

MARTI

HOTELS & MARINAS



Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

Yönetim Kurulu

Faaliyet Raporu

01.04.2021 – 31.03.2022 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	51

I.GENEL BİLGİLER

Turizmde ilkleri gerçekleştiren Martı Otel İşletmeleri A.Ş., tatil otelciliği ve marina işletmeciliği alanlarında verdiği hizmet ile 55 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; 55 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
Sürelî Olarak Kuruldu ise Süresi	: Süresiz
Tabî 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	: 600.000.000 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 31.03.2022 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedar	31 Mart 2022		31 Mart 2021	
	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Nurullah Emre Narin	27.531.193	% 22,94	27.531.193	% 22,94
Pakize Oya Narin	11.768.156	% 9,81	11.768.156	% 9,81
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9.427.600	% 7,86	-	-
Diğer	71.273.051	% 59,39	80.700.651	% 67,25
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	: 330.000.000 TL
Sermaye artırımı bilgileri	: Dönem içinde % 200 oranında bedelli sermaye artırımı yapılmıştır.

Hissedar	31 Mart 2022		31 Mart 2021	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	27,48	90.689.998	47,85	52.639.998
Halka Açık Kısım	69,46	229.230.000	49,09	54.000.000
Diğer	3,06	10.080.002	3,06	3.360.002
Toplam	100	330.000.000	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 21.05.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, bir yıl süre ile gelecek ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir. Yönetim Kurulu Üyeleri ilgili dönemde 35 toplantı yapmış olup, üyelerin toplantılara katılım oranı % 99'dur.

31 Mart 2022 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
Ersin Taranoğlu**	Bağımsız Üye

*Ayşe Pınar Massena'nın görev süresi 21.05.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısı ile sona ermiştir.

**Ersin Taranoğlu 21.05.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

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
Ersin Taranoğlu	Bağımsız Üye - Komite Üyesi

***21.05.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısı öncesi Ayşe Pınar Massena Komite Üyesi olarak görev yapmıştır.

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
Ersin Taranoğlu	Bağımsız Üye - Komite Başkanı
Hüseyin Ferit Volkan	Üye - Komite Üyesi
Ş.Nurkan Kaçmaz	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü - Komite Üyesi

****21.05.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısı öncesi Ayşe Pınar Massena Komite Başkanı olarak görev yapmıştır.

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 Başkanıdır. 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 Alpınım 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.

Ersin Taranoğlu - Uzmanlık Alanı: Yönetici

1953 yılında Konya'da doğmuştur. Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olduktan sonra, 1977-1982 yılları arasında Özel Sektör Yöneticisi, 1982-1985 yılları arasında bir İnşaat Firmasında Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır.

18, 19, 20, 21. Dönem Sakarya Milletvekili, 53. Hükümet'te spordan sorumlu Devlet Bakanı, 55. Hükümet'te ise Orman Bakanı olarak görev yapmıştır.

2007-2016 yılları arasında Ulusal Gıda Kodeksi Komisyonu Sektör Temsilcisi olarak görev yapan Ersin Taranoğlu, evli ve 2 çocuk babasıdır.

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 : 25.02.2021

Adı Soyadı : Halil Bülent Çorapçı

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 sıhrı 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 ticari 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 mesleki 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, mesleki 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 : 21.04.2021
Adı Soyadı : Ersin Taranoğlu
İmza :

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

1 Nisan 2021 - 31 Mart 2022 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 5.296.305,66 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (1 Nisan 2020-31 Mart 2021: 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 gözetken
- 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 2022 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 539 kişidir. (31 Mart 2021: 425 kişi)

Ortaklığın 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 7.249.577 TL'dir. (31 Mart 2021 5.950.445 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 bulunmaması 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, gayrimenkul alımı ve devam eden yatırımlara ilişkin toplam 100.931.453 TL yatırım harcaması 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 2022 ve 31 Mart 2021 tarihleri itibariyle bağlı ortaklık nezdinde sahip olunan paylar gösterilmiştir:

31 Mart 2022

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	Sermayesi	Doğrudan İştirak Oranı %	Dolaylı İştirak Oranı %
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına Yatırım Yapmak	330.000.000	27,48	-

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	-

Toplam Sermaye içinde sahip olunan % 27,48 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 330.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Bu hisselerin 6.720.000 adedi nama yazılı A grubu, 10.080.000 adedi nama yazılı B grubu ve 313.200.000 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

Şirketimize; Sermaye Piyasası Kurulunun 03.02.2022 tarih ve 6/155 sayılı kararı ile 640.442 TL ve 24. 03.2022 tarihli kararı ile 478.846 TL idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir. İdari para cezaları 24.06.2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, kendi talepleri doğrultusunda yönetim kurulu üyeleri Pakize Oya Narin ve Nurullah Emre Narin’e rücu edilmiştir.

