

MARTI

HOTELS & MARINAS



Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

Yönetim Kurulu

Faaliyet Raporu

01.04.2020 – 31.03.2021 Dönemi

İçindekiler

Genel Bilgiler	2
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	5
Yönetim Kurulu ve Komiteler	6
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanı	11
Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler	13
Şirketin İşletmekte Olduğu Tesisler	16
Bağlı Ortaklığımız Martı GYO A.Ş.'nin Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	36
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	39
Finansal Durum	40
Mali Tablolar	41
Danışmanlık ve Denetim Hizmeti Alınan Firmalar	44
Diğer Konular	45
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	55

I.GENEL BİLGİLER

Turizmde ilkleri gerçekleştiren Martı Otel İşletmeleri A.Ş., tatil otelciliği ve marina işletmeciliği alanlarında verdiği hizmet ile 54 yıldır artan bir ivme ile büyüme devam etmektedir.

Temelleri 1967 yılında atılan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 1969 yılında Türkiye'nin ilk resort oteli, o günkü adı Martı Motel olan Martı Resort Otel, 33 yatak ile turizm sektöründe faaliyet göstermeye başlamıştır. Bugün 285 odası, 594 yatak ile 5 yıldızlı hizmet veren Martı Resort Otel, Marmaris bölgesinin lider tesisi konumunda, Türk ve yabancı misafirlerine üst düzey hizmet vermektedir.

Marmaris İçmeler mevkiinde bulunan dört yıldız statüsünde hizmet veren 197 odalı ve 394 yatak kapasiteli Martı La Perla Otel'i 1988 yılında açılmıştır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.1990 yılında halka açılarak hisseleri BİST'de işlem gören ilk Türk turizm şirketi olmuştur.

Antalya Kemer'de bulunan 553 odalı 1209 yatak kapasiteli Martı Myra Otel ise 1995 yılında grubun bünyesine katılmıştır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş. turizm sektöründe sürekli hale gelen yatırımlarını 1996'da Hisarönü Koyu-Marmaris'te işletmeye başladığı Martı Marina ile sürdürmüştür.

2010 yılında bağlı ortaklığımız Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. halka arz edilmiştir.

2010 yılı ve sonrasını stratejik büyüme dönemi olarak tanımlayan grup, 2012'ye ise hızlı yatırımlarla adım atmıştır.

2012 yılı Mayıs ayında, Marmaris Orhaniye'deki Martı Marina'nın içerisinde yer alan 30 odalı butik otel Martı Hemithea grubun işletmesiyle hizmet vermeye başlamıştır.

2014 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın açmış olduğu ihale kazanılarak Bodrum Yalıçiftlik'te bulunan 55.634 m2'lik alanın 49 yıllık tahsis hakkı alınmıştır.

En önemli hedefi müşterilerine en yüksek memnuniyeti sağlamak ve onların sadakatini kazanmak olan Martı, yatırımlarını zenginleştirmenin yanı sıra sosyal sorumluluk alanında da kapsamlı çalışmalar yapmaktadır.

Turizm Meslek Lisesi, İlköğretim okulları ile eğitim alanında, GETOB, AKTOB gibi yerel STK'larda aktif rol üstlenerek yerel kalkınma alanında örnek ve öncü olmuştur. Aynı zamanda Küresel İlkeler Sözleşmesi imzacısı da olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş., istihdam yaratırken kadına yönelik pozitif ayrımcılığa destek vermekte ve yöre insanlarına iş olanakları sunmaya öncelik tanımaktadır.

Olympos, Phaselis ve Demre'deki tarihi bölgelerin tabelalarının yapılması ve gemi atıklarının temizlenmesi gibi tarih ve çevreye yönelik faaliyetler de yer almaktadır.

Farklı müşteri gruplarına geniş ürün yelpazesi ile "Ultra Herşey Dahil" sistemden "Yarım Pansiyon" sisteme kadar farklı seçeneklerle hizmet veren Martı, ulusal ve uluslararası en büyük tur operatörleri ile uzun yıllardır işbirliği içinde çalışmaktadır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş. Turistik Otelciler, İşletmeciler ve Yatırımcılar Birliği (TUROB) gibi önde gelen turizm kuruluşlarından da çok sayıda ödüle layık bulunmuştur.

VİZYON, MİSYON VE VAZGEÇİLMEZ DEĞERLER

Vizyon:

Şirketin vizyonu; 54 yıllık deneyimimiz ve gerçekleştirdiğimiz öncü atılımlarla hizmet verdiğimiz sektörlerde Türkiye'nin tercih edilen ilk markaları arasında yer almak.

Misyon:

Şirketin misyonu; Türkiye'nin doğal, tarihi, kültürel miras ve değerlerini korumaya odaklı olarak, turizm sektöründeki deneyimimiz ve güler yüzlü hizmetimizle misafir memnuniyetinde %100 süreklilik oluşturmak.

Vazgeçilmez Değerler:

- Martı markasının değerliliğinin bilinci ile hareket eder, tüm çalışmalarda markanın güçlü imajının pekişmesi ve değerinin yükselmesini hedefler.
- Müşterilerinin ihtiyaç ve beklentilerine önem verir, bu ihtiyaçların beklentilerden de öte bir hizmet kalitesi ile giderilmesini hedefler.
- Kanun ve yasal düzenlemelere titizlikle uyar ve bundan taviz vermez.
- Ticari ahlakın en önemli değer olduğuna inanır.
- Konuk sadakati sağlamaya odaklı takım çalışmasına inanır.
- Topluma, doğal çevreye, insanlığa katkıda bulunmak için azami çabayı ortaya koyar.
- Türk tarihine ve kültürüne, doğaya ve ulusa saygı temeliyle geliştirilmiş, geçmişe duyarlı geleceği sağlam temeller üzerine inşa eden projelere imza atar.
- Gelişen Türk ekonomisine yarattığı istihdam ve sunduğu hizmetler ile katkıda bulunmayı hedefler.
- Yaratıcılığa ve ekip çalışmasının gücüne inanır, çalışanlarının gelişimine yatırım yapar.
- Açık, şeffaf iletişimin gücüne inanır, buna göre davranır.
- Sektöre örnek oluşturacak hizmet anlayışını benimser.
- Sürekli kişisel ve mesleki gelişime inanır.
- Fiyat-hizmet rasyosunun tutarlılığını hedefler.
- Kalite ve hizmet tutarlılığını hedefler.

TANITICI BİLGİLER

Ticaret Unvanı	: Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Merkez Adresi	: Ömer Avni Mah. Dümen Sok. Dümen Apt. No:3/8 Beyoğlu/İstanbul
Fiili Yönetim Adresi	: Ömer Avni Mah. Dümen Sok. Dümen Apt. No:3/8 Beyoğlu/İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Müdürlüğü	: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	: 227682-5
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 8 Mart 1967
Halka Arz Tarihi	: 09.02.1990
Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi	: Süresiz
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	: T.C. Kanunları ve SPK Mevzuatı
Telefon ve Faks Numaraları	: Merkez Telefon No: 0 212 334 8850 Faks No : 0 212 334 8852
İnternet Adresi	: www.marti.com.tr
İletişim Adresi	: marti@marti.com.tr

SERMAVE VE ORTAKLIK YAPISI

Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 400.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	: 120.000.000 TL
Sermaye artırımı bilgileri	: Dönem içinde sermaye artırımı yapılmamıştır.

Şirket'in MKK Şirket Bilgi Formunda yer alan % 5 ve üzeri 31.03.2021 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir

Hissedar	31 Mart 2021		31 Mart 2020	
	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Nurullah Emre Narin	27.531.193	% 22,94	33.532.192	% 28
Pakize Oya Narin	11.768.156	% 9,81	11.768.156	% 10
Halit Narin			5.384.849	% 4
Diğer	80.700.651	% 67,25	69.314.803	% 58
Toplam	120.000.000	% 100	120.000.000	% 100

Bağlı Ortaklığımız Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 500.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	: 110.000.000 TL
Sermaye artırımı bilgileri	: Dönem içinde sermaye artırımı yapılmamıştır.

Hissedar	31 Mart 2021		31 Mart 2020	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	47,85	52.639.998	47,85	52.639.998
Halka Açık Kısım	49,09	54.000.000	49,09	54.000.000
Diğer	3,06	3.360.002	3,06	3.360.002
Toplam	100	110.000.000	100	110.000.000

İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

Şirketimizde imtiyazlı paylar bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER

Yönetim Kurulu

Ortaklığın Yönetim Kurulu yedi üyeden oluşmakta olup, kurulun üyeleri 31.03.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, bir sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir. Yönetim Kurulu Üyeleri ilgili dönemde 29 toplantı yapmış olup, üyelerin toplantılara katılım oranı % 98'dir.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı – Soyadı	Ünvanı
Pakize Oya Narin	Başkan
Nurullah Emre Narin	Başkan Yardımcısı
Mine Narin	Üye
Hasan Emre Temelli	Üye
Hüseyin Ferit Volkan	Üye
Ayşe Pınar Massena	Bağımsız Üye
Halil Bülent Çorapçı	Bağımsız Üye

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite iki bağımsız yönetim kurulu üyesinden oluşmakta olup, üyeler bir sonraki ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir. Komite Yönetim Kurulu'na çalışmaları ile ilgili 5 adet rapor sunmuştur.

Adı – Soyadı	Ünvanı
Halil Bülent Çorapçı	Bağımsız Üye - Komite Başkanı
Ayşe Pınar Massena	Bağımsız Üye - Komite Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi bir bağımsız yönetim kurulu üyesi, bir icracı olmayan yönetim kurulu üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olmak üzere üç üyeden oluşmakta olup, üyeler bir sonraki ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir. Komite Yönetim Kurulu'na çalışmaları ile ilgili 2 adet rapor sunmuştur.

Adı – Soyadı	Ünvanı
Ayşe Pınar Massena	Bağımsız Üye - Komite Başkanı
Hüseyin Ferit Volkan	Üye - Komite Üyesi
Ş.Nurkan Kaçmaz	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü - Komite Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi bir bağımsız yönetim kurulu üyesi ve bir icracı olmayan yönetim kurulu üyesi olmak üzere iki üyeden oluşmakta olup, üyeler bir sonraki ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir. Komite Yönetim Kurulu'na çalışmaları ile ilgili 5 adet rapor sunmuştur.

Adı – Soyadı	Ünvanı
Halil Bülent Çorapçı	Bağımsız Üye - Komite Başkanı
Hüseyin Ferit Volkan	Üye - Komite Üyesi

Pakize Oya Narin – Uzmanlık Alanı: Turizm



Oya Narin, Orta öğrenimini St.Michel Lisesinde tamamladıktan sonra, İsviçre’de Hotel Ecolieré Lausanne’dan mezun olmuştur. Öğrenim hayatını bitirdikten sonra; İsviçre’de ve USA’da çeşitli otellerde çalışmıştır. İngilizce ve Fransızca bilen Narin, iki çocuk annesidir. Türkiye’de çalışma hayatına 1986 yılında Narin Pazarlama İhr.İth.A.Ş.’de başlamıştır. 1989’dan itibaren Narin Tekstil A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ‘de Yönetim Kurulu Üyeliği, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı, Yönetim Kurulu Başkanlığı gibi çeşitli görevleri yürütmüştür. Halen; Martı Otel İşletmeleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Lila Müzik Yapım A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı,

TOHUM - Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı Kurucu ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir. Ayrıca; TTYD – Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği - Yönetim Kurulu Başkanı’dır. DEİK – Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu, TOBB – Turizm Meclisi - Meclis Başkan Yardımcısı ve Kadın Girişimciler Kurulu İcra Kurulu Üyesi, TUSİAD – Turizm Çalışma Grubu Üyesi, TUROB – Turistlik Otelciler ve İşletmeciler Birliği Üyesi, GETOB - Güney Ege Turistlik Otelciler Birliği Üyesi, KETAV - Kemer Yöresi Tanıtım Vakfı Üyesi, KAGİDER - Türkiye Kadın Girişimciler Derneği Üyesidir.

Nurullah Emre Narin – Uzmanlık Alanı: Finans



Emre Narin, orta ve lise öğrenimini St. George Avusturya Lisesi ve Lyceum de Alpinum Zuoz İsviçre’de tamamladıktan sonra New York Syracuse Üniversitesi Finans Bölümünden mezun olmuştur. Almanca, İngilizce bilmektedir. İş yaşamına New York Park Avenue Bank’ta başlamıştır. Daha sonra Finans sektöründe Cantor Fitzgerald International Londra şubesi Kredi Pazarlama Bölümünde ve kurucusu olduğu Aruna A.Ş de çalışmıştır. Halen, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.’de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı kurucusu ve Yönetim Kurulu Üyesidir. Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası’nda Danışma Kurulu Üyeliği yapmıştır. Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Mine Narin – Uzmanlık Alanı: İşletme



Mine Narin orta ve lise eğitimini St.George Avusturya Lisesinde tamamlayıp, Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden mezun olduktan sonra iş yaşamına Chase Manhattan Bank'ta başlamıştır. Almanca ve İngilizce bilen Narin, bir çocuk annesidir. Sırasıyla Narin Tekstil A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. de çeşitli kademelerde çalışmış ve Yönetim Kurulu Üyeliği, Başkan Yardımcılığı, başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Mine Narin, bugüne kadar Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası Danışma Kurulu Üyeliği, İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde de bulunmuştur. Kagider üyesidir. UNESCO Türkiye Milli Komisyonu Eğitim İhtisas Komitesi Üyeliği ve Sabancı Üniversitesi bünyesindeki Eğitim Reform Girişiminin Yürütme Kurulu üyeliği görevlerini yürütmüştür. Halen, kurucusu olduğu Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı'nda Mütevelli Heyeti ve Yönetim Kurulu Başkanlığı, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği, Çağdaş Eğitim Vakfı'nda Mütevelli Heyeti Kurucu Üyeliği, Tina Vakfı'nda Mütevelli Heyeti Kurucu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.



Hasan Emre Temelli - Uzmanlık Alanı: Finans

Hasan Emre Temelli, İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden Lisans ve 1991 yılında İstanbul Üniversitesi Para-Banka Bölümü'nden Yüksek Lisans diplomasına sahiptir. Bankacılık-finance konularında iş tecrübesine sahiptir. Halen Martı GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü ve Yönetim Kurulu üyeliği ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini ifa etmektedir.



Ayşe Pınar Massena – Uzmanlık Alanı: Yönetici

1982 yılında Marmara Üniversitesi Ekonomi Fakültesi'nden mezun oldu. 1986 yılında Nasseti Tıbbi Cihazlar A.Ş' de 1988 yılına kadar İthalat Sorumlusu olarak çalıştı 1989 ve 1990 ile 1992 ve 1994 yılları arasında Emek Sigorta A.Ş' de Pazarlama Müdürü, 1994 ve 1997 yılları arasında Demir Sigorta A.Ş' de Pazarlama Başkan Yardımcısı, 1997 ve 1999 yıllarında Inter Sigorta A.Ş' de Pazarlama Başkan Yardımcısı, 1999 ve 2001 yılları arasında da Emek Sigorta A.Ş' de Pazarlama Başkan Yardımcısı olarak görev aldı.

2001 yılında Boyner Holding A.Ş' de devam ettiği kariyerine 2011 yılında backup markalarının CEO'su ve kurucusu olarak devam etti.

2011 yılında Çelebi Holding A.Ş'de görevine 2013 yılına kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etti. Aynı zamanda, 2013 yılından itibaren PB Dijital Pazarlama LTD'nin kurucu sahibi ve danışmanı olarak devam ediyor.

2015 yılında, Batıgöz Sağlık Grubu CEO'su olarak yurt içi ve uluslararası tüm Batıgöz hastanelerin ve yeni açılacak tüm şubelerin sorumlusu olarak görevine 2016 yılına kadar devam etti.

