

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
FAALİYET RAPORU
01.04.2008 – 30.09.2008 Dönemi
Kasım 2008



MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

01.04.2008 – 30.09.2008 DÖNEMİ

YÖNETİM VE DENETLEME KURULU

YÖNETİM KURULU

P. Oya Narin	(Başkan)	Görev Süresi Temmuz 2008 – Temmuz 2009
N. Emre Narin	(Başkan Yrd.)	Görev Süresi Temmuz 2008 – Temmuz 2009
Mine Narin	(Üye)	Görev Süresi Temmuz 2008 – Temmuz 2009
Erhan Gürçan	(Üye)	Görev Süresi Temmuz 2008 – Temmuz 2009
Aydın Orhan	(Üye)	Görev Süresi Temmuz 2008 – Temmuz 2009

DENETLEME KURULU

Kenan Onat	Görev Süresi Temmuz 2008 – Temmuz 2009
Fatoş Küran	Görev Süresi Temmuz 2008 – Temmuz 2009

Şirketimiz 01.04.2008 - 30.09.2008 dönemine ait bağımsız denetimi Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından yapılmıştır.

MARITİM OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

I. YILIN İLK YARISINDA ÜLKEMİZDE TURİZM

2008 yılına iyi bir çıkışla başlayan Türk turizmi küresel ekonomik kriz ile yaz sezonunun son ayların da hız kesmiştir. 23,3 milyon adet olan 2007 yılı turist sayısı 2008 sezonunun Ocak – Eylül döneminde 21,1 milyon adet olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk dokuz aylık döneminde 13.4 milyar USD gelir oluşurken kişi başı ortalama harcama 638 USD olarak gerçekleşmiştir.

Turizm sektörü enflasyonun yükselmesi ile birlikte özellikle elektrik ve gıda fiyatlarında yaşanan ilave maliyet artışlarının getirdiği sıkıntılarla baş etmek zorunda kalmıştır. Eylül ayına kadar geçen süre içerisinde döviz kurlarında yaşanan düşüş ayrı bir maliyet unsuru olmuş, döviz kurlarında eylül ayında yaşanan yükseliş sezonluk çalışan turistik tesisler için kur farkından oluşan maliyeti azaltmaya yetmemiştir.

Ekonomik krize bağlı olarak artan işsizlik, kredi olanaklarının daralması seyahat sayılarında düşüşü beraberinde getirecektir. Turist hareketlerinde yakın destinasyon tercihleri, kur farkı avantajlarının gözetilmesi ve herşey dahil sisteminden yana tüketim eğilimlerinin ağırlık kazanması 2009 yılı için beklentiler arasındadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

II. MARTI GRUBU 2008

1. İŞLETME FAALİYETLERİ

Şirketimiz; mülkiyetini elinde bulundurduğu Marmaris İçmeler'de Martı Resort Oteli ve Martı La Perla Oteli ile bağlı ortaklığı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Martı GYO)'ye ait Tekirova'daki Martı Myra Oteli ve Marmaris Orhaniye'deki Martı Marina olmak üzere 4 tesisi işletmektedir. 2008 yılında Martı Myra ultra her şey dahil, Martı La Perla her şey dahil sistemde hizmet vermiştir. Martı Resort otelimiz Türk pazarına her şey dahil, Rus pazarına ultra her şey dahil, Avrupa ve İngiltere pazarına ise karma sistemle (Her şey Dahil, Yarım Pansiyon) hizmet vermiştir.

2008 sezonunun Nisan-Eylül döneminde Martı Myra'da 158.824 adet geceleme, 95,07 USD kişi başı konaklama geliri ve 15.362.546 USD gelir gerçekleşmiştir. Martı Resort'ta 75.487 adet geceleme, 88,16 USD kişi başı konaklama geliri ve 6.771.997 USD gelir elde edilmiştir. Martı La Perla'da 62.450 adet geceleme, 63,94 USD kişi başı konaklama geliri ve 4.053.355 USD gelir gerçekleşmiştir. Aynı dönemde Martı Marina'da 2.473.491 USD satış geliri elde edilmiştir. Toplam gelir 28.661.389 USD olarak gerçekleşmiştir.