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

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.’nin 01.04.2019-31.03.2020 dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 21.05.2021 tarihinde, saat 14.00’de Ömer Avni Mah. İnönü Caddesi Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü’nün 20.05.2021 tarih ve 64029520 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Feyyaz Bal gözetiminde yapılmıştır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.’nin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 30.09.2021 tarihinde, saat 10.00’da Ömer Avni Mah. İnönü Caddesi Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü’nün 28.09.2021 tarih ve 67657538 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Güner Kakı gözetiminde yapılmıştır.

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	Denizbank A.Ş.	Denizbank 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; Marmaris İçmeler’de Martı Resort Oteli ve Martı La Perla Oteli ile Bağlı Ortaklığı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Martı GYO)’ye ait Tekirova’daki Martı Myra Oteli, Marmaris Orhaniye’deki Martı Marina, Hemithea Otel ve Baraka Otel (Doğan) olmak üzere 6 tesisi işletmektedir. 2021 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 Oteli 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 2021 – 31 Mart 2022 Döneminde;

Martı Myra Otel’de 106.269 adet, Martı Resort Otel’de 43.801 adet, Martı La Perla Otel’de 10.812 adet, Hemithea Otel’de 3.277 adet, Baraka Otel’de (Doğan) 1.885 adet geceleme olmak üzere toplam 166.044 adet geceleme ile,

Martı Myra Otel’de % 48 (Mayıs-Ekim), Martı Resort Otel’de % 31, Martı La Perla Otel’de % 21 (Temmuz-5 Ekim), Martı Marina’da % 79, Hemithea Otel’de % 15, Baraka Otel’de (Doğan) % 15 (Nisan-Ekim) doluluk oranları gerçekleşmiştir.

Martı Myra Otel 20 Mayıs 2021 itibariyle, Martı La Perla Otel Otel 1 Temmuz 2021 - 5 Ekim 2021 tarihleri arasında faaliyet göstermiştir. Martı Resort Otel Kasım ayından itibaren günlük 60 oda kapasite ile çalışmıştır.

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

1 Nisan 2021						Baraka	Turizm
31 Mart 2022	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea	(Doğan)	Otelcilik
					Otel	Otel	Faaliyetleri
							Toplamı
Satış Gelirleri	26.186.319	5.493.559	66.837.235	22.908.228	5.135.913	1.347.959	127.909.213
Kira Gelirleri	1.345.588	201.573	2.771.391	867.809	111.111	-	5.297.472
Düzeltilme ve Eleminasyonlar	(149.040)	(30.830)	(376.818)	(128.708)	(28.404)	(7.297)	(721.097)
Toplam	27.382.867	5.664.302	69.231.808	23.647.329	5.218.620	1.340.662	132.485.588

1 Nisan 2020						Baraka	Turizm
31 Mart 2021	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea	(Doğan)	Otelcilik
					Otel	Otel	Faaliyetleri
							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	-	1.617.448
Düzeltilme ve Eleminasyonlar	(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

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
- Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25.05.2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre değeri 606.472.000 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
- Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25.05.2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre değeri 228.288.000 TL’dir.