Başlıca uzmanlık alanları; iş geliştirme, sigorta, turizm, sağlık örgütü yönetimi ve dijital pazarlamadır. İngilizce ve Fransızca bilmektedir.

Massena evli ve 2 çocuk annesidir.



Hüseyin Ferit Volkan - Uzmanlık Alanı: Yönetici

İlk, Orta ve Liseyi Galatasaray Lisesinde bitirdikten sonra İngiltere’de Otelcilik Eğitimini ve Almanya’da Otelcilik konusunda çeşitli görevlerde staj eğitimini tamamlayarak yurda döndü. 1967 yılında İstanbul Hilton Otelinde işe başlamış ve 1974 yılına kadar çeşitli üst düzeylerde görevde bulunmuştur. 1974 yılında Uluslararası Sheraton Hotellerine katılarak İstanbul Sheraton Hotelin açılışında Satış ve Pazarlama Direktörü olarak yer almıştır.

1988 yılına kadar İstanbul Sheraton Hotelinde Resident Mgr ve Türk Genel Müdürü olarak görev yapmış ve 1988 yılında kendi isteğiyle Sheratondan ayrılarak kendi Şirketi Ferit Volkan Uluslararası Otelcilik ve Turizm Şirketini kurarak Otelcilik yaşamına Otel yatırımları ve İşletme konularında Danışmanlık ve koordinasyon hizmetlerinde bulunarak devam etmiştir. Son olarak Zorlu Center içinde yer alan Raffles Hotelin projelendirmesinden açılışına kadar yapım ekibinde yer almıştır.

İstanbul Mövenpick Hoteli, Ramada Plaza İstanbul, Ramada Asia, The Plaza Hotel, İstanbul Martı Hotel, Marmaris ve Antalya’daki Martı Otelleri, Bodrum’daki Club M ve Rexene Resort Hotel, Antalya’da Royal Resort Hotel ve Otem uygulamalı Hotel ve Okulunun projelendirilmelerinde ve açılışlarında katkıda bulunmuştur.

Halen Otel Yatırımlarına ve İşletmelerine Danışmanlık hizmetleri vermektedir.

Beşiktaş Rotary Kulübüne 1978 yılında katılarak çeşitli görevlerde bulunmuş ve Kulübün sorumluluğunda bir çok organizasyonlarda çalışmıştır.

Ferit Volkan Beşiktaş Kulübü 2000-2001 yılları Dönem Başkanlığı yapmış halen devamdan muaf üye olmasına rağmen Kulübün toplantılarına katılmakta devam etmektedir.

Ferit Volkan Türk Turizmine gerek şahsen gerek ise üyesi olduğu birçok sivil topluluklarda yaptığı çalışmalar ile önemli katkılarda bulunmuştur.

Üyesi olduğu Rotary haricinde diğer kuruluşlar: Tügev (Turizm Geliştirme ve Eğitim Vakfı), Tütav (Türkiye Tanıtma Vakfı), TYD (Turizm Yatırımcılar Derneği), Turob (Turizm Otelciler Birliği), Skall Uluslararası Turizm Dostluk Derneği, Propeller Klübü, Galatasaray Spor Kulübü Divan Üyesi, Galatasaray Cemiyeti Derneği Divan Üyesi. Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ve Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği devam etmektedir.

Ferit Volkan, İngilizce ve Fransızca bilmekte olup, evli ve iki erkek çocuk babasıdır.



Halil Bülent Çorapçı - Uzmanlık Alanı: Ekonomist Maliye Uzmanı

Halil Bülent Çorapçı, İstanbul Yüksek İktisat ve Ticaret Okulu'ndan lisans diploması sahibidir. Yeminli mali müşavirlik ruhsatına sahip olup, İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odasının 34100678 sicil numarasında kayıtlı olan Bülent Çorapçı aynı zamanda kanun ve yönetmelikle Maliye Bakanlığı'nca kurulan vergi konseyinin üyesidir. Martı GYO A.Ş. yönetim kurulu üyeliği, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. bağımsız yönetim kurulu üyeliği ile birlikte çeşitli şirketlerde yönetici ve denetçi olarak görev yapmaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanı

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetimde dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

Yönetim Kurulunuz, ortaklarınız ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim.

Tarih : 20.02.2020
Adı Soyadı : Ayşe Pınar Massena
İmza :

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetimde dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

Yönetim Kurulunuz, ortaklarınız ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim.

Tarih : 20.02.2020
Adı Soyadı : Halil Bülent Çorapçı
İmza :

II. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

1 Nisan 2020 - 31 Mart 2021 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 2.430.244 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (1 Nisan 2019-31 Mart 2020: 2.153.612 TL)

Personele İlişkin Bilgiler

Ortaklığımızda mevcut insan gücü, sistemli ve verimli bir şekilde koordine edilmektedir. Ortaklık, kurulduğu günden bu yana öncelikli olarak insana yatırım yapmakta, kurumsal değerlerini destekleyecek uygulamalara, insan kaynağını geliştirecek faaliyetlere odaklanmaktadır. İşe alımdan başlayarak, tüm uygulamalarda bütün çalışanlarına bu anlayışı yansıtmakta ve hissettirmektedir.

Kalite Projesi

Martı Grubu'nun Türkiye'nin en saygın ve tercih edilen markaları arasında yer alma ve Turizm Sektörü'nde örnek standartlarda hizmet sunma hedefleri doğrultusunda;

- Misafirlerinin şimdiki ve gelecekteki beklentilerini karşılamaya ve aşmaya yönelik
- Çalışanlarımızın bireysel gelişimlerini, verimliliklerini ve bağlılıklarını gözetin
- Analitik yaklaşımlar ve geliştirilmiş İnsan Kaynakları uygulamaları ile organizasyonumuz içerisindeki tüm süreçlerin iyileştirilmesini amaçlayan bir dönüşümün, toplam kalite prensipleri ve proje metodolojisi çerçevesinde, 3 yıllık bir plan dahilinde aşamalı olarak hayata geçirilmesi amacıyla Misafir Odaklı Dönüşüm Projesi başlatılmıştır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 425 kişidir. (31 Mart 2020: 699 kişi)

Ortaklığın 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 5.950.445 TL'dir. (31 Mart 2020 4.599.151 TL)

Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle ve Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler İle Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

Şirket Esas Sözleşmesi'nde Şirketle işlem yapmama ve rekabet yasağını ihlal etmemeye ilişkin bir hüküm bulunmamasıyla birlikte, Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, Üst Düzey Yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri olmamıştır.

III. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirket otel ve gayrimenkul projelerini geliştirmeye yönelik çalışmalarını devam ettirmektedir.

IV. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

İlgili Dönemde Yapılan Yatırımlara İlişkin Bilgiler

İlgili dönemde tesis, makine cihaz, demirbaş alımı ve devam eden yatırımlara ilişkin toplam 6.313.028 TL yatırım harcaması ile Martı Myra Tesisinin süre uzatımı bedeli olarak 9.395.714 TL ödeme yapılmıştır.

İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan bir risk yönetim ve iç kontrol mekanizması mevcuttur. Denetimden Sorumlu Komite iki bağımsız yönetim kurulu üyesinden oluşmaktadır. Finansal Tabloların ve Bağımsız Denetim Raporlarının kontrolü bu Komite tarafından yapılmaktadır. Ayrıca Riskin Erken Saptanması Komitesi

oluşturulmuştur. Risk Yönetimi ve riskin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili önlemlerin alınması ve risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi bu komite çalışmaları ile takip edilmektedir. Komite, Riskin Erken Saptanması Komite Raporlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Ayrıca organizasyonda bir iç denetim bölümü vardır.

Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Bağlı Ortaklık:

Aşağıdaki tabloda 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklık nezdinde sahip olunan paylar gösterilmiştir:

31 Mart 2021

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	Sermayesi	Doğrudan İştirak Oranı %	Dolaylı İştirak Oranı %
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına Yatırım Yapmak	110.000.000	47,85	-

31 Mart 2020

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	Sermayesi	Doğrudan İştirak Oranı %	Dolaylı İştirak Oranı %
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına Yatırım Yapmak	110.000.000	47,85	-

Toplam Sermaye içinde sahip olunan % 47,85 pay en büyük ortak sıfatını temsil etmektedir. Diğer hisseler birçok küçük yatırımcı arasında dağılmış durumdadır.

Martı GYO A.Ş.'nin sermayesi her biri 1 TL nominal bedelli 110.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Bu hisselerin 2.240.000 adedi nama yazılı A grubu, 3.360.000 adedi nama yazılı B grubu ve 104.400.000 adet hamiline yazılı C grubu olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır. A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de kurul tarafından yayımlanan kurumsal yönetim ilkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir

İştirakler:

Sarıgerme Turizm Alanı 1, 2, 3 ve 4 No'lu parsellerin tahsisini alan şirketlerin iştiraki ile "Turizm Bakanlığı'ndan Sarıgerme Turizm Alanı içinde turistik tesis yapmak üzere arazi tahsis alan (Çolakoğlu İnşaat A.Ş.- Göçay İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş. - Martı Otel İşletmeleri A.Ş.- Nurol İnşaat ve Tic. A.Ş.) firmalarının Turizm Bakanlığı'na karşı taahhütlerini yerine getirmek üzere ayrı ayrı tesis edecekleri işletmelerin ortak alt yapılarının tesis edilmesi, bakım ve onarım ile işletmelerinin yapılması " amacı ile anılan 4 şirket ve 4 küçük özel kişi ortağın iştiraki ile Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişimi A.Ş. kurulmuştur.

Daha sonra Sarıgerme Turizm Alanındaki 2 No'lu parselin tahsis Maliye Bakanlığı ile yapılan sözleşme ile Martı GYO A.Ş.'ye devredildiğinden bu parselin de yer aldığı alanın ortak alt yapılarını yapmakta olan Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişimi A.Ş.'nin ortaklığının hisseleri de (Marmaris) Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nce Martı GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket ilgili faaliyet dönemi içinde kendi paylarını iktisap etmemiştir.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgiler Bağımsız Denetim Raporunda yer almaktadır.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari ve Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Mevzuata aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.

Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedefler ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanmasına İlişkin Bilgiler

Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılmış, genel kurul kararlarında uygulanmayan bir husus bulunmamaktadır.

Dönem İçinde Yapılan Genel Kurul Bilgileri

Dönem içinde Genel Kurul yapılmamıştır.

Şirketin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

İlgili dönemde vergi muafiyeti bulunan vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

Şirketin İşletmekte Olduğu Tesisler

İŞLETMELER						
Tesisler	Martı Resort Hotel	Martı La Perla	Martı Myra	Martı Marina	Hemithea	Baraka Otel (Doğan)
Hizmete Giriş Tarihi	1969	1988	1995	1996	2012	2017
Sınıfı	5 Yıldız, Deluxe	4 Yıldız	5 Yıldız	Tali Yat Limanı	3 Yıldız	-
Tesisin Sahibi	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı GYO A.Ş.	Martı GYO A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Şahıs
Tesisin İşletmecisi	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	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	Orhaniye Köyü, Marmaris	Orhaniye Köyü, Marmaris	Orhaniye Köyü, Marmaris
Kapasitesi	594 yatak	394 yatak	1.209 yatak	100 yat karada park, 380 yat denizde park	60 yatak	60 yatak

Şirketimiz; mülkiyetini elinde bulundurduğu Marmaris İçmeler’de Martı Resort Otel ve Martı La Perla Otel ile Bağlı Ortaklığı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Martı GYO)’ye ait Tekirova’daki Martı Myra Otel, Marmaris Orhaniye’deki Martı Marina, Hemithea Otel ve Baraka Otel (Doğan) olmak üzere 6 tesisi işletmektedir. 2020 yılında Martı Myra ultra her şey dahil, Martı La Perla her şey dahil ve Martı Resort Otelimiz ultra her şey dahil sistemle hizmet vermiştir.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.’nin faaliyet gösterdiği bölgeler;

Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Mah.300 Sok. No. 2 adresinde “Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi Marmaris Şubesi”,

Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Mah. 320 Sok. No: 8 adresinde “Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi Marmaris La Perla Otel Şubesi”,

Muğla İli Marmaris İlçesi Orhaniye Köyü adresinde “Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi Orhaniye/Marmaris Şubesi”,

Antalya İli, Kemer İlçesi Tekirova Şehit Er Hasan Yılmaz Cad. No: 14 adresinde “Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi Tekirova/Kemer Şubesi” bulunmaktadır.

1 Nisan 2020 – 31 Mart 2021 Döneminde*;

Martı Myra Otel’de 45.039 adet, Martı Resort Otel’de 35.073 adet, Martı La Perla Otel’de 14.265 adet, Hemithea Otel’de 4.540 adet, Baraka Otel’de (Doğan) 2.150 adet geceleme olmak üzere toplam 101.067 adet geceleme ile,

Martı Myra Otel’de % 37 (Ağustos-Ekim), Martı Resort Otel’de % 22 (Temmuz-Mart), Martı La Perla Otel’de % 32 (Ağustos-Ekim), Martı Marina’da % 72, Hemithea Otel’de % 25 (Haziran-Mart), Baraka Otel’de (Doğan) % 29 (Temmuz-Ekim) doluluk oranları gerçekleşmiştir.

*Konaklama Tesisleri koronavirüs salgını gelişmelerine göre yaklaşık % 50 ve daha düşük kapasite ile hizmet vermiştir.

Şirketin Turizm Otelcilik faaliyetlerinden elde ettiği gelirlerin işletme bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2020						Turizm	
31 Mart 2021	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea	Baraka	Otelcilik
					Otel	(Doğan)	Faaliyetleri
						Otel	Toplamı
Satış Gelirleri	16.648.796	5.333.798	21.477.179	15.153.163	5.345.485	1.259.154	65.217.575
Kira Gelirleri	451.335	17.625	491.359	618.993	38.136	0	1.617.448
Düzeltilme ve eliminasyonlar	(291.606)	(91.257)	(374.626)	(268.960)	(91.806)	(21.473)	(1.139.728)
Toplam	16.808.525	5.260.166	21.593.912	15.503.196	5.291.815	1.237.681	65.695.295

1 Nisan 2019						Turizm	
31 Mart 2020	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea	Baraka	Otelcilik
					Otel	(Doğan)	Faaliyetleri
						Otel	Toplamı
Satış Gelirleri	34.944.815	15.833.953	80.485.352	11.834.672	3.707.928	1.520.211	148.326.931
Kira Gelirleri	1.745.758	208.814	1.916.537	547.556	63.559	-	4.482.224
Düzeltilme ve eliminasyonlar	(245.898)	(107.518)	(552.253)	(82.985)	(25.276)	(10.188)	(1.024.118)
Toplam	36.444.675	15.935.249	81.849.636	12.299.243	3.746.211	1.510.023	151.785.037

MARTI RESORT OTEL



Muğla, Marmaris-İçmeler’de bulunan ve 31.134 m2 arazi içerisinde doğanın kalbinde yer alan Martı Resort, 280 oda ve 115 metre uzunluğundaki sahili ile 1969 yılından beri hizmet vermekte olan Martı Resort Hotel Türkiye nin ilk Resort Otelidir.

Yeşil yıldız sahibi çevre dostu tesisimiz 1398 m² kullanım alanı ile bölgenin en büyük açık havuzlarına sahip, İçmeler koyunun mavi bayraklı eşsiz plajı ve özenle dizayn edilmiş geniş bahçeleriyle rahat, huzur ve mutlu bir tatil sunmaktadır. 4 ayrı blokta 257 oda (35-43m2), 11 suit (58-81m2), 12 Deluxe Villa (51-160m2) ve her biri farklı tasarıma sahip 3 adet premium süit bulunmaktadır. Odalar deniz tarafı, havuz manzaralı ve doğa manzaralı olarak konumlanmıştır.