	01.04.2008 30.09.2008	01.04.2007 31.03.2008	2007	2006	2005
I. Konaklama Hizmetleri					
Yatak Kapasitesi (*)	2.440	2.440	2.440	2.440	2.440
Geceleme Sayısı	296.761	342.004	342.004	301.265	397.819
Yatak Doluluk Oranı (mevsimsel)	77%	71%	71 %	64%	80%
Net Konaklama Geliri (Milyon USD)	26,4	21,9	21,9	16,9	21,5
II. Yat Limanı Hizmetleri					
Yat Limanı Hizmet Geliri (Milyon USD)	2,4	3,2	3,0	2,4	2,3

(*) Sezon içinde odalarda ilave yatak kullanılmaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

İŞLETMELER				
Tesisler	Martı Resort Hotel	Martı La Perla	Martı Myra	Martı Marina
Hizmete Giriş Tarihi	1971	1988	1995	1996
Sınıfı	5 Yıldız, Deluxe	4 Yıldız	3 Yıldız	Tali Yat Limanı
Tesisin Sahibi	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı GYO A.Ş. (*)	Martı GYO A.Ş.
Tesisin İşletmecisi	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
Yeri/Mevkii	İçmeler, Marmaris	İçmeler, Marmaris	Tekirova, Kemer	Hisarönü, Marmaris
Kapasitesi	570 yatak	414 yatak	1,209 yatak	70 yat karada park, 301 yat denizde park

(*) Kamu arazisidir. Kesin tahsis belgesi ile Martı GYO adına 2037 yılına kadar bağımsız ve sürekli üst hakkı mevcuttur.

2. YATIRIM FAALİYETLERİ

2.1. Martı Resort Yatırımları

Ekim 2007'de başlanılan Martı Resort yenileme ve modernizasyon yatırımlarına 2008 yaz sezonuna kadar devam edilmiştir. Bu yatırım döneminde elektrik ve mekanik tesisat alt yapı yatırımları, LNG dönüşüm yatırımları gibi teknik altyapı ve donanımları en son teknoloji ile yenilenmiştir. Bu yatırımlar tesisimizde gerek kalite ve fiyat arttırmalarını sağlayacak, gerekse de tüketim ve bakım onarım maliyetlerinde uzun süreli tasarruflar sağlayacaktır. Misafirlerimizin konfor ve rahatlığının artırılması amacıyla , yatırım kapsamında 100 oda De Luxe konseptinde renove edilmiş ve yatırıma Nisan-Eylül döneminde 9,3 milyon YTL harcanmıştır.

2.2. Bağlı Ortaklığımız Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yatırımları:

01.04.2008 – 30.09.2008 döneminde bağlı ortaklığımız tarafından;

— Martı Myra

2008 yılı içinde Martı Myra'nın teknik altyapı ve donanımları en son teknoloji ile yenilenmiş restaurantlar, lobi, diğer ortak alanlar (mutfak, göletler) konuklarımızın en iyi şekilde ağırlanması için yeniden düzenlenmiştir. Sürekli arttırılan kalite, fiyat arttırmalarının da yapılmasına olanak sağlayacaktır. Nisan-Eylül döneminde 10,5 milyon YTL harcanmış olup, toplam yatırım harcama tutarı Ekim 2007-Eylül 2008 döneminde 12,1 milyon YTL'dir.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

— Martı Marina

Martı Marina'da deniz tarafında kalan alanda kurulu Tali Yat Limanının "Tali Yat Limanı Tadilat ve İlave Projeleri" İzmir Ulaştırma Bölge Müdürlüğünce onanmış ve Ankara'ya gönderilmiştir. Anılan projeler, Ankara DLH Genel Müdürlüğü tarafından onanmıştır. Muğla Özel Çevre Koruma Müdürlüğü'nce de 13 Ekim 2008 gün ve 2754 sayılı yazı ile uygun görüş verilmiştir. Söz konusu projeler, yapı ruhsatı öncesi "uygun görüş verilmesi" talebiyle, Muğla İl Özel İdaresinin 16.10.2008 gün ve 15861 sayılı yazı ekinde Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmiş olup halen kurulun incelemesinde bulunmaktadır.