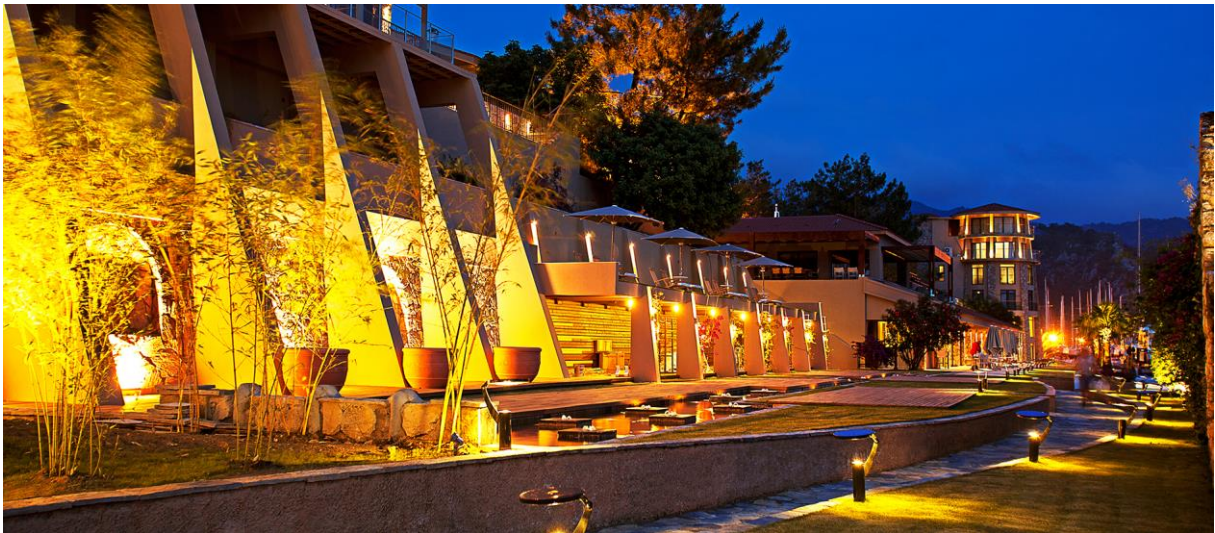


MARTI HEMITHEA HOTEL



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.
- Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25.05.2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre değeri 148.577.000 TL'dir.



Hisarönü Değirmenyanı Personel Lojman Projesi Alanı

Şirketin Datça Marmaris karayolu üzerinde Muğla İli Marmaris İlçesi Hisarönü Köyü Aspıran Mevkiinde 9.740,71 m2 tarla vasfındaki taşınmazın Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25.05.2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre değeri 14.206.000 TL'dir.

İçmeler Taşınmazları

Şirketin Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Mahallesinde 0 Ada 166 Parsel'de 1.265 m2 ve 167 Parsel'de 3.650 m2 tarla nitelikli taşınmazları bulunmaktadır. Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25.05.2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre 0 Ada 166 Parsel'in değeri 8.815.000 TL ve 167 Parsel'in değeri 22.115.000 TL'dir.

Çerkezköy Taşınmazları

Şirketin Tekirdağ İli Çerkezköy İlçesi Gazimustafakemalpaşa Mahallesinde 928 Ada 1 Parsel'de 15.437,68 m2 ve 929 Ada 3 Parsel'de 24.672,92 m2 arsa nitelikli taşınmazları bulunmaktadır. Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanan 31.03.2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre 928 Ada 1 Parsel'in değeri 36.665.000 TL ve 929 Ada 3 Parsel'in değeri 53.665.000 TL'dir.

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

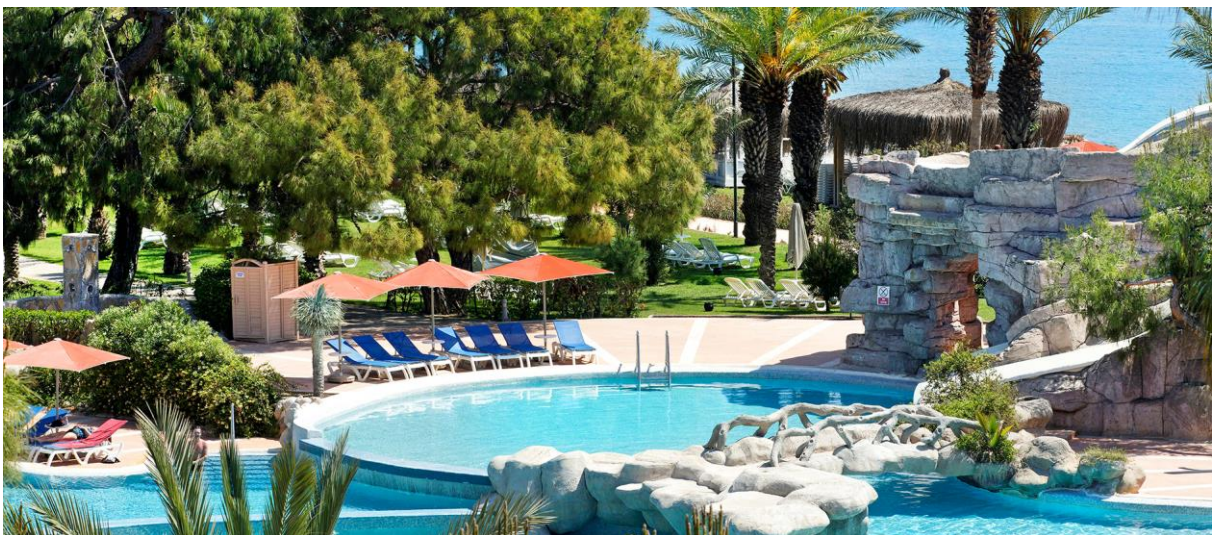
MARTI MYRA



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 31.03.2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre değeri 946.474.000 TL’dir.
- 01.04.2021-31.03.2022 döneminde 9.410.705 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 31.03.2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre değeri 457.289.000 TL'dir.
- 01.04.2021-31.03.2022 döneminde 3.981.870 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. 2017 yılı itibariyle 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

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi 326 Ada 2 parsel ve 327 Ada 2 parselin (2.371 m²) ve 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. Arsaların toplam ekspertiz değeri 218.863.000 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 turizmine yeni bir soluk getirecektir. Arsa ekspertiz değeri 9.317.000 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 67.929.365 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 istegin 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.