- Tesisin konumu İçmeler, Marmaris - Muğla
- 1969 yılından itibaren faaliyet göstermekte olan ilk tesisimizdir.
- Tesisimiz, 3 kere renovasyon görmüştür. Tesis 2014 yılında tamamen yenilenmiştir.
- Toplam yatak kapasitesi 584 yataktır.
- Almanya başta olmak üzere tüm Avrupa ülkelerinin en ünlü yorum sitesi olan ve rezervasyon yaptırmadan önce yaklaşık 28 milyon kişinin takip ettiği hemen hemen her Avrupalının bu siteden yorumlarını okuyarak tatil satın aldığı, holidaycheck.com’dan, Martı Resort en iyi 5 yıldızlı tesisler kategorisinde 2013 yılı kalite ödülünü almıştır.
- Gezin geri bildirimlerine göre dünya çapında en iyi %10’luk dilime giren işletmelere TRIPADVISOR tarafından verilen mükemmeliyet sertifikası almıştır.
- Avrupalı ZOOVER web sitesi kullanıcıları, tesisimizi en iyi konaklama sağlayıcı olarak tavsiye etti ve tesisimiz 2013 Zoover Çok Tavsiye Edilen ödülüne layık görüldü.
- Travelife Gold Ödül-Turizmde sürdürülebilirlik Altın ödülü
- Yeşil Yıldız-Çevreye duyarlı konaklama Tesisi belgesi
- Mavi bayrak-Temiz deniz ve sahil ödülü
- Zoover Highly Recommended- Çok tavsiye edilen otel ödülü
- *Hotel Greening Project-Yeşillenen oteller projesi ödülü
- TUI Environmental Champion-Tui çevre şampiyonu ödülü
- Holiday Check ödülü (En iyi 5 yıldızlı tesisler kategorisinde kalite ödülü)
- HolidayCheck - Kalite Ödülü
- Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanan 10.05.2021 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre değeri 303.901.000 TL’dir.



MARTI LA PERLA OTEL



Muğla, Marmaris-İçmeler’de bulunan ve 5.678 m2 arazi içerisinde doğanın kalbinde yer alan Martı La Perla, 197 oda, 394 yatak ve 100 metre uzunluğundaki sahili ile 1988 yılından beri hizmet vermektedir.

2012 yılından itibaren 16 yaş ve üstü misafirlerine hizmet veren Martı La Perla Mavi ile yeşilin sayısız tonunun kucaklaştığı İçmeler’in eşsiz koyunda Muğla yöresine özgü özel taş mimarisi, İçmeler koyunun muhteşem manzarasında, yenilenen ve konforlu odalarında huzur ve romantizmi birarada sunmaktadır. Martı La Perla Mavi ve yeşilin sayısız tonunun kucaklaştığı “Mavi Bayrak”lı plajı ve ozenli bahçesi ile tatil keyfinizi katlıyor. Tesiste her biri yenilenmiş 184 Superior oda (28 m2), 13 deluxe oda (43-50 m2) bulunmaktadır. Odalar deniz tarafı ve doğa manzaralı olarak konumlanmıştır.

- Tesisin konumu İçmeler-Marmaris/ Muğla
- 1988 yılından itibaren faaliyet göstermektedir.
- Toplam yatak kapasitesi: 394 yatak
- Tesis 2014 yılında tamamen yenilenmiştir.
- 2012’de “Adult Only” konseptine geçmesi pozitif bir algı ve ivme yaratmıştır.
- Almanya başta olmak üzere tüm Avrupa ülkelerinin en ünlü yorum sitesi olan ve rezervasyon yaptırmadan önce yaklaşık 28 milyon kişinin takip ettiği hemen hemen her Avrupalının bu siteden yorumlarını okuyarak tatil satın aldığı, holidaycheck.com’dan, Martı La Perla’da en iyi 4 yıldızlı tesisler kategorisinde 2013 yılı kalite ödülünü almıştır.
- Travelife Gold Ödül-Turizmde sürdürülebilirlik Altın ödülü
- Gezinin geri bildirimlerine göre dünya çapında en iyi %10’ luk dilime giren işletmelere TRIPADVISOR tarafından verilen mükemmeliyet sertifikası almıştır.
- Avrupalı ZOOVER web sitesi kullanıcıları, tesisimizi de en iyi konaklama sağlayıcı olarak tavsiye etti ve tesisimiz 2013 Zoover Çok Tavsiye Edilen ödülüne layık görüldüler.
- Nisan-Ekim dönemimde hizmet vermektedir.
- Mavi bayrak-Temiz deniz ve sahil ödülü
- TUI Environmental Champion-Tui çevre şampiyonu ödülü
- Holiday Check ödülü (En iyi 4 yıldızlı tesisler kategorisinde kalite ödülü)
- HolidayCheck - Kalite Ödülü
- Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanan 10.05.2021 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre değeri 113.744.000 TL’dir.

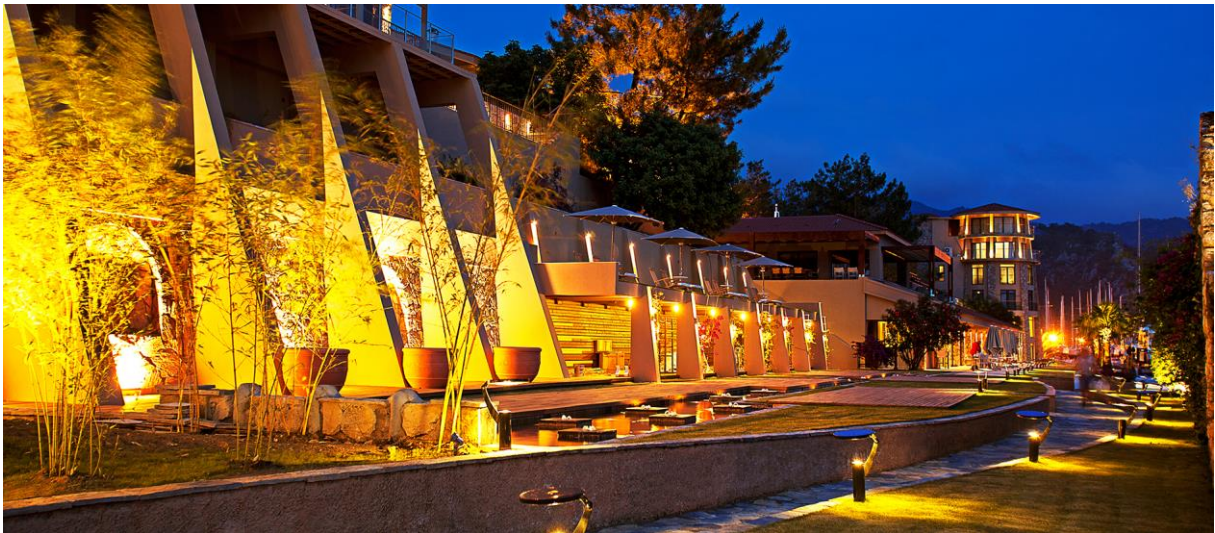


MARTI HEMITHEA HOTEL



Ege kıyılarının eşsiz körfezlerinden Hisarönü'nde bulunan, her köşesi özenle tasarlanmış Martı Hemithea Hotel, tamamı deniz manzaralı ve birbirinden farklı 30 suit odası ile konuklarına standartların üzerinde bir tatil deneyimi yaşıyor. American Academy of Hospitality Sciences (Amerikan Hizmet Bilimleri Akademisi) tarafından verilen dünyanın en prestijli ödülü "International Five Star Diamond" ve "Orta Asya ve Türkiye'nin En İyi Yeni Otel" ödülüne sahip lüks butik otel; yüzme havuzları, masaj ve güzellik bakımları sunan ve içerisinde Türk hamamı, sauna, buhar odası, hidro masaj alanları bulunduran SPA'sı, farklı konseptte restoran ve barları, market ve butikleri ile yıl boyunca hizmet veriyor.

- Tesisin konumu Orhaniye-Marmaris/Muğla
- Toplam yatak kapasitesi: 62 yatak
- A+ Müşteri kitlesine hizmet eden Butik otelimizin, Martı markası, ürün çeşitliliği ve yüksek kar oranıyla gruba pozitif katkı yapması hedeflenmektedir.
- Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanan 10.05.2021 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre değeri 76.895.000 TL'dir.



Hisarönü Değirmenyanı Personel Lojman Projesi Alanı

Şirketin Datça Marmaris karayolu üzerinde Muğla İli Marmaris İlçesi Hisarönü Köyü Aspiran Mevkiinde 9.740,71 m2 tarla vasfındaki taşınmazın Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanan 10.05.2021 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre değeri 6.720.000 TL'dir.

BAĞLI ORTAKLIĞIMIZ MARTI GYO A.Ş. PORTFÖYÜNDE BULUNAN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN İŞLETİLEN TESİSLER

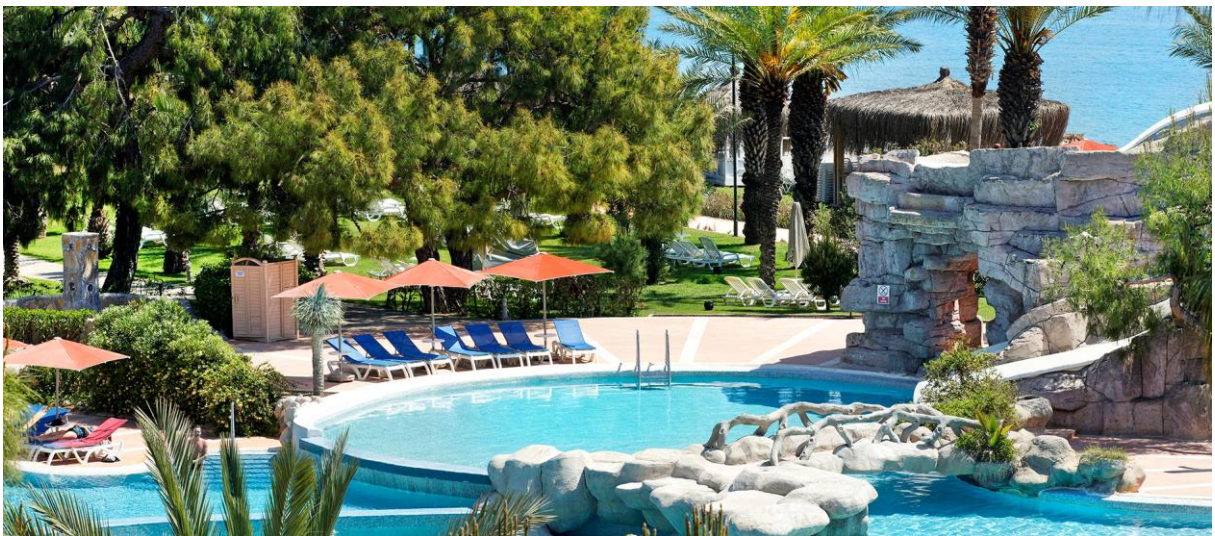
MARTI MYRA



Antalya, Tekirova'da bulunan ve 100 dekar arazi içerisinde 1601 çam ağacının altında 551 oda ve 285 metre uzunluğundaki sahili ile 1995 ten beri hizmet vermekte olan Martı Myra Türkiye'nin en iyi aile otellerinden biridir.

Mavi ve yeşili buluşturan eşsiz doğası, kolay ulaşılabilir konumu, çok çeşitli ve renkli aktiviteleri, sağlık ve güzellik hizmetleri, enfes lezzetler sunan restoranları ve baştan sona yenilenmiş odalarıyla Martı Myra, misafirlerine rahat, huzurlu ve mutlu bir tatil yaşayabilmeleri için her şeyi bir arada sunmaktadır.

- Tesisin konumu Tekirova, Kemer - Antalya
- 1995 yılından itibaren faaliyet göstermekte ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.
- Toplam yatak kapasitesi 1209 yataktır.
- Renovasyon yatırımı ile tesis tamamen yenilenmiştir.
- Mavi Bayrak, Temiz Deniz ve Sahil Ödülü
- Altın Anahtar - Türk Oteller Birliği tarafından seçilen en iyi Tatil Köyü Ödülü
- Beyaz Yıldız Sertifikası – Sürdürülebilir Çevre ve Verimlilik Programı – Sertifikalandırma programında en yüksek kategori olan A(+) Sertifika Ödülü
- Food Check – Gıda Güvenliği Ödülü
- Hotel Greening Project – Yeşillenen Oteller Projesi Ödülü
- Yeşil Yıldız – Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi Belgesi
- Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.05.2021 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre değeri 404.265.421 TL'dir.
- 01.04.2020-31.03.2021 döneminde 2.965.631 TL kira gideri gerçekleşmiştir.



MARTI MARİNA TALİ YAT LİMANI (MARTI MARINA & YACHT CLUB)



Akdeniz ve Ege'nin birleştiği, Ege'nin en güzel koylarından Hisarönü'nde, çam ağaçlarıyla çevrili muhteşem bir doğa içinde yer alan Martı Marina & Yacht Club 1996 yılından beri hizmet vermektedir.

Güvenlik, temizlik, kalite, deneyimli personel, konfor alanlarında yapılan değerlendirmeler sonucunda, The Yacht Harbour Association (TYHA) tarafından "5 Altın Çıpa" ile sertifikalandırılan Martı Marina & Yacht Club; yüksek standartlı bağlama iskeleleri, teknik servisi, sosyal tesis olanakları ve ayrıcalıklı hizmet anlayışı ile yat sahiplerinin ihtiyaç duyacağı her türlü bakım-onarım imkanı en üst düzeyde sunmaktadır. Kazıklar ve yüzer iskeleler üstünde inşa edilen ve bu sayede denizin temiz kalması sağlanan, Martı Marina & Yacht Club Mavi Bayrak sertifikasını her yıl olduğu gibi bu yılda yenilemiştir. Su sporları, yelken eğitimi, kaptanlı yat veya yelkenli kiralama hizmeti ve kişiye özel kaptanlık eğitimleri de verilen marina, denizde 380 ve karada 100 olmak üzere toplam 480 tekne bağlama kapasitesi ile misafirlerine hizmet vermektedir.

- Tesisin konumu Orhaniye-Marmaris/Muğla
- 1996 yılında faaliyete geçmiştir ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.
- Toplam yat kapasitesi - Deniz 380 tekne, Kara 100 tekne
- Martı Marina'nın kurulu olduğu alan 2058 yılına kadar üst hakkı ile kiralanmıştır.
- Mavi Bayrak Ödülü ve 5 Altın Çıpa Ödülü bulunmaktadır.
- Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.05.2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre değeri 201.077.000 TL'dir.
- 01.04.2020-31.03.2021 döneminde 3.301.371 TL kira gideri gerçekleşmiştir.



DEVAM EDEN KONUT PROJESİ – NARİN PARK

1970'lere kadar kırsal nitelikli küçük bir yerleşim yeri olan Çerkezköy, 1971 yılında "Kalkınmada Öncelikli Yörelere" kapsamına alınmış ve 1973 tarihindeki karar ile Organize Sanayi Bölgesinin kurulması sonucu başlayan hızlı sanayileşme hareketiyle birlikte gelişim sürecine girmiştir. Ardı ardına etkinliğe geçen büyük ölçekli, modern teknoloji kullanan ve esas olarak dış pazara yönelik üretim yapan özel sektör kuruluşları, dokuma, metal eşya ve makine imalatı dallarında yoğunlaşmıştır. Bölgedeki sanayi tesislerinde binlerce çalışan, Türkiye ekonomisine katkıda bulunmaktadır.

