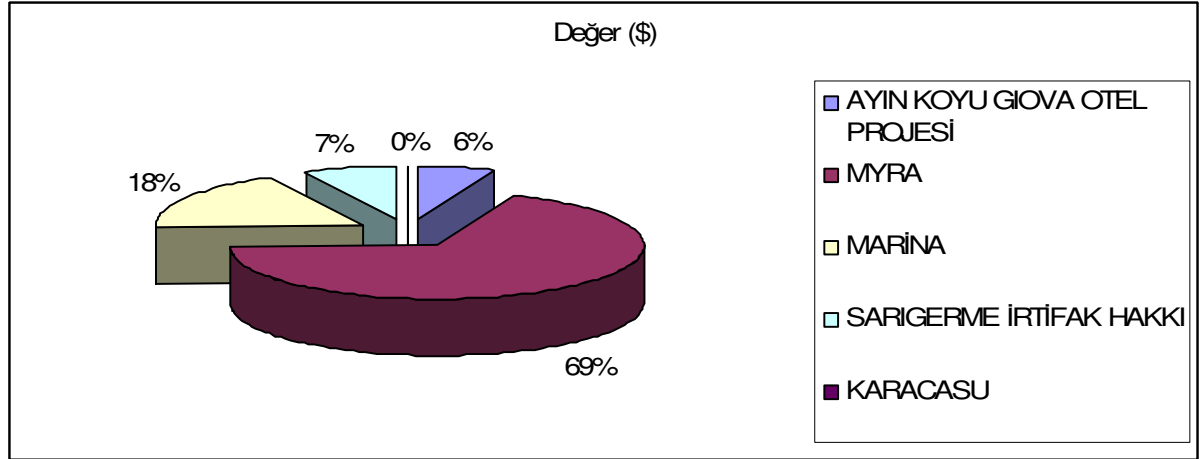
## 4. FİNANSAL GÖSTERGELER

### 4.1. Piyasa Değeri

TSKB tarafından hazırlanan 17.10.2006 Tarihli Raporlarda Portföyde yer alan taşınmazlarımıza belirlenen değerler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Taşınmaz	Değer (\$)	Değer (YTL)	Açıklama
AYIN KOYU	6.200.000	9.300.000	Adil Piyasa Değeri
MYRA	69.517.000	104.275.500	Adil Piyasa Değeri
MARİNA	18.533.333	28.096.000	Adil Piyasa Değeri
SARIGERME İRTİFAK HAKKI	7.433.000	11.150.000	Adil Piyasa Değeri
KARACASU	52.000	78.000	Adil Piyasa Değeri
<b>TOPLAM</b>	<b>101.735.333</b>	<b>152.899.500</b>	

### Portföyde Yer Alan Taşınmazların Payları Aşağıdaki Grafikte Görülmektedir



TSKB ye değerlendirmesi yapılan Şirketimiz varlıkları arasında yer almayan iki taşınmazımız daha bulunmaktadır.

Bunlar:

1. Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Ankara adresinde 1066 Ada 35 parselde kayıtlı işyeri. Bu taşınmazda Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. Kiracısı olarak görülmekte ve aylık 450 YTL kira tahsil edilmektedir. Bu dairenin sadece çıplak mülkiyeti üzerimizde olduğundan değerlendirme konusu yapılmamıştır.
2. Muğla ili, Marmaris ilçesi, Hisarönü köyü, Sömücek-Değirmenyanı mevkiinde, Tapunun cilt No: 45, Sayfa No: 30, Sıra No: 1'de 10046.57 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa. Söz konusu arsa Mevcut durumda, 1/25000 ölçekli Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Planı kapsamında ve plansız durumda bulunmaktadır. Ancak anılan arsamızın İmar Planının yaptırılarak turizm alanı olarak imara açılması konusunda çalışmalar son safhalara ulaşmıştır. Arsanın imar durumu kesinleştikten sonra TSKB ye bir değerlendirme yaptırılacaktır.