Karara karşı hem şirketimiz adına ve hem de davacı Maliye Bakanlığı adına istinaf yoluna gidilmesi üzerine, İzmir BAM 13. HD 14.10.2021 tarih ve 2019/3700 – 1435 sayı ile bizim istinaf isteğimizin reddine, davacı Maliye Bakanlığının istinaf isteğinin ise kısmen kabulü ile şirketten istenilen bedelin kira karşılığı olmayıp ön izin bedeli olduğu ve İrtifak Hakkı Şartnamesi 8/a ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 13/2 maddesi ve taraflar arasında imzalanan sözleşmenin 11. maddesi gereğince irtifak hakkı kullanma ve izin bedeline mahkeme kararında belirtilen hüküm tarihinden itibaren yönetmelikte belirlenen faiz oranı ve türüne göre faiz işletilmesi ve işletilmesi gereken faiz miktarının bilirkişiden bu konuda ek rapor alınarak belirlenmesi ile hüküm kurulması gerektiği gerekçesi ile Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin kararının kaldırılmasına temyiz yolu açık olmak üzere karar vermiştir. Bu karara karşı yasal süresi içinde 03.11.2021 tarihinde Yargıtay'a temyiz yoluna başvurulmuştur.

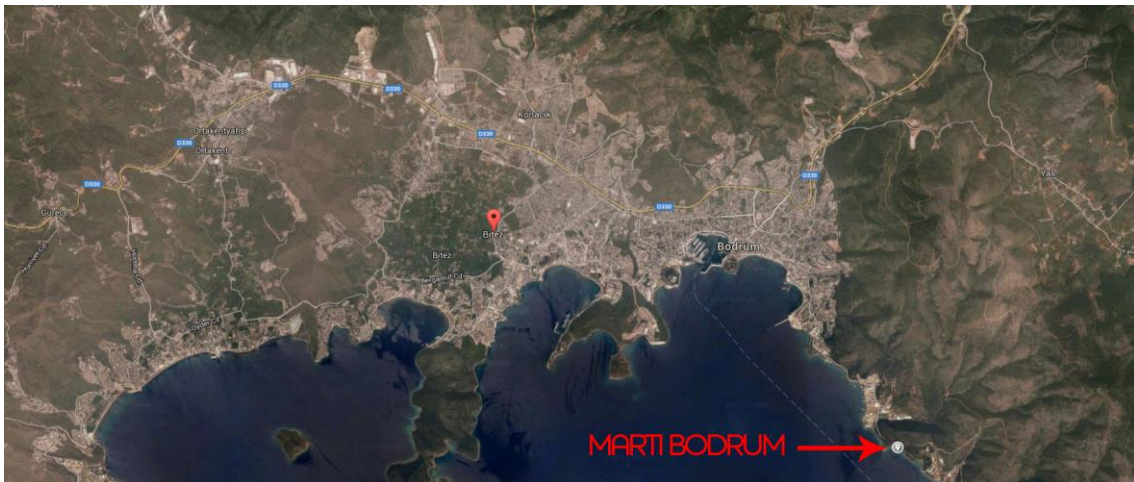


MARTI BODRUM



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 tahsis ile ilgili Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın açmış olduğu açık arttırma usulü ihale, Ekim 2014'te en yüksek teklifi veren Martı 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 1.713.016.365 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme çalışmaları Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmıştır. Değerleme Raporlarının tarihi 31.03.2022 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	457.289.000	Şirket Hazine Hazine	Arsa, Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Myra Otel	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	158 Ada/7 Parsel	946.474.000	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 Ada/1 Parsel	13.144.000	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37.755,96 268,92	155 Ada/225 Parsel 155 Ada/226 Parsel	9.317.000	Şirket Şirket	Arsa Tarla
Arsa ve Butik Otel	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt köyü (Ayın koyu)	89.230,60	55 Ada Toplam 9 Parsel	67.929.365	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	218.863.000	Şirket	Arsa
TOPLAM						1.713.016.365		

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	158/7 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 sözkonusu 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 yılığına Martı G/YO lehine tesis edilmiş üst hakkı üzerinde ipoteği bulunan Denizbank A.Ş. tarafından İstanbul 10. İcra Müdürlüğünün 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 Müdürlüğüne talimat yazılmış, satış hazırlık ve satış işlemleri Ortaca İcra Müdürlüğünün 201/539 talimat sayılı dosyasından yapılmıştır. Ortaca İcra Müdürlüğünün 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 alacağı mahsup alacaklı Denizbank adına 19.250.000 TL bedelle ihale edilmiştir.