Çerkezköy'e en yakın ilçe olan Kapaklı yaklaşık 6 km mesafede bulunmaktadır. Saray ilçesi yaklaşık 22 km mesafededir. 2014 yılı itibarıyla Çerkezköy ve Kapaklı toplam nüfusu 270.200 kişidir. Saray ve Vize ilçelerinin de nüfusları eklendiğinde toplam 346.738 rakamına ulaşmaktadır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Doğu - Batı aksında gelişen İstanbul'un hinterlandında yer alan, Türkiye'nin en büyük Organize Sanayi Bölgelerinden birini barındıran, nüfusunun %74'ü 40 yaşın altında olan, bu potansiyelleri ile de gayrimenkul sektöründe göz önünde olan Çerkezköy'de yaklaşık 54.000 metrekarelik arsa stoğu ile yatırımcılarına yeni kapılar açmaktadır.

Narin Park Proje alanı; konumu itibarı ile şehrin içerisinde, bölgenin en önemli ulaşım yollarına cepheli ve çevre yolu bağlantısına 500 metre mesafede bulunmaktadır.

Proje lokasyonu, ulaşım ve görünürlük yönleriyle oldukça önemli bir alanda olmakla birlikte, arazilerin gerek konumu gerekse büyüklüğü itibarıyla, Çerkezköy’de karma proje geliştirmesine yönelik elverişli bir konuma sahiptir.



Çerkezköy Narin Park Konut Projesi (I. Faz- Erguvan Sitesi)

Narin Park Erguvan Sitesi 1.Etap 15 Blok’tan (548 daire-Brüt 58.766 m2) oluşmaktadır. % 100’ü tamamlanmıştır.

Proje, bundan sonraki etapları ile büyümeye devam ederek özel okullara, alışveriş ve yaşam merkezlerine, rezidanslara, ofis ve otel yapılarına, özel sağlık tesislerine ev sahipliği yapacaktır.





Çerkezköy Narin Park Konut Projesi (II. Faz)

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi 326 Ada 2 parsel ve 327 Ada 2 parselin (2.371 m2) toplam ekspertiz değeri 1.480.088 TL'dir.

Çerkezköy Narin Park Konut Projesi (III. Faz)

Çerkezköy, Tekirdağ- Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi Narin Cd 314-315-316 Ada 1 Nolu Parseller (50.852 m2) Çerkezköy Konut Projesinin III. Faz konut yapımı için Ortaklık portföyünde bulunmaktadır. Arsa ekspertiz değeri 66.162.626 TL'dir.





PLANLANAN OTEL YATIRIMLARI

MARTI APHRODISIAS



Aydın Karacasu ilçesinde bulunan ve GYO mülkiyetinde olan 38.280 m2 lik alanda, 50 oda ve 100 yataktan oluşan butik otel projesine ait tüm idari işlemler tamamlanmış olup, inşaat ruhsatı alınma aşamasına gelinmiştir. İşlemlerin tamamlanması akabinde yatırıma geçilmesi planlanmaktadır. Yılda yaklaşık 300.000 turist ağırlayan arkeolojik bölgede ilk otel olma özelliğini taşıyan tesisin hizmete açılması ile bölge turizmüne yeni bir soluk getirecektir. Arsa ekspertiz değeri 4.661.478 TL'dir. Toplam yatırım maliyeti 5,5 milyon ABD Doları, beklenen yıllık ciro 2,5 milyon ABD Dolarıdır. Ayrıca Yatırım teşvik, kültür ve turizm teşviklerinden faydalanılacaktır.



MARTI GIOVA



Mülkiyeti GYO ya ait Muğla ili, Marmaris ilçesi, Karaca köyü, Ayı mevkiindeki; 749, 750, 756, 757, 765, 766, 767, 772, 773 parsel sayılı toplam 89.230,60 m² yüzölçümlü dokuz adet taşınmaz ve üzerinde inşa edilen beş adet butik otel ve bir adet restaurant bulunmaktadır. Söz konusu alan Marmaris yakınında bulunan Cumhurbaşkanlığı Köşkü'nün bulunduğu Okluk koyuna komşu bir konumdadır.

Söz konusu binaların yapı kullanma izinleri bulunmakta olup, tapuda cins değişiklikleri yapılmıştır. 70 yatak kapasitesi ile 11 odalı 5 blok ve bir restoran binasından oluşan yapıların renovasyonu'nun tamamlanarak tesisin hizmete açılması planlanmaktadır. Tesisin hizmete açılması ile bölge turizmine ve markaya önemli katkı yapması hedeflenmektedir. Arsa ekspertiz değeri 34.171.000 TL'dir.



MARTI DIAMOND



Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Kumluörencik Mevkiinde Maliye Bakanlığı Dinlenme Tesisleri olarak kullanılan Hazineye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel numaralı 22.581 m² yüzölçümlü 4 adet taşınmaz, Marmaris Mal Müdürlüğü tarafından turizm, eğitim, sağlık, sanayi, sosyal ve kültürel tesisler yapmak amacıyla 49 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı ilk yıl bedeli 4.920.000 TL olmak üzere ihale yoluyla Şirket'e verilmiştir. İhale Şartnamesine göre, bir yıllık ön izin süresi boyunca ilk yıl bedelinin % 20'si, 2. ve 3. yıllarda ise 324 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği 14/A-3 numaralı maddesine göre irtifak hakkının % 30'u ödenecektir. İlgili idare ile söz konusu arazinin eski sahipleri arasında devam eden hukuki süreç nedeniyle ön izin süresi içinde SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları mevzuatı gereği taşınmaz portföye alınamadığından inşaat faaliyetlerine başlanamamış olup Şirket'in muhtelif tarihlerdeki talebi ile ön izin süresi uzatılmıştır. Devam eden hukuki ihtilaf nedeniyle inşaat başlanamaması gerekçe gösterilerek Şirket tarafından ön izin süresinin dondurulması ve ödenen ön izin bedellerinin bir kısmının iadesini içeren bir talep yapılmıştır. Bu talep ve ön izin süresinin uzatılması İdare tarafından reddedilmiş akabinde İdareye karşı 2 ayrı dava açılmış ve her iki dava da ilk derece Mahkemesinde Şirket lehine sonuçlanmıştır. Şirket lehine sonuçlanan davalar nedeniyle 28 Mart 2014 tarihinde T.C. Marmaris Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü tarafından Şirket'e gönderilen yazıyla da Şirket'in talebini olumlu karşılamış ve Şirket lehine tesis edilen ön izin süresinin dondurulmasını uygun bulmuş ve ödenen 1.042.168 TL ön izin bedeli tutarının Şirket'e iadesine karar vermiştir. Söz konusu tutar dipnotta vergi dairesinden alacaklar içerisinde yer almaktadır. Şirket lehine sonuçlanan her iki dava da temyiz incelemesinde Şirket aleyhine bozulmuştur. Bir dosya halen karar düzeltme incelemesinde olup diğer dosya ise Yerel Mahkemesine yeniden incelenmek üzere geri dönmüş, İdare Mahkemesine Şirket tarafından yürütmenin durdurulması talepli direnme talebinde bulunulmuş ve Şirket aleyhine sonuçlanmıştır. Yerel Mahkeme Danıştay kararı uyarınca dosyayı karara çıkartmış olup, dosya tarafımızdan temyiz edilmiştir. Diğer dava dosyası ise karar düzeltme aşamasındadır. Bu arada inşaat emsali artışı ile ilgili tarafımızdan açılmış olan dava Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2013/420 Esas,2015/1162 Karar sayılı kararı ile lehimize sonuçlanmıştır.

Hazine mallarının idaresi hakkındaki yönetmeliğin bazı maddelerinin değiştirilmesi üzerine 74. maddeye göre 07.02.2011 tarihinde başlayan ön izin süresinin 1 yıl olduğu, süre bitimi olan 07.02.2012 tarihi olan bu sürenin 4 yıl uzatabileceği ve böylece bu sürenin 07.02.2016 tarihide sona ereceği, değiştirilen yönetmeliği 3/2 maddesi ile ön izin süre uzatımının 5 yıla çıkarıldığı, ön izin süresi bitmiş olan ön izin sahiplerine yükümlülükleri kendi kusuru dışında kamudan kaynaklanan ve idarece kabul edilebilir sebeplerle koşulları yerine getiremeyenlere ön izin bedellerinin ödenmiş olması kaydı ve Bakanlık tarafından isteğin uygun görülmesi halinde ön izin süresinin uzatılacağı açıklandığından Maliye Bakanlığına başvurularak şirketimizin koşullarının yönetmelik değişikliğinde açıklanan konuma uyması nedeni ile süre uzatımı istenilmiş ancak bu istek Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından reddedilmiştir. Bu gelişme üzerine tarafımızdan Bakanlığın anılan işleminin iptali konusunda dava açılmıştır. Danıştay da inceleme aşamasındadır.

Maliye Bakanlığı 12 Mayıs 2017 tarihinde söz konusu parseller üzerinde ki mevcut Maliye Kampı tesislerinin kullanımı amacıyla 10 yıllık bir kiralama ihalesi yapmıştır. Konu tarafımızca yargıya intikal ettirilmiş olup, söz konusu kiralama ihalesine karşı tarafımızca açılan ihalenin iptali davası aleyhe sonuçlanmış ve Danıştay da kesinleşmiştir. Edinilen bilgiye göre Mal Müdürlüğüne yukarıda bahsedilen 10 yıllık kiralama ihalesini alan şahıs veya kuruma karşı tahliye kararı alınmıştır.

Marmaris İçmeler sınırları içerisinde bulunan Hazine'ye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473parsel nolu 4 parça taşınmaz uzerinde yer alan toplam 22.581 m2'lik alanda Martı GYO A.ř. adına ön izin sözleşmesi nedeni ile davalı şirketimizin ön izin bedelinden ödenmeyen bölümün ödenmesine karar verilmesi için dava açılmış ve yapılan yargılama sonunda, davanın kısmen kabul ile 1.018.163,83 TL'nin 30.06.2016 tarihinden itibaren işleyecek gecikme zammı ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verimesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir.Karara karşı istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

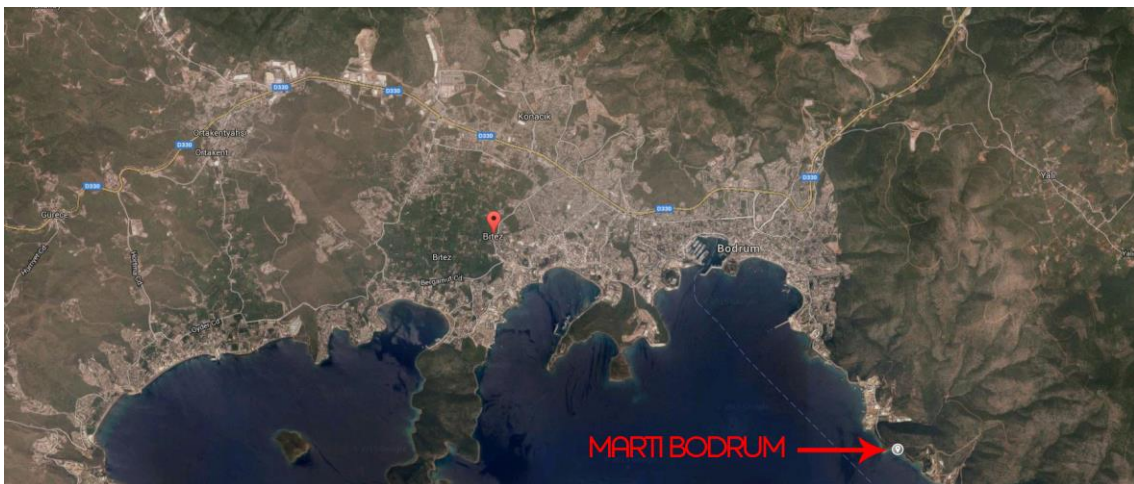


MARTI BODRUM



Bodrum Yalçiftlik Kızılağaç Köyü, İçmeler Mevkiinde denize sıfır konumda, Bodrum merkeze ise yaklaşık 8 km mesafede bulunan 55.634 m² lik orman alanının 49 yıllık tahsisi ile ilgili Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın açmış olduğu açık arttırma usulü ihale, Ekim 2014'te en yüksek teklifi veren Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kazanılmıştır. Tahsis ile ilgili idari işlemler mevzuat çerçevesinde devam etmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafında ön izin davet yazısı tarafımıza iletilmiştir. Ön izin için gerekli olan işlemler (teminat mektubu, ön izin bedeli v.s) tarafımızca tamamlanmış olup ön izin süresi başlamıştır. Bu süre içinde İmar Planı çalışmaları tamamlanarak ardından proje aşamasına geçilecektir. Ön izin yükümlülüklerimizden olan imar planı çalışmaları tamamlanmış olup, Bodrum Belediye Meclisinden 6.4.2018 tarih, 2018/44 sayılı karar ile uygun görülmüş ve onay süreci doğrultusunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ne iletilmiştir. İmar planları onaylanmış olup, askıya çıkmıştır.

Söz konusu alana yaklaşık 200 odalı beş yıldızlı otel ve villalardan oluşan bir kompleks yapılması planlanmaktadır.



Bağlı Ortaklığımız Martı GYO A.Ş.’nin Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Değerleme çalışmalarına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 722.406.613 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme çalışmaları Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmıştır. Değerleme Raporlarının tarihi 31.05.2021 dir.

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Köyü	Tapu (m2)	Ada/Parsel	Gerçeğe Uygun Değer (TL) KDV Hariç	Mülkiyet Durumu	Niteliği
Martı Marina Tali Yat Limanı	Muğla	Marmaris	Orhaniye	16.455,43 84,63 68.203,42	103/9, 103/10 ve 103/12 Parseller 103/9 Parsel Deniz Alanı	201.077.000	Şirket Hazine Hazine	Arsa, Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Myra Otel	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	412 Parsel	404.265.421	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 Ada/1 Parsel	10.589.000	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37.755,96 268,92	155 Ada/225 Parsel 155 Ada/226 Parsel	4.661.478	Şirket Şirket	Arsa Tarla
Arsa ve Butik Otel	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt köyü (Ayın koyu)	89.230,60	55 Ada Toplam 9 Parsel	34.171.000	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı Parseller ve üzerinde natamam bina
Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy		53.224,01	314, 315 ve 316 Ada 1 Parsel, 326 Ada 2 Parsel, 327 Ada 2 Parsel	67.642.714	Şirket	Arsa
TOPLAM						722.406.613		

Şirket’in operasyonel kiralamaları iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

İdari Amaçlı Kiralamalar:

İdari amaçlı kiralamalar genel olarak Grup’un idare merkezi olarak kullandığı ofise ilişkin kiralamalar ile muhtelif araç filo ve lojman kiralamalarından oluşmaktadır.