Martı Marina'da kara yapılarının (otel ve tali yat limanı ünitelerinin) tadilat ve ilave projelerinin yapımına devam edilmektedir. Marmaris - Orhaniye Köyündeki "Tali Yat Limanı Tadilat ve ilave projeleri"nin karadaki uzantıları olan, OTEL (Hemitea) ile ilgili alınan 1996 tarihli yapı ruhsatı, Muğla İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği'nin 20 Haziran 2008 sayılı yazısı ekinde 20.06.2008 gün ve 07/30 sayı ile yenilenmiş bulunmaktadır. Özel Çevre Koruma (ÖÇK) Kurumu Başkanlığı'nca 21.08.2006 onanlı imar planlarına göre, hazırlanan kara yapılarının (otel ve tali yat limanı ünitelerinin) tadilat ve ilave projeleri, 27 Ağustos 2008 tarihli, 141 ve 142 sayılı yazıların ekinde Muğla İl Özel İdaresi Genel Sekreterliğine teslim edilmiştir. Söz konusu projelerin, otel ünitesinin bulunduğu 8 nolu parselde önümüzdeki günlerde tamamlanması planlanan ifraz ve tevhid işlemi ardından "uygun görüş" için Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'ne gönderilmesi beklenmektedir.

— Çerkezköy Konut Projesi

Türkiye'nin en büyük organize sanayi bölgesi olan Çerkezköy de bölgenin en büyük konut projesi Narin Park; alışveriş merkezi, hastane, otel, spor alanları, özel okulları ile bölgeye yeni bir yaşam tarzı sunuyor. Arsa sahibi ile, % 70 bağlı ortaklığımız Martı GYO % 30 arsa sahibi arasında hasılat paylaşımlı olarak bağlı ortaklığımızca yapılan Tekirdağ il, Çerkezköy ilçesinde, 323 ada, 3 parsel nolu ve 36 691.30 m² yüzölçümlü parsel üzerinde Narin Park Erguvan mahallesi konutları ve çevre düzenleme işleri yapımıyla ilgili müteahhitle 12.12.2007 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Pazar şartları göz önüne alınarak projede kısmi revizyona gidilmiş toplam m2 aynı kalmak suretiyle konut sayısı 246 adetten 409 adede çıkarılmıştır. Konutlar inşaat aşamasında satışa sunulmuştur. İnşaatın 2009 yılı sonuna kadar tamamlanması hedeflenmektedir. Çerkezköy'de 314, 315, 316 nolu parseller 15.000.000 YTL bedelle portföye katılmak üzere arsa sahibine ödemedede bulunulmuştur.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

3. BAĞLI ORTAKLIK

Şirketimizin % 94 hissedarı olduğu Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkul yatırım sektöründe yatırımcı kimliğiyle yer almaktadır.

3.1. Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Varlıkları:

TAŞINMAZ	YERİ	MÜLKİYET DURUMU	KAPASİTESİ	ALANI (m ²)
A . İŞLETMEDE				
1) Martı Myra	: Antalya - Kemer - Tekirova	Tahsisli	1209/yatak	89.258,00m ²
2) Tali Yat Limanı:	Muğla - Marmaris - Orhaniye	Malik	301/yat deniz park 70/yat kara park	18.411,43m ²
B . YATIRIMDA				
1) Sarıgerme	: Muğla - Ortaca	Tahsisli	810/yatak	79.081,51m ²
2) Ayın Koyu	: Muğla - Marmaris- Ayınkoyu	Malik	110/yatak	99.500,00m ²
3) Marina Otel	: Muğla - Marmaris - Orhaniye	Malik	95/yatak	6.837,00m ²
4) Çerkezköy	: Tekirdağ - Çerkezköy	Hasılat Paylaşımli	409/konut	36.691,30m ²
5) Sömücek	: Muğla - Marmaris	Malik	-	10.046,57m ²
6) Karacasu	: Aydın - Karacasu	Malik	-	32.280,00m ²
7) Çamyuva	: Antalya - Kemer - Çamyuva	Tahsisli	450/yatak (lojman)	6.305,00m ²
8) Hamam	: İstanbul - Eminönü	Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden Kiralama	Hamam	661,50m ²
C . DİĞER VARLIKLAR				
1) Ankara	: Ankara - Çankaya	Malik	Apartman Dairesi	70,00m ²

3.2. Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Piyasa Değeri:

SPK tarafından yetkili kılınan gayrimenkul değerlendirme şirketlerine yaptırılan ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Bedel Döviz	Rayiç Bedel YTL*	31.12.2007 Kaydi Değer
Ankara Büro	12.11.2007	115.910 \$	142.755	15.910
Sultan Hamam-İstanbul	16.11.2007	901.519 \$	1.110.311	22.586
Martı Marina -Marmaris	25.02.2008	16.944.000 €	30.461.923	12.758.130
Değirmenyanı / Marmaris	25.02.2008	833.000 \$	1.025.923	293.183
Tekirova Myra Tatil Köyü	25.01.2008	90.924.702 \$	111.982.863	22.612.237
Karacasu / Marmaris	25.02.2008	83.000 \$	102.223	465.382
Sarıgerme /Muğla	25.02.2008	12.192.000 \$	15.015.667	14.354.798
Ayınkoyu / Karaca	28.02.2008	7.933.000 \$	9.770.283	9.736.537
TOPLAM			169.611.947	80.258.763

*30 Eylül 2008 tarihi itibarıyla.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

III. FİNANSAL YAPI

1. ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

- **Şirketimiz:**

Şirketimizin kurulduğu ilk yıllarda sadece Marmaris ve çevresinde faaliyet göstermesi nedeni ile ticaret unvanında yer alan "Marmaris" ibaresinin; Şirketimizin faaliyet alanının Marmaris dışındaki illere de yayılması sebebiyle Şirket Esas Mukavelesi'nin 2. maddesindeki ticaret unvanımızdan çıkarılmasına ve Şirket unvanımızın "Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesi 30.07.2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından ilan edilmiştir.

SPK'nun Seri IV, No: 27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ" in 7'inci maddesinde çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara bağışta bulunulabilmesi için ortaklık esas sözleşmesinde hüküm bulunması gerektiği belirtildiğinden Şirketimizin sosyal sorumluluk projelerine destek olabilmesi için Esas Sözleşmemizin 16. maddesine "m" fıkrasının eklenerek Yönetim Kuruluna çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve derneklere bağış yapılabilmesi hususunda yetki verilmesine dair Esas Sözleşmede yapılacak değişiklik 30.07.2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından ilan edilmiştir.

- **Bağlı Ortaklığımız (Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.):**

Sermayesinde % 94 hissemiz bulunan Bağlı Ortaklığımız Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, şirket sermayesinin 75.000.000 YTL kayıtlı sermaye tavanı içinde 25.000.000 YTL'den 56.000.000 YTL'ye çıkarılması ile ilgili 8. maddesini içeren Esas Sözleşme değişikimi İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından 06.08.2008 tarihinde tescil edilmiş, 11.08.2008 tarih ve 7124 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

2. SERMAYE YAPISI

- **Şirketimiz:**

Şirket'in kayıtlı ve çıkarılmış sermayesinde 30.09.2008 tarihi itibarıyla her hangi bir değişiklik olmamıştır.

- **Bağlı Ortaklığımız (Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.):**

Bağlı Ortaklığımız Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, şirket sermayesinin 75.000.000 YTL kayıtlı sermaye tavanı içinde 25.000.000 YTL'den; 16.000.000 YTL'si bedelsiz 15.000.000 YTL'si bedelli olarak 56.000.000 YTL'ye çıkarılmıştır. 15.000.000 YTL bedelli artış ortaklarca karşılanmıştır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

3. HALKA ARZ

- **Bağlı Ortaklığımız (Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.):**

Şirketin ödenmiş sermayesi 56.000.000 YTL'ye çıkarılarak Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.05.2008 tarihinde 22.05.2009 yılına kadar süre uzatımı alınmıştır.

4. ÖZET MALİ TABLOLAR

Şirketimizin ve Bağlı Ortaklığımız Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Bağımsız ve Tam Tasdik denetiminden geçmiş konsolide mali tabloları 30.09.2008 itibariyle ana kalemlerdeki gelişmeler özetle şöyledir;