## 4.2. Portföy Tablosu

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2006 TARİHİ İTİBARI İLE PORTFÖY TABLOSU (YTL)																
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz	Alış Ekspertiz	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oran	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araziler								11.228.000	6%							
Karacasu	Aydın-32.280,1 m <sup>2</sup>	03.11.2004	377.990	-	-	17.10.2006	78.000	78.000	0%							
Sarıgerme (arsa+daimi ve müstakil üst hakkı)	Marmaris-Muğla-79.081,51 m <sup>2</sup>	19.06.2006	13.025.000	-	-	17.10.2006	11.150.000	11.150.000	6%							
Binalar								9.300.000	5%							
Aydın Koyu (Sarıdana)	Butik Otel-99.500 m <sup>2</sup>	04.09.1991	430.548	-	-	17.10.2006	9.300.000	9.300.000	5%	1.494.168 YTL						
Diğer Gayrimenkuller								132.371.500	75%							
Martı Myra Otel	Tekirova-Antalya-89.258 m <sup>2</sup>	13.04.1989	30.211.351	-	-	13.11.2006	104.275.500	104.275.500	59%	56.513.729 YTL	-	-	2006 için 2.042.000 usd 2007 için 3.605.000 usd	Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	01.06.2006	4 yıl 7 ay
Martı Marina	Marmaris-Muğla-27.060,00 m <sup>2</sup>	04.02.1999 21.05.1999 25.08.2000 04.11.2002	9.156.015		-	17.10.2006	28.096.000	28.096.000	16%	16.892.252 YTL	-	-	2006 için 321.000 usd 2007 için 566.000 usd	Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	01.06.2006	4 yıl 7 ay
Gayrimenkul Projeleri								23.937.000	14%							
Sarıgerme Tatil Köyü Projesi				-	-	17.10.2006	23.937.000	23.937.000	14%							
...				-	-		0	0	0%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0	0%							
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>								<b>176.836.500</b>	<b>100%</b>							

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti					Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
Yoktur								0	0%
<b>İŞTİRAKLER TOPLAMI</b>								<b>0</b>	<b>0%</b>

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (Milyon TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								0	0%
Yoktur								0	0%
Tahvil ve Bonolar								0	0%
Yoktur								0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
Yoktur								0	0%
Vadesiz Döviz Tevdiat									0%
Garanti Bankası	usd			41,01		Vadesiz	57,64	58	0%
Finansbank	usd			2.450,00		Vadesiz	3.443,72	3.444	0%
Vadeli TL Mevduat								0	0%
...								0	0%
Ters Repo									0%
Yoktur									0%
Borsa Para Piyasası								0	0%
Yoktur								0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
<b>PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI</b>								<b>3.501,36</b>	<b>0%</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>								<b>176.840.001</b>	<b>100%</b>
HAZIR DEĞERLER								7.236	
ALACAKLAR								27.570	
DİĞER AKTİFLER								1.066.731	
BORÇLAR *								20.429.210	
NET AKTİF DEĞER								157.512.329	
PAY SAYISI								25.000.000	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (YTL)								6,3	
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMK SON SEANS A.O.F.								0	

**DİĞER BİLGİLER**

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
.....							

**Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :**

Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı (Milyon TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
... Bankası A.Ş.						
... Bankası A.Ş.						
... Bankası A.Ş.						

**Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :****Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :**

Yoktur

**Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :**

Yoktur

**PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ****1. %50 Kontrolü**

A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	176.840.001	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI	0	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)	176.840.001	100%
D) İŞTİRAKLER	0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	3.758	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	3.758	0%