Faaliyet Konusuna İlişkin Kiralamalar:

Şirket’in Maddi Duran Varlıklarının bir kısmı Hazineden üst hakkı, irtifak hakkı veya kullanım izni hakkı yoluyla portföye eklenmiştir. Bu kiralamalara ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

İlgili Varlık	Bölge	Ada/ Parsel/ Metrekare	Süre	Nevi	Kira
Martı Myra (Üst Hakkı)	Tekirova Antalya	412 parsel	1988-2069	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın % 1'i
Çamyuva (İrtifak Hakkı)	Çamyuva Antalya	127/1	1988-2037	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı
Martı Marina (Üst Hakkı)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	103/9 parsel	2009-2058	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
Martı Marina (Kullanma İzni)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	68.203,42 metrekare	2010-2059	Deniz Yüzeyi, Dolgu alanı ve İskele	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
Maliye Kampı Marmaris (İrtifak Hakkı) (*)	Kumluörencik Mevkii İçmeler Köyü / Marmaris Muğla	2649-2471- 2472-2473	2011-2059	Turizm Tesis Alanı	Zemin İrtifak Hakkı

Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçagöl – Sarısu Mevkiinde Sarıgerme Turizm Alanında bulunan 136 ada, 2 parsel no lu ve 79.081,51 m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 2051 yılına kadar Martı GYO adına tapuda üst hakkı mevcuttur. 2010 yılında imar planının iptal edilmesi ile Bakanlık tarafından üst hakkı süresinin 1/1000 ölçekli yeni imar planı onaylanıncaya kadar dondurulmasına karar vermiştir. Ayrıca söz konusu parselin önünde bulunan kıyı kenar çizgisinin değişmesiyle ortaya çıkan 34 769,65 m2' lik 136 ada 3 parselin ön izin işlemlerinin tamamlanması için imar planları yaptırılmıştır. Müellif tarafından 1/25000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmış, askıya çıkarılmış ve bir aylık yasal süresi tamamlanarak 3 Kasım 2015 tarihinde askıdan indirilmiştir. 19 Ocak 2016 tarih, 646 sayılı olur ile de kesinlik kazanmıştır. Planların onaylanması akabinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca 136 ada 2 parselin dondurulan kesin tahsis süresi yeniden başlatılarak dondurulan süre tahsis süresine eklenmiştir. Bu arada söz konusu parsel ile deniz arasında bağlantısını sağlayan ve ek alan olarak ön izni tarafımıza verilen 136 Ada 3 parselin de ön izin yükümlülüklerinin büyük kısmı yerine getirilmiştir. Ancak ülkenin içinde bulunduğu ekonomik sorunlar sebebi ile mali yükümlükler kısmen yerine getiremediği için ön izin Bakanlık tarafından iptal edilmiştir. Deniz ile bağlantısını sağlayan ek alanın ön izin işlemleri tamamlanamadığından ilgili parselde inşaata başlanamamış ve Turizm İşletme Belgesi alınamamıştır. Bu sebeple Bakanlıktan süre dondurması talep edilmiş Bakanlık tarafından talep red edilmiştir. Konu yargıya intikal etmiş olup, aleyhe sonuçlanmış ve ön izin iptal edilmiştir. Yapılacak tesisin deniz ile bağlantısını sağlayan ve arsanın ayrılmaz parçası olan ek alanın iptal edilmesi gerekçesiyle ana parselde inşaata başlanamamıştır. Bu gerekçe ile tahsis iptal edilmiştir. Konu yargıya intikal etmiş olup, hukuki süreç aleyhe sonuçlanmıştır. “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” değişikliği kapsamında ilgili Bakanlığa başvurulmuş, değişiklik işleminin iptali davasının yanı sıra, anılan yönetmeliğin ilgili hükmünün iptali istemli olarak da yürütmenin durdurulmasına ilişkin dava açılmış olup dava halan derdest bulunmaktadır.

Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçagöl – Sarısu Mevkiinde Sarıgerme Turizm Alanında bulunan 136 ada, 2 parsel no lu ve 79.081,51 m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 496 yatak kapasiteki 1. Sınıf tatil köyü yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca 49 yıllığına Martı G/YO lehine tesis edilmiş üst hakkı üzerinde ipoteği bulunan Denizbank A.Ş. tarafından İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 2018/4716 E. Sayılı dosyasından üst hakkı ipoteğinin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı icra takibi başlatılmıştır. İşbu taşınmazın satış hazırlık ve satış işlemlerinin yapılması amacıyla Ortaca İcra Müdürlüğü'ne talimat yazılmış, satış hazırlık ve satış işlemleri Ortaca İcra Müdürlüğü'nün 201/539 talimat sayılı dosyasından yapılmıştır. Ortaca İcra Müdürlüğü'nün 2018/539 talimat sayılı dosyasından tanzim edilen 22.07.2020 tarihli Taşınmazların Açık Artırma İlanı ile taşınmazın 03.09.2020 tarihinde ihalesi yapılmıştır. Taşınmaz, 03.09.2020 tarihinde alacağa mahsup alacaklı Denizbank adına 19.250.000 TL bedelle ihale edilmiştir. 03.09.2020 tarihli ihalenin feshi amacıyla tarafımızda dava ikame edilmiş olup Ortaca İcra Hukuk Mahkemesinin 2020/111 E. Sayılı dosyasından yargılama devam etmektedir.

Denizbank A.Ş. ile yapılan 23.02.2021 tarihli yapılandırma protokolü kapsamında 09.03.2021 tarihinde kredi borcuna mahsuben tapu devri yapılarak portföyden çıkartılmıştır.

(*) Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Kumluörencik Mevkiinde Maliye Bakanlığı Dinlenme Tesisleri olarak kullanılan Hazineye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel numaralı 22.581 m2 yüzölçümlü 4 adet taşınmaz, Marmaris Mal Müdürlüğü tarafından turizm, eğitim, sağlık, sanayi, sosyal ve kültürel tesisler yapmak amacıyla 49 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı ilk yıl bedeli 4.920.000 TL olmak üzere ihale yoluyla Şirket'e verilmiştir. İhale Şartnamesine göre, bir yıllık ön izin süresi boyunca ilk yıl bedelinin % 20'si, 2. ve 3. yıllarda ise 324 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği 14/A-3 numaralı maddesine göre irtifak hakkının % 30'u ödenecektir. İlgili idare ile söz konusu arazinin eski sahipleri arasında devam eden hukuki süreç nedeniyle ön izin süresi içinde SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları mevzuatı gereği taşınmaz portföye alınamadığından inşaat faaliyetlerine başlanamamış olup Şirket'in muhtelif tarihlerdeki talebi ile ön izin süresi uzatılmıştır. Devam eden hukuki ihtilaf nedeniyle inşaat başlanamaması gerekçe gösterilerek Şirket tarafından ön izin süresinin dondurulması ve ödenen ön izin bedellerinin bir kısmının iadesini içeren bir talep yapılmıştır. Bu talep ve ön izin süresinin uzatılması İdare tarafından reddedilmiş akabinde İdareye karşı 2 ayrı dava açılmış ve her iki dava da ilk derece Mahkemesinde Şirket lehine sonuçlanmıştır. Şirket lehine sonuçlanan davalar nedeniyle 28 Mart 2014 tarihinde T.C. Marmaris Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü tarafından Şirket'e gönderilen yazıyla da Şirket'in talebini olumlu karşılamış ve Şirket lehine tesis edilen ön izin süresinin dondurulmasını uygun bulmuş ve ödenen 1.042.168 TL ön izin bedeli tutarının Şirket'e iadesine karar vermiştir. Söz konusu tutar dipnotta vergi dairesinden alacaklar içerisinde yer almaktadır. Şirket lehine sonuçlanan her iki dava da temyiz incelemesinde Şirket aleyhine bozulmuştur. Bir dosya halen karar düzeltme incelemesinde olup diğer dosya ise Yerel Mahkemesine yeniden incelenmek üzere geri dönmüş, İdare Mahkemesine Şirket tarafından yürütmenin durdurulması talepli direnme talebinde bulunulmuş ve Şirket aleyhine sonuçlanmıştır. Yerel Mahkeme Danıştay kararı uyarınca dosyayı karara çıkartmış olup, dosya tarafımızdan temyiz edilmiştir. Diğer dava dosyası ise karar düzeltme aşamasındadır. Bu arada inşaat emsali artışı ile ilgili tarafımızdan açılmış olan dava Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2013/420 Esas,2015/1162 Karar sayılı kararı ile lehimize sonuçlanmıştır.

Hazine mallarının idaresi hakkındaki yönetmeliğin bazı maddelerinin değiştirilmesi üzerine 74. maddeye göre 07.02.2011 tarihinde başlayan ön izin süresinin 1 yıl olduğu, süre bitimi olan 07.02.2012 tarihi olan bu sürenin 4 yıl uzatabileceği ve böylece bu sürenin 07.02.2016 tarihide sona ereceği, değiştirilen yönetmeliği 3/2 maddesi ile ön izin süre uzatımının 5 yıla çıkarıldığı, ön izin süresi bitmiş olan ön izin sahiplerine yükümlülükleri kendi kusuru dışında kamudan kaynaklanan ve idarece kabul edilebilir sebeplerle koşulları yerine getiremeyenlere ön izin bedellerinin ödenmiş olması kaydı ve Bakanlık tarafından isteğin uygun görülmesi halinde ön izin süresinin uzatılacağı açıklandığından Maliye Bakanlığına başvurularak şirketimizin koşullarının yönetmelik değişikliğinde açıklanan konuma uyması nedeni ile süre uzatımı istenilmiş ancak bu istek Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından reddedilmiştir. Bu gelişme üzerine tarafımızdan Bakanlığın anılan işleminin iptali konusunda dava açılmıştır. Danıştay da inceleme aşamasındadır.

Maliye Bakanlığı 12 Mayıs 2017 tarihinde söz konusu parseller üzerinde ki mevcut Maliye Kampı tesislerinin kullanımı amacıyla 10 yıllık bir kiralama ihalesi yapmıştır. Konu tarafımızca yargıya intikal ettirilmiş olup, söz konusu kiralama ihalesine karşı tarafımızca açılan ihalenin iptali davası aleyhe sonuçlanmış ve Danıştay da kesinleşmiştir. Edinilen bilgiye göre Mal Müdürlüğünce yukarıda bahsedilen 10 yıllık kiralama ihalesini alan şahıs veya kuruma karşı tahliye kararı alınmıştır.

Marmaris İçmeler sınırları içerisinde bulunan Hazine'ye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473parsel nolu 4 parça taşınmaz üzerinde yer alan toplam 22.581 m2'lik alanda Martı GYO A.Ş. adına ön izin sözleşmesi nedeni ile davalı şirketimizin ön izin bedelinden ödenmeyen bölümün ödenmesine karar verilmesi için dava açılmış ve yapılan yargılama sonunda, davanın kısmen kabulü ile 1.018.163,83 TL'nin 30.06.2016 tarihinden itibaren işleyecek gecikme zammı ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verimesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir.Karara karşı istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

31 Ocak 1999 tarihinde düzenlenen Dünya Ekonomik Forum’unda, Birleşmiş Milletler (BM) Genel Sekreteri Kofi Annan, “Binyıl Kalkınma Hedefleri” doğrultusunda iş dünyası liderlerini, evrensel çevre ve sosyal ilkeleri desteklemek amacıyla, şirketleri, BM’i, işçi sendikalarını ve sivil toplum örgütlerini bir araya getirecek uluslararası bir inisiyatif olan Küresel İlkeler Sözleşmesi, altında buluşmaya davet etmiştir.

Proje kapsamında, insan hakları, çalışma koşulları, çevre koruma ve yolsuzlukla mücadele başlıklarında 10 temel prensip belirlenmiştir. 26 Haziran 2000 tarihinde Küresel İlkeler Sözleşmesi Proje’si New York’da bulunan BM Genel Merkezinde hayat bulmuştur. Bugün, dünyanın dört bir yanından binlerce şirket, sendika ve sivil toplum örgütü, bu evrensel ilkeleri; iş stratejilerinin, operasyonlarının ve kültürlerinin bir parçası haline getireceklerini ilan ederek Küresel İlkeler Sözleşmesi’ne katılmaktadır.

Küresel İlkeler Sözleşmesi’ne Türkiye’de resmi olarak BM Kalkınma Programı (UNDP) Türkiye Ofisi’nin, Türkiye İşverenler Sendikaları Konfederasyonu (TİSK) ile işbirliği içinde organize ettiği 15 Ekim 2002 tarihli özel bir toplantı ile başlamıştır. Türkiye’den hâlihazırda 160 kuruluş Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesini imzalamıştır.

Küresel İlkeler Sözleşmesinin On İlkesi:

Küresel İlkeler Sözleşmesi’nin 10 ilkesi, insan hakları, işçi hakları, çevre ve yolsuzlukla mücadele alanında evrensel olarak kabul görmüş beyannamelerden alınmıştır. Küresel İlkeler Sözleşmesi şirketlerden bu ilkeleri kavramalarını, desteklemelerini ve uygulamalarını beklemektedir.

İnsan hakları:

1. İlke: İş dünyası uluslararası ilan edilmiş insan haklarına destek olmalı ve saygı göstermeli,
2. İlke: İş dünyası, insan hakları ihlallerine fırsat tanımamalı,

Çalışma standartları:

3. İlke: İş dünyası çalışanların sendikalaşma özgürlüğünü desteklemeli ve toplu müzakere hakkını etkin biçimde tanımalı,
4. İlke: İş dünyası, her türlü zorla ve zorunlu işçi çalıştırılmasını engellemeli,
5. İlke: İş dünyası, çocuk işçi çalıştırılmasının önüne geçmeli,
6. İlke: İş dünyası, işe alım ve çalışma süreçlerinde ayrımcılığın önüne geçmeli,

Çevre:

7. İlke: İş dünyası çevre sorunlarını önleyici ve çevreyi koruyucu yaklaşımları desteklemeli,
8. İlke: İş dünyası çevreye yönelik sorumluluğu artıracak her türlü faaliyeti ve oluşumu desteklemeli,
9. İlke: İş dünyası çevre dostu teknolojilerin gelişmesini ve yaygınlaşmasını desteklemeli,

Yolsuzlukla mücadele:

10. İlke: İş dünyası rüşvet ve haraç dahil her türlü yolsuzlukla mücadele etmelidir.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş., 17 Ocak 2012 tarihinde Küresel İlkeler Sözleşmesi’ne üye olmuştur.

<http://www.unglobalcompact.org/>

V.FİNANSAL DURUM

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri II, 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanmaktadır.

Grup’un dönem sonları itibarıyla faaliyet bölümleri bazında raporlama özet bilgileri aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2020 – 31 Mart 2021	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölüm Dışı Satış Geliri	65.695.295	-	65.695.295	-	65.695.295
Bölümler Arası Gelir	-	6.267.004	6.267.004	(6.267.004)	-
Toplam Satış Geliri	65.695.295	6.267.004	71.962.299	(6.267.004)	65.695.295
Satışların Maliyeti	(28.509.911)	(41.199.327)	(69.709.238)	6.267.004	(63.442.234)
Brüt Kar/ Zarar	37.185.384	(34.932.323)	2.253.061	-	2.253.061
Faaliyet Giderleri	(18.802.429)	(4.433.567)	(23.235.996)		(23.235.996)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.421.117	5.428.723	36.849.840		36.849.840
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(54.991.080)	(27.344.359)	(82.335.439)	(370.983)	(82.706.422)
Faaliyet Kar/Zararı	(5.187.008)	(61.281.526)	(66.468.534)	(370.983)	(66.839.517)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler Net	1.208.422	14.330.889	15.539.311	(1.375.429)	14.163.882
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	(3.978.586)	(46.950.637)	(50.929.223)	(1.746.412)	(52.675.635)
Finansal Gelirler / Giderler Net	132.137.212	11.648.120	143.785.332	1.746.412	145.531.744
Vergi Öncesi Kar/Zarar	128.158.626	(35.302.517)	92.856.109	-	92.856.109
Vergi Geliri/Gideri	(721.133)	-	(721.133)	-	(721.133)
Dönem Net Karı/Zararı	127.437.493	(35.302.517)	92.134.976	-	92.134.976

MALİ TABLOLAR

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ KONSOLİDE BİLANÇO

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		169.554.251	123.522.901
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	25.245.606	2.022.602
Finansal Yatırımlar	7	6.169.118	1.519.741
Ticari Alacaklar	10	8.404.848	7.337.727
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	8.404.848	7.182.237
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	-	155.490
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	110.325.813	97.581.700
<i>İlişkili Taraf Harici Diğer Alacaklar</i>	11-37	1.864.536	5.596.431
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Diğer Alacaklar</i>	11-37	108.461.277	91.985.269
Türev Araçlar	14	-	-
Stoklar	13	3.036.690	3.131.396
Canlı Varlıklar	14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	26	8.133.082	8.765.690
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	8.133.082	8.765.690
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26--37	-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	8.239.094	3.164.045
Duran Varlıklar		1.398.161.628	1.101.192.082
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	-	-
Diğer Alacaklar	11	19.866.948	19.619.688
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11-37	19.866.948	19.619.688
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11-37	-	-
Türev Araçlar	14	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	67.642.714	53.392.761
Maddi Duran Varlıklar	18	1.253.130.623	979.512.365
Kullanım Hakkı Varlıkları		3.426.241	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	311.674	333.744
Şerefiye	20	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	311.674	333.744
Peşin Ödenmiş Giderler	26	26.965.532	35.569.655
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	348.287	3.057.653
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26--37	26.617.245	32.512.002
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	26.817.896	12.763.869
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		1.567.715.879	1.224.714.983