Gelir Tablosu ve Bilanço										
	01.04.2008 30.09.2008		01.04.2007 31.03.2008		01.01.2007 31.03.2007		01.01.2006 31.12.2006		01.01.2005 31.12.2005	
	Tutar (Milyon YTL)	Net Satış Oranı	Tutar (Milyon YTL)	Net Satış Oranı	Tutar (Milyon YTL)	Net Satış Oranı	Tutar (Milyon YTL)	Net Satış Oranı	Tutar (Milyon YTL)	Net Satış Oranı
Net Satışlar	35,8	100%	34,7	100%	0,6	100%	30,7	100%	35,4	100%
Brüt Satış Karı	16,3	46%	12,5	36%	-0,6	-100%	15,6	51%	18,7	53%
Net Dönem Karı	10,6	30%	-4,8	-14%	-4,6	-767%	-5,5	-18%	1,5	4%
	01.04.2008 30.09.2008		01.04.2007 31.03.2008		01.01.2007 31.03.2007		01.01.2006 31.12.2006		01.01.2005 31.12.2005	
	Tutar (Milyon YTL)	Bilanço Dağılımı	Tutar (Milyon YTL)	Bilanço Dağılımı	Tutar (Milyon YTL)	Bilanço Dağılımı	Tutar (Milyon YTL)	Bilanço Dağılımı	Tutar (Milyon YTL)	Bilanço Dağılımı
Toplam Aktifler	216,0	100%	189,1	100%	146,0	100%	141,6	100%	124,9	100%
Kısa ve Uzun Vadeli Borçlar	117,1	54%	103,0	54%	55,0	38%	46,1	33%	33,2	27%
Özkaynak	98,9	46%	86,1	46%	91,0	62%	95,5	67%	91,6	73%

5. ÖZKAYNAKLAR VE SABİT KIYMETLER

Şirketimiz hisseleri 30.09.2008 tarihi itibariyle kaydi sistemde olup, hisse dışında başka menkul kıymeti bulunmamaktadır.

Şirketimizin kayıtlı sermayesi 120,0 milyon YTL, çıkarılmış sermayesi 87,1 milyon YTL ve öz sermayesi 89,6 milyon YTL'dir.

Hissesine % 94 sahip olduğumuz bağlı ortaklığımız Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kayıtlı sermayesi 75,0 milyon YTL, çıkarılmış sermayesi 56,0 milyon YTL ve öz sermayesi 56,9 milyon YTL'dir.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

Şirketimizin ve Bağlı Ortaklığımız Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin konsolide Duran varlıklardaki gelişmeleri aşağıdaki gibidir;

Duran Varlıklar		01.04.2008	01.04.2007	01.01.2007	01.01.2006	01.01.2005
		30.09.2008	31.03.2008	31.03.2007	31.12.2006	31.12.2005
Maddi Duran Varlıklar	(Milyon YTL)	126,9	110,3	104,6	105,1	95,8
Maddi Duran Varlıklar	(Milyon USD)	103,2	88,2	83,7	73,5	71,5
Finansal Yatırımlar	(Milyon YTL)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansal Yatırımlar	(Milyon USD)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(Milyon YTL)	0,1	1,4	0,8	1,5	0,7
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(Milyon USD)	0,1	1,1	0,6	1,0	0,5

(*) Tablolarda yer alan döviz çevirimi nisan-eylül dönemi ortalama USD kurundan hesaplanmıştır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

IV. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Tesislerimizde gerçekleştirmiş olduğumuz yenileme yatırımlarının fiyatlarımıza olan olumlu katkıları 2008 sezonunda gelirlerimize yansımaya başlamıştır. 2008 sezonunda net konaklama gelirimiz 26,4 milyon USD olarak gerçekleşmiştir. 2007 yılı net konaklama geliri 21,9 milyon USD'dir. Artış USD bazında % 20,5 dir. 2008 yılı ilk altı ayında 10,6 milyon YTL konsolide net kar edilmiştir. Turizmde KDV'de uygulanan indirim karlılık oranlarımızda olumlu etkiler yapmıştır. Bu karlılık artışı enerji ve gıda fiyatlarında yaşanan maliyet artışları ile bir miktar azalmaya yol açmıştır. Yılın kalan diğer yarısında yaşanmakta olan küresel mali krizin ülkemize ve sektörümüze getireceği olumsuzlukların yaratacağı belirsizliklerin yönetilmesi ve gelecek 2009 sezonu yatırımlarının gerçekleştirilmesi, gelir hedeflerimizin arttırılmasının sağlanması, kalite ve verimliliğimizin yükseltilmesi gayreti içerisinde çalışmalarımız devam edecektir.

Saygılarımızla,

YÖNETİM KURULU


MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.