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 tarihinde 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 istegin 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 vermesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir.Karara karşı istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

Karara karşı hem şirketimiz adına ve hem de davacı Maliye Bakanlığı adına istinaf yoluna gidilmesi üzerine, İzmir BAM 13. HD 14.10.2021 tarih ve 2019/3700 – 1435 sayı ile bizim istinaf isteğimizin reddine, davacı Maliye Bakanlığının istinaf isteğinin ise kısmen kabulü ile şirketten istenilen bedelin kira karşılığı olmayıp ön izin bedeli olduğu ve İrtifak Hakkı Şartnamesi 8/a ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 13/2 maddesi ve taraflar arasında imzalanan sözleşmenin 11. maddesi gereğince irtifak hakkı kullanma ve izin bedeline mahkeme kararında belirtilen hüküm tarihinden itibaren yönetmelikte belirlenen faiz oranı ve türüne göre faiz işletilmesi ve işletilmesi gereken faiz miktarının bilirkişiden bu konuda ek rapor alınarak belirlenmesi ile hüküm kurulması gerektiği gerekçesi ile Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin kararının kaldırılmasına temyiz yolu açık olmak üzere karar vermiştir. Bu karara karşı yasal süresi içinde 03.11.2021 tarihinde Yargıtay'a temyiz yoluna başvurulmuştur.

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 itibariyle faaliyet bölümleri bazında raporlama özet bilgileri aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2021 – 31 Mart 2022	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölüm Dışı Satış Geliri	132.485.588	-	132.485.588	-	132.485.588
Bölümler Arası Gelir	-	13.392.576	13.392.576	(13.392.576)	-
Toplam Satış Geliri	132.485.588	13.392.576	145.878.164	(13.392.576)	132.485.588
Satışların Maliyeti	(77.344.653)	(24.453.412)	(101.798.065)	13.392.576	(88.405.489)
Brüt Kar/ Zarar	55.140.935	(11.060.836)	44.080.099	-	44.080.099
Faaliyet Giderleri	(61.566.524)	(12.121.563)	(73.688.087)		(73.688.087)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	83.213.155	84.008.833	167.221.988		167.221.988
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(149.738.061)	(753.176)	(150.491.237)	-	(150.491.237)
Faaliyet Kar/Zararı	(72.950.495)	60.073.258	(12.877.237)	-	(12.877.237)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler Net	928.489	16.075.236	17.003.725	(4.876.312)	12.127.413
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	(72.022.006)	76.148.494	4.126.488	(4.876.312)	(749.824)
Finansal Gelirler / Giderler Net	(54.581.253)	(75.187.656)	(129.768.909)	4.876.312	(124.892.597)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	(126.603.259)	960.838	(125.642.421)	-	(125.642.421)
Vergi Geliri/Gideri	138.587.520	-	138.587.520	-	138.587.520
Dönem Net Karı/Zararı	11.984.261	960.838	12.945.099	-	12.945.099

MALİ TABLOLAR**MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ**
31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2021
VARLIKLAR	Notlar		
Dönen Varlıklar		129.432.120	169.554.251
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	36.399.703	25.245.606
Finansal Yatırımlar	7	2.078.725	6.169.118
Ticari Alacaklar	10	1.463.644	8.404.848
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	1.378.129	8.404.848
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	85.515	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	35.015.863	110.325.813
<i>İlişkili Taraf Harici Diğer Alacaklar</i>	11,37	9.661.326	1.864.536
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Diğer Alacaklar</i>	11,37	25.354.537	108.461.277
Türev Araçlar	14	-	-
Stoklar	13	5.780.669	3.036.690
Canlı Varlıklar	14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	26	29.993.039	8.133.082
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	29.993.039	8.133.082
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26,37	-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	18.700.477	8.239.094
Duran Varlıklar		3.086.924.287	1.398.161.628
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	20.489.405	19.866.948
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11,37	20.489.405	19.866.948
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11,37	-	-
Türev Araçlar	14	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	218.863.000	67.642.714
Maddi Duran Varlıklar	18	2.655.006.249	1.253.130.623
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	2.066.484	3.426.241
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	301.478	311.674
<i>Şerefiye</i>	20	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	301.478	311.674
Peşin Ödenmiş Giderler	26	12.463.961	26.965.532
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	12.463.961	348.287
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26,37	-	26.617.245
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	177.733.710	26.817.896
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		3.216.356.407	1.567.715.879