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
BİLANÇO
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2020
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.311.421.660	1.136.252.378
Finansal Borçlar	8	1.138.900.755	953.423.398
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	13.526.037	10.658.229
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10	20.212.003	24.165.203
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10-37	19.512.176	23.049.251
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10-37	699.827	1.115.952
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	3.518.771	3.403.063
Diğer Borçlar	11	65.999.020	89.301.691
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11-37	52.853.332	88.793.964
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11-37	13.145.688	507.727
Türev Araçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	26	60.571.905	43.166.904
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26	10.105.893	5.495.145
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26-37	50.466.012	37.671.759
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	8.693.169	12.133.890
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	22	242.686	198.081
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	8.450.483	11.935.809
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
		-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		105.034.397	26.554.152
Finansal Borçlar	8	36.769.578	20.913.926
Diğer Borçlar		25.153.566	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.950.445	4.599.151
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	24	5.950.445	4.599.151
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	22	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	37.160.808	1.041.075
		-	-
ÖZKAYNAKLAR		151.259.822	61.908.453
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	(110.724.346)	(126.919.782)
Ödenmiş Sermaye		120.000.000	120.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.497.948	2.497.948
Geri Alınmış Paylar (-)		(996.901)	(996.901)
Hisse Senedi İhraç Primleri		-	-
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		8.956.747	8.956.747
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		161.148.419	231.150.481
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>		161.148.419	231.150.481
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		29.271.577	53.617.713
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		29.271.577	53.617.713
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.498.253	4.498.253
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(546.644.023)	(433.294.053)
Net Dönem Karı / Zararı		110.543.634	(113.349.970)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		261.984.168	188.828.235
TOPLAM KAYNAKLAR		1.567.715.879	1.224.714.983

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.04.2020 31.03.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.04.2019 31.03.2020
	Notlar		
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>			
Hasılat	28	65.695.295	151.785.037
Satışların Maliyeti (-)	28	(63.442.234)	(89.162.546)
BRÜT KAR / (ZARAR)		2.253.061	62.622.491
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	(4.889.599)	(10.935.623)
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(18.346.397)	(37.043.382)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	34.797.999	27.605.737
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(82.706.422)	(59.960.591)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(68.891.358)	(17.711.368)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	14.163.882	15.970.358
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararından)			
Paylar	16	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ			
FAALİYET KARI / (ZARARI)		(54.727.476)	17.610.652
Finansal Gelirler	33	177.574.788	27.696.289
Finansal Giderler (-)	33	(29.991.203)	(160.211.178)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		92.856.109	(131.583.293)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(721.133)	(3.674.970)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	(721.133)	6.704.286
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		92.134.976	(135.258.263)
<u>DURDURULAN FAALİYETLER</u>			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		92.134.976	(127.551.613)
<u>Dönem Kar / Zararının Dağılımı</u>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(18.408.658)	(14.201.643)
Ana Ortaklık Payları		110.543.634	(113.349.970)
Diğer Kapsamlı Gelir:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		(45.991.800)	72.788.083
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	24,27	(301.320)	(483.387)
Vergi Etkisi		55.843	84.163
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	18	(55.947.791)	75.559.886
Vergi Etkisi		10.201.468	(2.372.579)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	24,27	(45.991.800)	72.788.083
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar		43.208.193	27.467.505
Yabancı Para Çevrim Farkları	27	43.208.193	27.467.505
Vergi Etkisi		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		(2.783.607)	100.255.588
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		89.351.369	(27.296.025)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:	27	89.351.369	(27.296.025)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		73.155.933	31.640.531
Ana ortaklık payları		16.195.436	(58.936.556)
Pay Başına Kazanç	36	0,0013	(0,0049)

Danışmanlık ve Denetim Hizmeti Alınan Firmalar

Tam Tasdik Vergi Denetimi

Yeminli Mali Müşavir-Burhan Gezin

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içinde Esas Sözleşme değişikliği olmamıştır.

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kar dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır.

Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür. Karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Yönetim Kurulu, Şirketin karlılık durumu, ilgili düzenlemeler ve Şirket stratejisi çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata göre, dağıtılabilir karın en az % 20'sini nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtabilir.

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtabilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirlenen oranın altında kar payı dağıtmayı veya kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

Karşı Taraf Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Bu riskler ticari alacaklardan, diğer alacaklardan ve verilen avanslardan kaynaklanmaktadır.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, Grup politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir. Grup'un ticari alacakları esas itibarıyla senetli alacaklardan oluşmaktadır. Senetli alacaklar ise iki sebepten oluşmaktadır.

Senetli alacakların önemli bir kaynağı bağlı ortaklığın konut satışı nedeniyle müşterilerden alınan vadeli senetlerden kaynaklanmaktadır. Konut satışlarında önceki dönemlerde bir kısım bedelin peşin alınması halinde 60 aya kadar vade uygulanabilmektedir. İlişkili taraflar haricindeki senetli alacaklar çok sayıda müşterilerden olan alacaklar olup önemli bir yoğunlaşma riski mevcut değildir. Grup Yönetimi şüpheli alacak karşılığını tespit ederken bu senetlerin tahsilat durumlarını ve geçmiş tecrübeleri de dikkate almaktadır. Bu değerlendirmeler ışığında Grup Yönetimi alacaklar için ayrılmış olan karşılıkların yeterli olduğunu değerlendirmektedir.

Turizm faaliyetleri nedeniyle sezon öncesinde acentelerden avans çekleri alınmaktadır. Alınan bu avans çekleri karşılığında doğan yükümlülük pasifte alınan avanslar olarak takip edilmektedir. Grup Yönetimi bu çeklerle ilgili olarak bir tahsilat riski olmayacağını değerlendirmektedir. Tahsilatın yapılması durumunda alınan çekler ile avansların karşılıklı olarak kapatılması söz konusu olacaktır.

Diğer Alacaklar ve Avanslar

Grup'un ticari alacakları dışında, geliştirme faaliyeti devam eden projelerle ilgili verilmiş olan avanslardan doğan alacakları ve diğer alacakları da mevcuttur. Bu alacakların da büyük kısmı ilişkili şirketlere verilmiş avanslardan oluşmaktadır. Grup Yönetimi bu hususu tahsilatı garanti altına alan bir husus olarak dikkate almaktadır.

Diğer Konular

A) Bağlı Ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin;

1) 01.10.2013 tarihli Özel Durum Açıklamamız ile Şirketimizin Muğla ili Marmaris İlçesi Karaca Köyü Ayın Mevkii'nde bulunan gayrimenkullere ilişkin eski malikleri tarafından açılan Marmaris Kadastro Mahkemesinde görülmekte olan 749-750-756-757-765 nolu parsellere ait taşınmazların 1991/122 Esas ve 2010/620 karar nolu tapu tescil davasının, Şirketimiz lehine kesinleştiği ve Şirketimiz adına tapuya tescil işlemlerinin tamamlandığı duyurulmuştur.

Ayın Mevkii'ndeki davalar için Şirket aleyhine kesin hüküm oluşması durumunda, Şirket portföyünde oluşabilecek eksikliğin giderilebilmesini teminen Şirket lehine verilen ve Takasbank'a tevdi edilmiş olan 5.350.000 TL tutarındaki şartsız ve süresiz teminat mektubunun, 749-750-756-757-765 nolu parsellerin değerine % 10 marj uygulanarak bulunacak değerin serbest bırakılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru sonucunda,

Kurul'un 25.10.2013 tarih ve 35/1132 sayılı toplantısında uygun bulunarak teminat tutarının 2.654.025 TL azaltılarak 2.695.975 TL ye indirilmesine karar verildiği, 31.10.2013 tarihinde Şirketimize bildirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Nisan 2014 tarih ve 10/325 sayılı toplantısında uygun bulunarak teminat mektubu tutarının 1.920.690 TL azaltılarak 775.285 TL'ye indirilmesine ve 766 no'lu parselin 2.959,35 metrekare'lik kısmının mülkiyetinin kaybedildiği hususları dikkate alınarak Narin Tekstil Endüstri A.Ş. tarafından 244.146 TL tutarın Şirket hesabına nakit olarak yatırılmasına karar verilmiş olup, bu durum 6 Nisan 2014 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. 22 Mayıs 2014 tarihinde 244.146 TL ödeme banka aracılığı ile yapılmıştır.

2) Şirket'in 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığının 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli Bodrum İlçesi Kızılağaç Köyü İçmeler Mevkii 1 nolu özel parsel, 55.634,60 m² yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payına ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum 20 Ocak 2015 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. 'Kültür ve Turizm Bakanlığı 'nce Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile Ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891,600 TL lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare mahkemesinde Şirket tarafından dava açılmış olup, 2020 \ 378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir.'

İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4.İdari Dava Dairesi 2020/566 Esas, 2020/2026 karar ve 31.12.2020 tarihli kararlar idare tarafından yapılan istinaf başvurusunun **reddine** karar verilmiştir. İş bu karar Danıştıya temyiz yolu kapalı ve kesindir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23.06.2021 tarihli yazısında, Şirket tarafından ön iznin iptaline ilişkin Bakanlığımız işleminin iptali işstemiyle Muğla 2. İdare Mahkemesinin

E:2021/390 sayılı dosyasında açılan davada, mahkemece verilen 21.05.2021 tarihli “yürütmenin durdurulması” kararının yerine getirilmesini teminen, Bakanlığımız Arazi Tahsis Komisyonunun 22.06.2021 tarihli ve 9/1 nolu kararı uyarınca; ön iznin iptaline ilişkin Bakanlığımız Arazi Tahsis Komisyonunun 25.12.2020 tarihli ve 17/14 nolu kararı iptal edilmiştir.

3) Yönetim Kurulu’nun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın kararlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyetler artışları da dikkate alınarak hasılat bekletintilerin altında kalacağı düşüncesiyle yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık+ 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak RM Ritim gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan; 29.04.2019 tarihli değerleme raporu dikkate alınarak Martı Myra tesisi için %13,5+KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek portokol imzalanmıştır.

4) Yönetim Kurulu’nun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın kararlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyetler artışları da dikkate alınarak hasılat bekletintilerin altında kalacağı düşüncesiyle yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık+ 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak RM Ritim gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan; 31.03.2019 tarihli değerleme raporu dikkate alınarak Martı Marina tesisi için %21+KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek portokol imzalanmıştır.

5) 31.10.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması;

"Şirket ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Deniz Bank ("Banka") ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan ve Banka tarafından takibe konu kredilerle ilgili olarak; Banka ile yapılandırma görüşmeleri yapılmakta olup, gelişmeler kamu ile tam ve zamanında paylaşılacaktır.

Yapılandırma sürecinin sonuçlarının önceden öngörülmesi mümkün olmadığından söz konusu bilginin açıklanmasının ertelenmesine karar verilmiştir".

6) 18.12.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması

“31.10.2019 tarihli özel durum açıklamamıza ilişkin olarak; Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Denizbank ("Banka") ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan ve Banka tarafından takibe konu edilen kredilerle ilgili olarak; yapılandırma görüşmeleri devam ederken, Banka tarafından takip prosedürünün gereği olarak 14.12.2019 tarihi itibarıyla bir taşınmazımızın satışı için ilana çıkmış olup, yasal yollara başvuru hakkımız bulunmasının yanı sıra, yapılandırma görüşmeleri karşılıklı mutabakat içinde protokol aşamasına gelmiş olmakla birlikte, söz konusu satış ilanının Şirketimiz finansal tabloları ve dolayısıyla yatırımcılarımız üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Konuya ilişkin gelişmeler kamu ile tam ve zamanında paylaşılacaktır”.

18.12.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması

31.10.2019 tarihli açıklamamıza ilişkin olarak; Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin, Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile imzaladığı Genel Kredi Sözleşmeleri ve ek belgelerine istinaden kullanılan 30.09.2019 tarihi itibarıyla Şirketimiz kayıtlarında yer alan 42.812.422 USD tutarındaki kredilerimizin, 26.06.2018 tarihi itibarıyla ödenmesi gereken faiz ödemelerinde “arızı nakit sıkışıklığı” sebebiyle, “gecikmeli ödemede “ bulunulmuştur.

Ancak ilgili Banka tarafından gecikmeli ödemeye istinaden 18.07.2018 tarihli ihtarnameleri ile tüm kredi borcumuza muacceliyet kazandırılmış olup, aynı tarih itibarıyla Banka ile borcun yeniden yapılandırılması görüşmelerine başlanmıştır.

Şirketimizce ödeme planı dahilinde yapılacak ödemelere devam edilmesinde finansal bir güçlüğümlerimiz olmadığı, sadece gecikmeli ödemede bulunulmuş olduğu ve Banka ile yeniden yapılandırma görüşmelerinin başlatıldığı gözetilerek, mevcut hali ile piyasa katılımcılarının farklı yorum ve değerlendirmelere ulaşmasına imkan verebilecek bilgilerin kamuya açıklanması yanıltıcı olabileceğinden, gizlilik önlemleri alınmak suretiyle, yapılandırma görüşmeleri sonuçlanıncaya kadar ilgili mevzuatın verdiği yetkiye dayanarak 19.07.2018 tarihli Yönetim Kurulu Kararları ile söz konusu sürece ilişkin bilgilerin açıklanması ertelenmiştir.

Banka ile yapılandırma görüşmeleri karşılıklı mutabakat içinde protokol aşamasına gelmiş olmakla birlikte, Banka tarafından takip prosedürünün gereği olarak yasal işlemlere devam edilmekte olup, yasal yollara başvuru hakkımız saklı bulunmaktadır. Konuya ilişkin gelişmeler kamu ile tam ve zamanında paylaşılacaktır”.

7) 27.12.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması

Bugün (27.12.2019) medyada çıkan Şirketimiz ile Denizbank arasında devam eden kredi borcunun yeniden yapılandırma görüşmelerinin anlaşma ile sonuçlandığına dair haberler nedeniyle aşağıdaki açıklamanın yapılması gereği duyulmuştur.

Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Denizbank ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan ve Banka tarafından takibe konu edilen kredilerle ilgili yapılandırma görüşmeleri halen devam etmektedir. Konuya ilişkin gelişmeler kamu ile tam ve zamanında paylaşılacaktır.

8) 10.01.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

18.12.2019 tarihli açıklamamızda belirtilen icraen satışı istenen bir taşınmazımıza ilişkin, bugün 10.01.2020 tarihi itibarıyla gerek Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. gerekse Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından satışın ertelenmesi konusunda İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'ne yazılı başvuruda bulunulmuştur.

Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri devam etmektedir.

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

9) 15.01.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

10.01.2020 tarihli açıklamamıza ilişkin olarak yapılandırma görüşmeleri kapsamında bir taşınmazımızın satışına ilişkin olarak Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından satışın ertelenmesi konusunda İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'ne yapılan yazılı başvuru kabul edilerek satış ertelenmiştir. Yapılandırmaya ilişkin protokol görüşmeleri devam etmektedir.

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

10) 24.01.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından DenizBank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri devam etmektedir.