<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>							<b>176.843.759</b>	
<b>2. Mevduat Kontrolü</b>								
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat							3.758	
B) Vadeli TL Mevduat							0	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat							3.758	0%
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>							<b>176.843.759</b>	
<b>3. İştirak Sınırı Kontrolü</b>								
C) İştirakler Toplamı							0	0%
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>							<b>176.843.759</b>	
<b>4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü</b>								
	<b>Portföy Değeri</b>	<b>Tablo Tarihi</b>				<b>Portföy Değeri</b>		
Karacasu	78.000	31.12.2006				78.000		0,04%
Sarıgerme	11.150.000	31.12.2006				11.150.000		6,31%
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı	0					0		
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>11.228.000,00</b>					11.228.000		
<b>5. Kredi Sınırı Kontrolü</b>								
A) Kredi 1								
B) Kredi 2	0					0		
C) Kredi 3	0					0		
<b>D) Krediler Toplamı</b>								
<b>NET AKTİF DEĞER</b>						<b>157.512.329</b>		
(*) Borç tutarının 13.025.000 YTL'lik kısmı arsa portföyü içinde yer alan Sarıgerme daimi ve müstakil üst hakkının şirkete devrine ilişkindir.								
<b>Not:</b> Gayrimenkuller ekspertiz değerleri maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Ancak Martı Myra tesisinin tümünün tamamlanmış ve gelir yaratır durumda olması nedeniyle ekspertiz değeri gelir kapitilazasyonu esasına göre belirlenmiştir.								

## 5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

1987 yılında Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmeciliği A.Ş. olarak kurulan Şirket'in ünvanı 1998 yılında Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş. olarak değişmiştir. 30 Kasım 2005 tarihinde Martı Marina ve Yat İşletmeciliği A.Ş ve Beta Turizm A.Ş. birleşme suretiyle Şirket bünyesine girmiştir. Sermaye Piyasası Kurulunun 28.04.2006 tarihli ve 20/512 nolu kararı ile de Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü gerçekleştirilerek "Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ünvanını alarak 22.Mayıs 2006 tarihinde İstanbul Ticaret Siciline tescili yapılmıştır.

Şirket 17.08.2006 tarihinde halka arz için Sermaye Piyasası Kuruluna başvurusu yapılmıştır. Ancak Şirketimiz ve piyasadaki yatırımcılar açısından daha olumlu bir sonuç yaratacağı dikkate alınarak, SPK'nun Seri:VI, No:11 sayılı Tebliği'nin 10.maddesi uyarınca Şirketimize verilmiş bulunan bir yıllık sürenin yine aynı maddenin ikinci fıkrası hükmüne dayanılarak halka arzın bir yıl daha uzatılması için 18.04.2007 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna başvurulmuştur.

Şirketin ana faaliyet konusu SPK hükümlerine göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Bu bağlamda;

- 2006 yılında Şirketimiz tarafından mevcut tesislerde 2,7 milyon YTL yenileme ve modernizasyon yatırımı yapılmıştır.
- Üzerinde 496 yatak kapasiteli 1. sınıf tatil köyü tesisi gerçekleştirmek üzere Muğla-Ortaca Sarıgerme bölgesinde bulunan Sarıgerme Turizm alanındaki 136 pafta, 2 parsel nolu ve 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasfı ile tapuda kayıtlı taşınmazın sürekli ve bağımsız üst hakkı 19.08.2006 tarihinde Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den devralınmıştır
- Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye hasılat kira sözleşmesi ile kiraya verilen Myra tesisimizden 3.170.409,69 YTL, Marina tesisimizden 670.665,87 YTL olmak üzere toplam 3.841.075,56 YTL kira geliri sağlanmıştır.

İlgili mevzuat hükümlerine uygun olarak Şirketimizin Denetimden geçmiş 2006 hesap yılı faaliyet sonuçlarına göre Vergi Usul Kanunu çerçevesinde 1.472.565,97 YTL; Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına göre düzenlenmiş mali tablolara göre 1.839.397,00 YTL net dönem zararı oluşmuştur.

2006 yılı Şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm ve sermaye artırımını yapılarak halka açılma çalışmalarına ağırlık verilen ve idari ve hukuki sorunların çözülme yılı olarak geçmiştir. Ancak 2007 ve sonraki yıllar için yapılan projeksiyonlarda Şirket 2007 yılından itibaren portföyünü geliştirip zenginleştirerek giderek artan karlılık trendi sağlayacağı ve yatırımcılarına daha yüksek getiriler sunan portföy değerine ulaşacağı öngörülmektedir

Saygılarımızla,

YÖNETİM KURULU

## **6. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**