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2021
Notlar			
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		432.120.014	1.311.421.660
Finansal Borçlar	8	87.583.533	1.138.900.755
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	108.547.580	13.526.037
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10	22.667.694	20.212.003
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10,37	22.193.330	19.512.176
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10,37	474.364	699.827
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	5.357.620	3.518.771
Diğer Borçlar	11	145.767.049	65.999.020
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	62.049.449	52.853.332
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	83.717.600	13.145.688
Türev Araçlar	12	-	-
Ertelenmiş Gelirler	26	51.630.750	60.571.905
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26	18.083.239	10.105.893
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26,37	33.547.511	50.466.012
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	10.565.788	8.693.169
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	22	280.599	242.686
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	10.285.189	8.450.483
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.685.532.611	105.034.397
Finansal Borçlar	8	1.630.103.978	36.769.578
Diğer Borçlar		39.347.201	62.314.374
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	39.347.201	62.314.374
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.249.577	5.950.445
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	24	7.249.577	5.950.445
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Ertelenmiş Gelirler	26	8.831.855	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26	8.831.855	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
ÖZKAYNAKLAR		1.098.703.782	151.259.822
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	33.550.757	(110.724.346)
Ödenmiş Sermaye		120.000.000	120.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.497.948	2.497.948
Geri Alınmış Paylar (-)		(996.901)	(996.901)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		5.143.323	8.956.747
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		410.722.876	161.148.419
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>		410.722.876	161.148.419
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(122.925.663)	29.271.577
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		(122.925.663)	29.271.577
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		3.747.563	4.498.253
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(396.886.688)	(546.644.023)
Net Dönem Karı / Zararı		12.248.299	110.543.634
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.065.153.025	261.984.168
TOPLAM KAYNAKLAR		3.216.356.407	1.567.715.879

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 Mart 2022 Tarihi İtibariyle Sona Eren Döneme Ait
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.04.2021 31.03.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.04.2020 31.03.2021
	Notlar		
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>			
Hasılat	28	132.485.588	65.695.295
Satışların Maliyeti (-)	28	(88.405.489)	(63.442.234)
BRÜT KAR / (ZARAR)		44.080.099	2.253.061
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	(8.150.713)	(4.889.599)
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(65.537.374)	(18.346.397)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	167.221.988	34.797.999
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(150.491.237)	(82.706.422)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(12.877.237)	(68.891.358)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	12.127.413	14.163.882
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararından) Paylar	16	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(749.824)	(54.727.476)
Finansal Gelirler	33	65.198.110	177.574.788
Finansal Giderler (-)	33	(190.090.707)	(29.991.203)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(125.642.421)	92.856.109
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		138.587.520	(721.133)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri			-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	138.587.520	(721.133)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		12.945.099	92.134.976
<u>DURDURULAN FAALİYETLER</u>			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		12.945.099	92.134.976
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		696.800	(18.408.658)
Ana Ortaklık Payları		12.248.299	110.543.634
Pay Başına Kazanç	36	0,0001	0,0009

Danışmanlık ve Denetim Hizmeti Alınan Firmalar

Tam Tasdik Vergi Denetimi

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

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Yönetim Kurulu Kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.09.2021 tarih ve 10413 sayılı yazısı ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 14.09.2021 tarih ve 67223340 sayılı yazısı ile gerekli izinleri alınan, Şirket Esas Sözleşmesinin "Şirketin Sermayesi" başlıklı 6. maddesinin değiştirilmesi ve Kayıtlı Sermaye Tavan süresinin 2021-2025 yılları arasında 600.000.000 TL ye çıkarılması hususu 30.09.2021 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında ortakların onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesinin değiştirilmesine ilişkin Genel Kurul'da kabul edilen tadil metni 06.10.2021 tarihinde tescil edilerek 06.10.2021 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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) 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 'nca 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.

Danıştay 6. Dairesince verilecek kesin kararın gerekçeleri dikkate alınmak suretiyle ön izin durumu ve süresi hakkında yeniden yapılacak değerlendirmeye kadar Şirkete verilen ön izin işlemleri dondurulmuştur.

2) 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 değerlendirme raporu

dikkate alınarak Martı Myra tesisi için %13,5+KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek portokol imzalanmıştır.