10.01.2020 ve 15.01.2020 tarihli özel durum açıklamalarımıza ilişkin olarak; bir taşınmazımızın ertelenen satışı için yasal süreç içerisinde 08.04.2020 tarihi belirlenmiştir. Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

11) Yönetim Kurulu Kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.03.2020 tarih, 2651 sayılı yazısı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 13.03.2020 tarih ve 53185131 sayılı yazısı ile gerekli izinleri alınan, Şirket Esas Sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. maddesinin değiştirilmesi ve Kayıtlı Sermaye Tavanının 2020-2024 yılları arasında 500.000.000 TL ye çıkarılması 31.03.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesinin değiştirilmesine ilişkin Genel Kurul'da kabul edilen tadil metni 04.05.2020 tarihinde tescil edilerek 06.05.2020 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

12) 19.07.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

24.01.2020 tarihli özel durum açıklamamıza ilişkin olarak; Şirketimiz aktifinde bulunan bir taşınmazımızın pandemi nedeniyle yayınlanan 19.03.2020 tarih ve 2020/3 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile 29.04.2020 tarih ve 2480 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı çerçevesinde durdurulan satışı için 06.10.2020 yeni tarih olarak belirlenmiştir.

Öte yandan, Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından DenizBank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri devam etmektedir.

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

13) 03.09.2020 tarihli özel durum açıklaması

Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından DenizBank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri devam etmektedir.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci maddesinin (I) fıkrası hükmü **ve** Şirketimizce iptali açılan davası devam eden **Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin** 24/1, Ek madde 4 ve Geçici madde 7 hükümlerinde; tahsisi iptal edilen araziler üzerinde bulunan yapı, tesis ve müstemilatların bedelsiz olarak Hazineye intikal edeceği, teminatları nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedileceği, bunlar için tahsis yapılan yatırımcı tarafından herhangi bir hak ve bedel veya tazminat talep edilemeyeceği, ve ancak, ipotek alacaklısı kredi kurulusu tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satışından önce veya sonra önceki yatırımcıdan kaynaklanan sebeplerle kesin tahsisin iptali gereken hallerde, üst hakkını icra yoluyla edinen kredi kurulusu tarafından başvuruda bulunulması ve Yönetmelikte öngörülen şartları karşılaması halinde Bakanlıkça kesin tahsisin iptal edilmeyeceği öngörülmüştür.

Alacaklı Denizbank A.Ş. tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan takip neticesinde; mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl-Sarısu mevki, 136 ada, 2 parsel numaralı 79.081,51-m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmazın üzerinde 496 yatak kapasiteli 1. sınıf tatil köyü yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca 02.09.1997 tarihinde 45 yıl süreyle (02.12.2051 yılına kadar) Martı Otel İşletmeleri A.Ş. lehine kesin tahsisi yapılan, 2006 yılında ise, Şirketimiz Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine devredilmiş olup, Kültür Ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonunun 3/1/2018 tarihli ve 1/3 sayılı kararı ile kesin tahsisi iptal edilmiş bulunan ve ancak "iptali ve tapudan terkin edilmesi" ile ilgili davası halen derdest olan **üst hakkı**, pandemi nedeniyle yayınlanan 19.03.2020 tarih ve 2020/3 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile 29.04.2020 tarih ve 2480 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı çerçevesinde durdurulan **satışı**, 38.273.493,63-TL bedel üzerinden **03.09.2020** tarihinde yapılmış olup, Denizbank tarafından 19.250.000,00-TL bedel ile satın alınmıştır.

Bu çerçevede; ilgili Bakanlık tarafından Şirketimiz lehine tesis edilmiş olup, kesin tahsisi iptal edilmiş bulunan ve tapudan terkin istenen üst hakkının, ipotek alacaklısı Denizbank A.Ş. tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan takip neticesinde ilgili mevzuatta öngörülen şartların sağlanması kaydıyla Banka tarafından satın alınması çerçevesinde, tahsisi iptal edilmiş olup, bu aşamada Şirketimizce bedelsiz olarak Hazineye intikal etmesi gereken üst hakkına ilişkin kesin tahsis Bakanlık tarafından iptal edilmeyerek Denizbank lehine ihya edilecek olup, satış bedeli de bu suretle Şirketimiz kredi borcundan mahsup edilecektir.

Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl-Sarısu mevki, 136 ada, 2 parsel numaralı 79.081,51-m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz Denizbank A.Ş. ile yapılan 23.02.2021 tarihli yapılandırma protokolü kapsamında 09.03.2021 tarihinde kredi borcuna mahsuben tapu devri yapılarak portföyden çıkartılmıştır.

14) 11.09.2020 tarihli özel durum açıklaması

Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından DenizBank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri devam etmektedir.

Öte yandan, 03.09.2020 tarihli özel durum açıklamamıza ilişkin olarak; yargılaması devam eden idari düzenlemenin iptali davasının sonucu, yapılan ihale ile doğrudan ilgili olduğu ve diğer usuli eksiklikler sebebiyle şirketimiz tarafından ihalenin feshi için dava açılmış olup, gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

15) 24.09.2020 tarihli özel durum açıklaması

05.12.2018 tarihli özel durum açıklamamızda; Şirket gayrimenkul portföyümüzde yer alan; Tekirova-Kemer/Antalya'da bulunan 412 parsel üzerinde yer alan Martı Myra Otel tesisimizin tahsis süresinin, 04.05.2018 tarih 30411 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik" uyarınca 49 yıla uzatılması başvurusunun, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 04.12.2018 tarihinde yapıldığı belirtilmiştir.

Başvurumuzun kabul edilmesi ile 49 yıla süre uzatımına ilişkin olarak "Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik" in 11. maddesi ve Kültür ve Turizm Bakanlığının 20.02.2020 tarih, E. 166560 sayılı yazısı ile yine aynı Bakanlığın 12.05.2020 tarih, E. 338862 sayılı yazısı doğrultusunda 24.10.2020 tarihine kadar ödenmesi gereken 9.395.714 TL, 22.09.2020 tarihinde ödenmiş ve 2037 yılında bitecek tahsis süresinin ilgili Yönetmelik gereği 2069 yılına kadar uzatma hakkı kullanılmıştır.

16) 30.09.2020 tarihli özel durum açıklaması

Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova Mahallesi 158 ada 7 numaralı parsel (eski 412 parsel) üzerinde yer alan Martı Myra Otelimizin, 06.10.2020 tarihinde icradan ihale usulü satışı ile ilgili olarak; Tüm yatırımcı ortaklarımızın, kamunun, ve şirketimizin haklarının korunması amacıyla, 30.09.2020 tarihinde yeniden kıymet takdiri raporu düzenlenebilmesi için satış kararının düşürülmesi konusunda İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2018/4716 E sayılı dosyasına gerekli tüm hukuki başvuruların yapıldığına yer verilmiştir.

17) 02.10.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

30.09.2020 tarihli özel durum açıklamamızda belirtilen başvurumuza ilişkin İstanbul 10. İcra Müdürlüğünün 01.10.2020 tarihli kararında özetle; şirketimiz lehine kesin tahsisi yapılan Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mah. 158 ada 7 parsel (eski 412 parsel) üzerinde daimi üst hakkı süresine tarafımızdan yapılan tahsis uzatma ödemesi doğrultusunda, 31 yıl 7 ay 27 gün ilave edilerek 20.02.2069 tarihine kadar üst hakkı uzatılarak 30.09.2020 tarihinde Kemer Tapu Müdürlüğü'nde Resmi Senet tescil edildiğinden, üst hakkının süresinin uzamasıyla birlikte ekonomik değerinde önemli bir değişiklik meydana geldiğinden satışın düşürülmesine ve yeniden kıymet takdiri yapılmasına;

Alacaklıya da yasal başvuru hakkı tanınarak satış günü olan 06.10.2020 tarihi saat 10.00'a kadar İcra Hukuk Mahkemesinden İcra Müdürlüğünün bu kararının iptaline, kaldırılmasına veya satışın devamına dair bir karar getirilmediği takdirde satışın düşürülmesi kararının infazına karar verilmiştir.

18) 06.10.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 02.10.2020 tarihli açıklamasında yer aldığı üzere; mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova mahallesi, 158 ada, 7 parsel sayılı (eski 412 parsel) taşınmaz üzerinde yer alan Martı Myra Otel tesisimizin icraen satışı için duyurulan 06.10.2020 tarihli satışı "*kesin tahsis süresinin resmi senet ile 49 yıla uzaması nedeniyle yeniden kıymet takdiri yapılması gerektiği*" gerekçesi ile de İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 22018/4716 E. Sayılı dosyasında 01.10.2020 tarihli kararı ile düşürülmüştür.

Ayrıca 23.07.2020 tarihli kesin tahsis işlemleri için ödeme süresinin uzatılması nedeniyle yapmış olduğumuz başvurumuz sonucunda Kemer İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2020/90 E., 2020/87 K. sayılı 05.10.2020 tarihli kararında yer alan "*satışı konu üst hakkının kıymetinin ciddi anlamda yükseleceği konusunda şüphe bulunmamaktadır*" gerekçesi ile de satışın düşürülmesine karar verilmiştir. İcra Mahkemesinin bu kararı üzerine de Kemer İcra Müdürlüğü'nün 2018/941 Talimat dosyasında 05.10.2020 tarihli kararı ile de "*satışın iptaline*" karar verilmiştir.

19) 19.10.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 19.10.2020 tarih 1053 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; Dünyada yaklaşık 7 aydır etkin olan COVID-19'un, aktiflerimizin gelir kaynağını oluşturan turizm sektöründeki etkilerini minimize etmek ve Şirketimizin özkaynak yapısının güçlendirilmesi, finansal yükümlülüklerinin yeniden yapılandırılması ve ödenmesi, COVID-19 sonrası hızlı bir toparlanma beklenen sektörümüzde rekabetçi pozisyonumuzu korumak ve olası fırsatların değerlendirilebilmesi amacıyla;

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin 8. maddesinin Yönetim Kurulu'na vermiş olduğu yetkiye istinaden; 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin %200 bedelli olmak üzere 220.000.000 TL nakit artırılarak 110.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

Arttırılacak 220.000.000 TL sermayeyi temsil eden, her biri 1 TL nominal değerli 220.000.000 adet payın, A ve B grubu paylar Esas Sözleşme'de A ve B Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde, 4.480.000 adedinin A grubu nama yazılı, 6.720.000 adedinin B grubu nama yazılı ve 208.800.000 adedinin C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değerli her bir pay için 1 TL fiyattan kullandırılmasına,

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,

Süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerimize yeni pay alma hakları karşılığında A grubu nama yazılı paylar için A Grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı paylar için B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı paylar için ise C Grubu hamiline yazılı pay verilmesine;

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilmesine,

Sermaye artırımını işlemi için gerekli izinleri almak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ve ilgili tüm resmi kurum ve kuruluşlara başvurulmasına, Kurul iznini müteakip sermaye artışı ile ilgili her türlü işlemin tamamlanmasına karar verilmiştir.

20) 02.11.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesinin 1. fıkrasına göre hazırlanan ve Şirketimizin 02.11.2020 tarih ve 1055 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Rapor. KAP'ta açıklanmıştır.

21) 03.11.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 110.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden olmak üzere 220.000.000 TL artışla 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 220.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin olarak hazırlanan izahnamenin onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na bugün başvuru yapılmıştır.

22) 16.12.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Kıymet takdir ve satış işlemleri Çerkezköy İcra Müdürlüğünün 2017/178 Talimat sayılı dosyasından yapılmış olan, üzerinde alacaklı T. İş Bankası A.Ş.'nin 1. derecede ipoteği bulunan Şirketimizin Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 314 Ada 1 Parselde, 315 Ada 1 Parselde ve 316 Ada 1 Parselde bulunan arsa niteliğindeki taşınmazlar için Çerkezköy İcra Müdürlüğünün 2017/178 Talimat sayılı dosyasından 22.10.2020 tarihli Taşınmazın Açık Artırma İlanı tanzim edilmiş olup 15.12.2020 tarihinde taşınmazların Açık Artırması 23.581.000 TL bedel ile gerçekleşmiştir. Satış bedeli Şirketimizin T. İş Bankası A.Ş. kredi borcundan mahsup edilecektir.

23) 25.12.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

03.09.2020 ve 11.09.2020 tarihli özel durum açıklamalarımıza ilişkin olarak; Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından DenizBank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırılmasına ilişkin protokol görüşmeleri devam etmekte olup, devam eden görüşmelerin bir uzantısı olarak, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl-Sarısu mevkii, 136 ada, 2 parsel numaralı 79.081,51-m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmazın üst hakkı ihalenin feshi davasından feragat edilmiştir.

24) 26.03.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimiz Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ("Martı Otel"), Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırılmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "*Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi*" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır.

Bu kapsamda Şirketimizin toplam 46.739.271.- USD ve ana ortağı Martı Otel'in 81.066.087.- USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır.

Global olarak seyahat endüstrisinin içinden geçtiği bu zorlu dönemde, Denizbank yönetiminin katkılarıyla Şirketimizin faaliyetlerinin etkinliğini olumlu yönde etkileyecek bir yapı içerisinde hayata geçmiş olan bu sözleşmenin tüm pay sahiplerimiz ve iş ortaklarımız açısından hayırlı olmasını temenni ederiz.

B) Şirket;

1) 12.05.2020 tarih, 1236 sayılı toplantısında; Şekerbank T.A.Ş.'ye olan 1.700.000 Euro tutarındaki kredinin yeniden yapılandırılması kararı almış, Banka ile görüşmelerini tamamlamış ve kredinin vadesi 36 ay vade ile Mayıs 2023'e uzatılmıştır.

2) 28.09.2020 tarihli özel durum açıklaması

Şirketimiz ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında yürütülen, 3.185.000 USD tutarındaki kredinin yeniden yapılandırılması görüşmeleri tamamlanmış olup, kredinin vadesi Aralık 2023'e uzatılmıştır.

3) 12.11.2020 tarihli özel durum açıklaması

Şirketimizin 12.11.2020 tarih 1251 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; Sermayesinin %47,85'ine sahip olduğumuz bağlı ortaklığımız Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 110.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 220.000.000 TL artırılarak 330.000.000 TL'ye çıkarılması kararı kapsamında ihraç edilecek 220.000.000 TL nominal değerli paylar için tarafımızca sahip olunan paylar karşılığında rüçhan haklarının kullanılmasına ilişkin gerekli planlamaların yapılmasına karar verilmiştir.

4) 25.12.2020 tarihli özel durum açıklaması

03.09.2020 ve 11.09.2020 tarihli özel durum açıklamalarımıza ilişkin olarak; Şirketimiz ve Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından DenizBank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırılmasına ilişkin protokol görüşmeleri devam etmekte olup, devam eden görüşmelerin bir uzantısı olarak, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl-Sarısu mevkii, 136 ada, 2 parsel numaralı 79.081,51-m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmazın üst hakkı ihalenin feshi davasından feragat edilmiştir.

5) 27.01.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 27. maddesi gereği, sermayenin %10'unu aşan borsada işlem gören nitelikte olmayan sahip olduğumuz 31.544.907,272 TL nominal değerli C grubu Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (MRGYO) paylarının, önümüzdeki dönemde şirketimizin olası finansman sağlama amaçlarına teminat olarak konu edilebilmesi için, Şirketimizce borsada işlem gören niteliğe dönüştürülebilmesi amacıyla hazırlanan pay satış bilgi formu onayı için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur.

6) 04.02.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 27. maddesi gereği, sermayenin %10'unu aşan borsada işlem gören nitelikte olmayan sahip olduğumuz 31.544.907,272 TL nominal değerli C grubu Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (MRGYO) paylarının, önümüzdeki dönemde şirketimizin olası finansman sağlama amaçlarına teminat olarak konu edilebilmesi için, Şirketimizce borsada işlem gören niteliğe dönüştürülebilmesi amacıyla hazırlanan pay satış bilgi formu onayı için yapılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.01.2021 tarih ve 5/110 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

7) 26.03.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimiz Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ve bağlı ortaklığı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Martı GYO"), Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır.