Yönetim Kurulu'nun 30.04.2021 tarih ve 1072 sayılı kararı ile Covid-19 salgını ve diğer faktörlerin her alanda olduğu gibi turizm sektörünü de olumsuz etkilemesi neticesinde, tesisi işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından alınan ve Şirketimize iletilen 30.04.2021 tarih ve 1271 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, 01.04.2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, bitiş tarihi değişmeyerek Martı Marina yıllık kira bedelimin, hasılatın %17'si + KDV olarak kabul edilmesine ve ek protokol imzalanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek portokol imzalanmıştır.

3) 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 yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmıştır. 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.

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.

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;

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 müştemilatların 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-Sarısü 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 **satış**, 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 mevkii, 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 çıkartılmış olup, taşınmazın üst hakkı ihalenin feshi davasından feragat edilmiştir.

4) 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 belirtilmişti.

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.

5) 19.10.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 19.10.2020 tarih 1053 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; 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 karar verilmiş olup,

Artırılan 220.000.000 TL sermayeyi temsil eden paylar karşılığında bu payları satın alan kişiler tarafından yeni pay alma hakları kullanma süresi (11.06.2021 – 08.07.2021) içerisinde 171.064.215,09 TL nakden, kalan payların 13 – 14 Temmuz 2021 tarihlerinde Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşan fiyatlardan satılmasından 53.529.363,46 TL olmak üzere toplamda 224.593.578,55 nakit girişi sağlanmıştır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin değişikliğine ilişkin başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.09.2021 tarihinde onaylanmış olup, Onaylı Esas Sözleşme 21.09.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde tescil edilerek süreç tamamlanmıştır.

6) 16.12.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Kıymet takdir ve satış işlemleri Çerkezköy İcra Müdürlüğü'nün 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 Müdürlüğü'nün 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.

7) 01.03.2022 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketin tarafı olduğu Denizbank ile akdedilen 23.02.2021 tarihli "*Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi*" doğrultusunda;

Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye ait Çerkezköy Tekirdağ adresindeki 1493 ada 1 nolu parselde yer alan, Şirketin kredi borcu teminatı olarak üzerinde Denizbank lehine ipotek tesis edilmiş taşınmaz, Denizbank tarafından 51.850.000 TL bedel ile satın alınmıştır. 51.850.000 TL'lik bu tutar Şirketin Denizbank'a olan kredi borcundan mahsup edilmiştir.

B) Şirket;

1) 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 içinde, çıkarılmış sermayesinin %200 bedelli olmak üzere 220.000.000 TL nakit artırılarak 110.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılmasına 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 verilmiş olup, Şirketimizce 46.880.000 TL nominal değerli rüçhan kullanımı yapılmıştır.

2) 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.

3) 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;

3.1) 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,

3.2) "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 kiralanmasına,

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 kiralanmasına karar verilmiştir.

Tapu devir işlemleri 19.04.2021 tarihinde tamamlanmıştır.

4) 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.

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.

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.

5) 30.07.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Ülkemizi derin bir üzüntüye boğan orman yangınlarından en çok etkilenen yörelerimizden Marmaris, İçmeler bölgesinde bulunan ve şirketimizce işletilen Martı Resort ve Martı La Perla otellerinde tüm tesis misafirlerimiz güvende olup, Martı Resort Hotel misafirlerimiz güvenlik amacıyla Martı La Perla Hotel'de ağırlanmaktadır

2 Ağustos pazartesi günü itibarıyla Martı Resort Otel tekrar misafirlerini ağırlamaya ve hizmet vermeye başlayacaktır.

Yine Marmaris, Hisarönü bölgesinde bulunan Martı Marina, Hemithea Hotel ve Baraka Otellerimiz ve misafirleri güvende, tesislerimiz ise aktiftir.

6) 04.10.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimizin 04.10.2021 tarih 1284 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda;

Şirketimizin finansal yapısının güçlendirilmesi ve büyümeye katkı sağlanması amacı ile;

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin 6. maddesinin Yönetim Kurulu'na vermiş olduğu yetkiye istinaden; Şirketimizin 600.000.000.- TL (Altyüzümilyon Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanı içinde, 120.000.000.- TL (Yüzyirmimilyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılanmak suretiyle 480.000.000.- TL (Dört yüzseksenmilyon Türk Lirası) nakit (bedelli) olarak (%400 oranında) artırılarak 600.000.000.- TL (altyüzümilyon Türk Lirası)'na çıkarılmasına,

İşbu sermaye artırımında ihraç edilecek hamiline yazılı payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına,

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının 1 Kuruş (0,01 TL) nominal değerli her bir pay için 0,01 TL fiyattan (1 lot pay için 1 TL nominal değer üzerinden) kullandırılmasına,

Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 30 (Otuz) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,

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 Borsa'da satılmasına karar verilmiş olup, hazırlanan izahnamenin onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na 15.10.2021 tarihinde başvurulmuş aynı tarihte KAP'ta Özel Durum Açıklaması yapılmıştır.