Bu kapsamda Şirketimizin toplam 81.066.087.- USD ve bağlı ortaklığı Martı GYO'nun 46.739.271.- USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. .

RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

A) Bağlı Ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin;

1-09.04.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 110.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden olmak üzere 220.000.000 TL artışla 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 220.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin hazırlanan izahnamenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08.04.2021 tarih ve 2021/19 sayılı bülteni ile onaylandığı duyurulmuştur.

2-01.06.2021 tarihli Özel Durum Açıklamaları

Şirketimizin 31.05.2021 tarih 1076 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda;

19.10.2020 tarih ve 1053 sayılı, Şirketimiz Esas Sözleşmesinin 8. maddesinin Yönetim Kurulu'na vermiş olduğu yetkiye istinaden; 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin %200 bedelli olmak üzere 220.000.000 TL nakit artırılarak 110.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılması kararında,

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine ve ilgili kararda yer verilen yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 28 (yirmisekiz) gün olarak revize edilmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin 500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 110.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden olmak üzere 220.000.000 TL artışla 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 220.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin hazırlanan izahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 08.04.2021 tarihinde onaylanmıştır. Onaylı izahname KAP'ta ilan edilmiştir.

3-07.06.2021 tarihli Özel Durum Açıklamaları

Şirketimizin 110.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 330.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 220.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin hazırlanan izahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08.04.2021 tarih ve 2021/19 sayılı toplantısında onaylanmıştır. Pay sahiplerimizin yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, ellerindeki payların % 200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma hakları, 1 TL nominal değerli pay için 1 TL olarak kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, izahnamede belirtilen esaslara uygun olarak 11.06.2021 ile 08.07.2021 tarihleri arasında 28 gün süreyle kullanılacaktır. Pay bedelleri Denizbank A.Ş., Gayrettepe Ticari Merkez Şubesi nezdinde Şirket adına açılmış olan TR53 0013 4000 0017 8141 8001 29 numaralı özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar BİAŞ Birincil Piyasada 2 iş günü süre ile nominal değer altında olmamak kaydıyla Borsa'da oluşacak fiyattan Borsa İstanbul'da satılacaktır.

Sermaye artırımına ilişkin izahnameye Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) internet sitesinden (www.kap.gov.tr), Şirketimizin kurumsal internet sitesinden (www.martigyo.com) ve Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinden (www.infoyatirim.com) ulaşılabilir.

4-Şirketimiz tarafından Denizbank A.Ş.ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapılan yapılandırma sözleşmesi kapsamında Deniz Faktoring A.Ş.’ne 25.06.2021 tarihinde 1.350.000 Usd karşılığı 11.923.812,02 TL ödeme yapılarak borcun tamamı kapatılmıştır.

B) Şirket;

1) 13.04.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimizin 13.04.2021 tarih 1264 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı’nda;

Şirketimizin teminat yapısının güçlenmesi ve önümüzdeki süreçte hem Türkiye’ye hem de turizm sektörümüze yapacağımız hizmetlerin devam ettirilmesi ve yeni finansman yöntemleri ve stratejik ortaklıklarla birlikte turizm sektöründeki ağırlığımızın artarak devam ettirebilmesinin önünün açılmasını sağlamak üzere, Şirketimiz ile Denizbank (“Banka”) ve Deniz Faktoring arasında akdedilen 23.02.2021 tarihli “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” ve 30.03.2021 tarihli ek tadil sözleşmesi hükümleri çerçevesinde;

1- Sözleşme yürürlükte olduğu sürece, Denizbank A.Ş. tarafından üçüncü bir şahıs ya da kuruma satılamamaları ve bu süre zarfında tesislerin tek alıcısının da Şirketimiz olması kayıt ve şartıyla, ve Sözleşme tarihinden itibaren 5 (beş)+2 (iki)+2 (iki) yıl olmak üzere toplam 9 (dokuz) yıllık süre içerisinde banka tarafından Şirketimize tanınan “Alım Hakkı” karşılığında,

Şirketimiz mülkiyetinde bulunan;

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 2 pafta 1520 parselde bulunan “Martı Resort Otel”in, 32.925.000.- USD (OtuzikimilyondokuzyüzyirmibeşbinAmerikan Doları),

Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Mahallesi, 2 pafta, 1605 parselde bulunan “La Perla Otel”in 9.075.000.- USD (DokuzmilyonyetmişbeşbinAmerikan Doları)

olmak üzere, toplam 42.000.000- USD (KırkikimilyonAmerikan Doları) satış bedeli karşılığında, işlem tarihindeki Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru üzerinden, Banka’ya satışına (“İşlem”) ve satıştan elde edilecek fonun Banka’ya olan Şirket borcundan mahsup edilmesine,

2- “Martı Resort Otel” ve “La Perla Otel”in, Denizbank A.Ş. mülkiyetinde bulunduğu 5 (beş) yıllık süre içerisinde ise, işletme hakkı Şirketimizde kalmaya devam etmekle, tesislerin kiracı sıfatıyla işletilmesine ve bu bağlamda,

Martı Resort Otel’in asgari yıllık 7.000 USD kira bedeli ile ayrıca hasılat kirasına bağlı olarak bir kira dönemi içinde elde ettiği net ciro üzerinden yüzde 0.5 oranında hesaplanacak kira bedelinin asgari kira tutarına ilave edilerek kiralanaşına,

La Perla Otel’in asgari yıllık 3.000 USD kira bedeli ile ayrıca hasılat kirasına bağlı olarak bir kira dönemi içinde elde ettiği net ciro üzerinden yüzde 0.5 oranında hesaplanacak kira bedelinin asgari kira tutarına ilave edilerek kiralanaşına karar verilmiştir.

Tapu devir işlemleri 19.04.2021 tarihinde tamamlanmıştır.

2) 12.05.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin çıkarılmış sermayesinde sahip olduğumuz 31.544.907,272 TL nominal değerli C grubu payların borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan pay satış bilgi formu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.01.2021 tarih ve 5/110 sayılı kararı ile onaylanmış ve 04.02.2021 tarihinde KAP’ta duyurulmuştur. Söz konusu pay satış bilgi formu çerçevesinde 23.03.2021 tarihinde 31.544.907,272 adet payın tamamı Şirketimizin finansman sağlama amaçlarına teminat olarak konu edilebilmesi için borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmüştür.

Aynı amaçla, Şirket sermayesinin % 10,91’ine tekabül eden 12.000.000 TL nominal değerli 12.000.000 adet payın daha borsada işlem gören niteliğe dönüştürülebilmesi için hazırlanan pay satış bilgi formu onay başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu’na 12.05.2021 tarihinde yapılmıştır.

Söz konusu paylar sadece teminata konu edilecek olup, gerek Martı Otel İşletmeleri A.Ş., gerekse kredi ödemesi muaccel hale gelmedikçe ilgili kredi kuruluştan tarafından satışa konu edilmeyecektir.

3) 24.05.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimizin finansman sağlama amaçlarına teminat olarak konu edilebilmesi için Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinde sahip olduğumuz Şirket sermayesinin % 10,91'ine tekabül eden 12.000.000 TL nominal değerli 12.000.000 adet payın daha borsada işlem gören niteliğe dönüştürülebilmesi için hazırlanan pay satış bilgi formu onay başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'na 12.05.2021 tarihinde yapılmıştır. Bugün (24.05.2021) Sermaye Piyasası Kuruluna yapılan başvuru ile pay adedi Şirket sermayesinin % 17,14'üne tekabül eden 18.855.090,728 TL nominal değerli 18.855.090,728 adet pay olarak revize edilmiştir.

Söz konusu paylar sadece teminata konu edilecek olup, gerek Martı Otel İşletmeleri A.Ş., gerekse kredi ödemesi muaccel hale gelmedikçe ilgili kredi kuruluştan tarafından satışa konu edilmeyecektir.

4) 25.06.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimizin finansman sağlama amaçlarına teminat olarak konu edilebilmesi için Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinde sahip olduğumuz Şirket sermayesinin % 17,14'üne tekabül eden 18.855.090,728 TL nominal değerli C grubu (MRGYO) paylarının, Şirketimizce borsada işlem gören niteliğe dönüştürülebilmesi amacıyla hazırlanan pay satış bilgi formu onayı için yapılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24.06.2021 tarih ve 32/991 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

Söz konusu paylar sadece teminata konu edilecek olup, gerek Martı Otel İşletmeleri A.Ş., gerekse kredi ödemesi muaccel hale gelmedikçe ilgili kredi kuruluştan tarafından satışa konu edilmeyecektir.

C-) Grup ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring arasında düzenlenen sözleşmelerin finansal tablolara etkisine yönelik açıklama

Grup'un Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'ye kredi borçlarına ilişkin açıklama

Denizbank A.Ş.ve Deniz Faktoring A.Ş.ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş.ve Martı GYO A.Ş.'nin borçlarının tespiti ve yapılandırılmasına ilişkin "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" 23.02.2021 tarihinde, ek tadil sözleşmesi 30.03.2021 tarihinde imzalanmıştır. Bu sözleşmelerle birlikte Geri Alım Sözleşmesi ve Otel Kiralama Sözleşmeleri'de imzalanmıştır. Sözleşme tarafları bağlayıcı şekilde 19.04.2021 tarihinde Martı Resort Otel ve La Perla Otel mülkiyet devirleri ile yürürlüğe girmiştir. Grup tarafından yeniden yapılandırma sözleşmesine ilişkin özel durum açıklamaları Not:41'de yer almaktadır.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu Standartının (TMS 1) 72 nolu paragrafında "Uzun vadeli bir yeniden finansman sözleşmesinin veya uzun vadeli olacak şekilde ödemeleri yeniden yapılandıran bir sözleşmenin, raporlama döneminden sonra ve finansal tabloların yayımlanması için onaylanmasından önce tamamlanması"nın kısa vadeli borç sınıflandırılmasını değiştiren bir olay olarak değerlendirilmediği, benzer şekilde 74 nolu paragrafta borç verenin, raporlama döneminden sonra ve finansal tabloların yayımlanması için onaylanmasından önce borç sözleşmesinin ihlalinin bir sonucu olarak ödeme yapılmasını talep etmeyeceğini kabul etse dahi, işletme yükümlülüğünün kısa vadeli olarak sınıflandırılacağına düzenlendiği görülmektedir. Söz konusu TMS 1 hükümleri finansal tablolara sınıflandırma olarak da olsa bir yeniden yapılandırma sözleşmesinin etki etmesinin ancak finansal raporlama dönemi öncesinde tamamlanması ile mümkün olduğuna işaret etmektedir. Dolayısı ile raporlama dönemi öncesi yeniden yapılandırma sözleşmesi yapılmış olsa da, ilgili sözleşmenin yürürlüğe girmesinin Grup yönetiminin inisiyatifinde olmayan koşullara bağlı olduğundan Grup yönetimi tarafından söz konusu sözleşmenin raporlama dönemi sonrası oluşan açıklama gerektiren bir olay olarak değerlendirilmiştir. Dolayısıyla sözleşme kapsamındaki kredi borçları bilanço tarihi itibarıyla kısa vadeli borç olarak sınıflandırılmıştır. Grup yönetimi tarafından bilanço tarihi itibarıyla sözleşmede tespit edilen borç tutarı finansal tablolarda raporlandığı için sınıflandırma haricinde ayrıca bir finansal etki bulunmayacağı tahmin edilmektedir. Grup'un 01.04.2021-31.03.2022 özel hesap döneminde söz konusu krediler kesinleşecek ödeme planına uygun olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılacaktır.

Grup'un Denizbank A.Ş.'ye devredilen Oteller ile ilgili açıklama

Grup'un konsolide finansal tablolarında maddi duran varlık olarak yer alan Martı Resort Otel ve La Perla Otel'in mülkiyet devirleri 19.04.2021 tarihinde geri alım hakkı sözleşmesi ile beraber Denizbank A.Ş.'ye devredilmiştir.

Bir maddi duran varlık kaleminin elden çıkarılma tarihi TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardında (TFRS 15) yer alan, bir edim yükümlülüğünün ne zaman yerine getirildiğinin belirlenmesine ilişkin hükümler uyarınca, teslim alan kişinin varlığın kontrolünü elde ettiği tarihtir. Varlığın devrinin satış olarak değerlendirilmesinde TFRS 15'teki edim yükümlülüğünün ne zaman yerine getirildiğinin tespitine ilişkin hükümleri uygulanmakta olup, TFRS 15 uyarınca bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde varlık devredilmiş olur. Bir varlığın kontrolü, varlığın kullanımını yönetebilme ve varlığın kalan tüm faydasını büyük ölçüde elde edebilme gücünü ifade etmekte ve başka işletmelerin varlığın kullanımını yönetebilmesini ve ondan fayda elde etmesini engelleyebilme gücünü kapsamaktadır.

Bir varlığın kontrolünün ele geçirilip geçirilmediği değerlendirilirken, varlığın geri alımına ilişkin anlaşmaların dikkate alınması gerekmektedir. TFRS 15'in "*Geri Alım Anlaşmaları*" başlıklı B64 nolu paragrafında geri alım anlaşması, işletmenin bir varlığı sattığı ve aynı zamanda (aynı sözleşmede ya da başka bir sözleşmede) bu varlığı geri alma taahhüdü verdiği veya buna ilişkin opsiyona sahip olduğu bir sözleşme olarak tanımlanmıştır. TFRS 15'in B66 nolu paragrafı uyarınca, bir işletme varlığı geri alma hakkına sahipse, müşterinin varlığın kontrolünü ele geçiremeyecektir; çünkü müşterinin varlığın fiziki zilyetliğini elinde bulundursa dahi, müşterinin bu varlığın kullanımını yönetebilme ve varlığın kalan faydalarının tamamını büyük ölçüde elde edebilme imkanının sınırlı olduğu belirtilmektedir. Bunun sonucunda; İşletmenin, varlığı başlangıçtaki satış fiyatına eşit veya bu fiyattan yüksek bir tutardan geri alabilmesi veya almak zorunda olması durumunda, bir finansman anlaşması olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği görülmektedir. Geri alım anlaşması bir finansman anlaşması olması durumunda, işletmenin varlığı finansal tablolara yansıtmaya devam edeceği ve aynı zamanda müşteriden tahsil ettiği bedeli finansal yükümlülük olarak finansal tablolara alacağı; müşteriden tahsil edilen bedel ile müşteriye ödenecek bedel arasındaki farkın faiz olarak ve varsa işlem veya elde tutma (örneğin, sigorta) maliyeti olarak finansal tablolara alınacağı anlaşılmaktadır.

Grup tarafından düzenlenen sözleşmeler; TFRS 15'in B64 nolu ve devamı paragrafları çerçevesinde, varlığı başlangıçtaki satış fiyatına eşit veya bu fiyattan yüksek bir tutardan geri alabilme hakkı olduğu ve yönetimin bu hakkı kullanma niyeti olduğu için, TFRS 15'in B68 paragrafı uyarınca bir finansman anlaşması olarak değerlendirmiştir. Finansman anlaşması kapsamında Denizbank A.Ş.'ye devredilen oteller gerçeğe uygun değer üzerinden finansal tablolarda raporlanmaya devam edilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

Martı Otel İşletmeleri A.Ş., 01.04.2020-31.03.2021 faaliyet dönemine ait Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca yapılan Kurumsal Yönetim Raporlamasının Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" (URF) ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" (KYBF) şablonları kullanılarak hazırlanmıştır. KAP açıklaması yapılan "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" (URF) ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" (KYBF) KAP internet sitesinde (www.kap.org.tr) yer almaktadır.