Şirketimizin 22.11.2021 tarih 1290 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda;

Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 21 (yirmibir) gün olarak revize edilmesine karar verilmiş olup aynı tarihte KAP'ta Özel Durum Açıklaması yapılmıştır.

7) Şirketimizin 27.12.2021 tarih 1294 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda;

Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. aktifindeki Tekirdağ İli Çerkezköy İlçesi Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesinde bulunan 15.437,68 m2 yüzölçümlü arsa vasfındaki 928 Ada 1 nolu parsel ve 24.672,92 m2 yüzölçümlü arsa vasfındaki 929 ada 1 nolu parselde bulunan taşınmazları Şirketimiz adına devir alınmak üzere SPK onaylı iki ayrı Ekspertiz Şirketi'ne değerlendirilmesine karar verilmiştir.

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.

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 yürürlüğe girdiği 01.04.2021-31.12.2021 özel hesap döneminde söz konusu krediler mevcut ödeme planına uygun olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

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 değerlendirilmiştir. Finansman anlaşması kapsamında Denizbank A.Ş.'ye devredilen oteller gerçeğe uygun değer üzerinden finansal tablolarda raporlanmaya devam edilmiştir.

RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1) 16.06.2022 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimizin 16.06.2022 tarih 1310 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda;

Şirketimizin 600.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 120.00.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 480.000.000 TL (%400 oranında) artırılarak 600.000.000 TL'ye çıkarılması ile ilgili olarak ihraç edilen 480.000.000 TL nominal değerli paylar için rüçhan hakları 27.04.2022 – 26.05.2022 tarihleri arasında 30 gün süre ile kullanılmış olup, rüçhan haklarının kullanılmasının ardından kalan 41.117.962,04 TL nominal değerli payların 7 – 8 Haziran 2022 tarihleri arasında 2 iş günü süre ile Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satışı neticesinde, Birincil Piyasa'da halka arz işlemleri kapsamında payların satışı 07.06.2022 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Artırılan 480.000.000 TL sermayeyi temsil eden paylar karşılığında bu payları satın alan kişiler tarafından yeni pay alma hakları kullanma süresi (27.04.2022 – 26.05.2022) içerisinde 438.882.044,51 TL nakden, kalan payların 7 – 8 Haziran 2022 tarihlerinde Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşan fiyatlardan satılmasından 55.920.665,25 TL olmak üzere toplamda 494.802.709,76 TL nakit girişi sağlanmıştır.

Nakit olarak artırılan 480.000.000 TL nominal değerli payların ihracı izahnamede belirtilen koşullar çerçevesinde tamamlanarak, bedelleri nakden ve tamamen ödenmiş olması sebebiyle, Şirketimizin yeni çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL'ye yükselmiş olup, şirketimiz esas sözleşmesinin "Şirketin Sermayesi" başlıklı 6. maddesinin tadil edilmesine ilişkin olarak uygun görüş alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmasına, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan onaylı tadil metninin alınmasını takiben ticaret siciline tescil ve ilan edilmesine, işbu karar kapsamında gerekli her türlü iş ve işlemin ifasına karar verilmiştir.

2) 30.06.2022 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Şirketin Sermayesi" başlıklı 6. maddesinin tadil edilmesi hususunda uygun görüş almak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na bugün (30.06.2022) başvuru yapılmıştır.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

Martı Otel İşletmeleri A.Ş., 01.04.2021-31.03.2022 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.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sürdürülebilirlik İlkeleri'ne uyum çerçevesinde, paydaşlarımız için ekonomik değer yaratırken aynı zamanda çevreye, topluma ve geleceğe olan sorumluluğumuzu ön planda tutmaktayız. Şirketimiz, sürdürülebilirlik faaliyetleri gerçekleştirirken, toplumun yaşam kalitesini iyileştirmek amacıyla ekonomik gelişmeye destek vermeye, tüm faaliyetlerinde çevreye karşı

saygılı politikalar izlemeye, bu doğrultuda sosyal ve kültürel amaçlarla hazırlanan çeşitli projelere destek olmaya, kurumsal yönetimin temel ilkeleri olan şeffaflığı, adillığı, hesap verebilirliği ve sorumluluğu içselleştirerek eğitim, sağlık, evre, kültür vb. alanlarda değerli hizmetler vermeye, tüm iř süreçlerinde toplumsal kalkınmaya destek olmaya, çalışanları ile sosyal sorumluluk projelerinde yer alarak çalışan duyarlılığını arttırmaya yönelik çalışmaları teşvik etmeye zen göstermektedir.