

M A R T I
G Y O

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu

Faaliyet Raporu

01.04.2020 – 31.12.2020 Dönemi

İçindekiler

Genel Bilgiler	2
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	4
Yönetim Kurulu ve Komiteler	4
Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler	6
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	8
Finansal Durum	9
Mali Tablolar	10
Danışmanlık, Denetim ve Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar	15
Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	16
Diğer Konular	34

I.GENEL BİLGİLER

Ortaklık, portföyünü hasılat kira geliri ve konut satış gelirlerinden oluşturmayı temel yatırım politikası olarak belirlemiştir. Ayrıca Ortaklık, portföyünde mevcut gelir üreten turizm tesisleri ve konut projesi ile hayata geçireceği yeni turizm ve konut projeleriyle büyüme ve gelir amaçlı dengeli bir portföy yapısını hedeflemektedir.

Ortaklık, Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. olarak 12.06.1987 tarihinde kurulmuş olup, 16.03.1998 tarihinde ünvanı Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Kurul'un 28.04.2006 tarih ve 20/512 sayılı kararı ile Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş. gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve ünvanı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Söz konusu dönüşüm 22 Mayıs 2006 tarihinde İstanbul Ticaret Siciline tescil edilmiş ve 25.05.2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Ortaklık'ın faaliyet konusu; Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Ortaklık, 24.06.2010 tarih ve 611 numaralı Yönetim Kurulu kararına istinaden rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması ve çıkarılmış sermayenin 56.000.000 TL'den 110.000.000 TL'ye artırılması (%96,4 arttırılması) suretiyle ihraç edilecek 54.000.000 TL nominal değerli payların halka arz olunması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına oybirliği ile karar vermiştir. Buna istinaden söz konusu halka arz 7 Eylül 2010 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kurul kaydına alınmıştır.

16-17 Eylül 2010 tarihlerinde talep toplama yapılmış olup Ortaklık hisseleri 24 Eylül 2010 tarihinde BİST'de işlem görmeye başlamıştır.

Halka arz edilen 54.000.000 adet 54.000.000 TL nominal değerli C grubu hissenin sermaye artırımını sonrası oluşan 110.000.000 TL tutarındaki Ortaklık sermayesi içindeki payı % 49,09'dur.

Tanıtıcı Bilgiler

Vizyon:

Tarih, doğa ve şirket kültürüne saygı temeliyle geliştirilmiş kaliteli inşaat esasına dayalı projeler yürütmektir.

Misyon:

Turizm yatırımları konusundaki 53 yıllık Martı deneyimi ile hem turizm hem de konut projelerinde fark yaratacak karlı projelere imza atmaktır.

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.
- Yaptığı binaların insan ve çevre sağlığını ön planda tutmasına özen gösterir.
- Kentsel dönüşüm projelerine destek vererek çarpık kentleşmelerin önüne geçmek için var gücünü ortaya koyar.

- Müşterilerinin huzur ve güven içinde çağdaş bir yaşamı hak ettiklerinin bilinci ile davranır; üstün kalitenin esas alındığı, müşterilerinin kişisel gelişimlerine katkıda bulunacak, sağlıklı bir yaşam sürdürmelerine imkan verecek yaşam merkezleri ile her yaşta insana hitap etmeye çalışır.
- 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.

Ticaret Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Merkez Adresi	: Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Fiili Yönetim Adresi	: Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Müdürlüğü	: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	: 377376
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: Kuruluş Tescil Tarihi: 12.06.1987 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Dönüşüm Tescil Tarihi: 22.05.2006
Halka Arz Tarihi / Halka Arz Fiyatı	: 16-17 Eylül 2010 / 1,42 TL
Sürelilik Kuruldu ise Süresi	: Süresiz
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	: T.C. Kanunları ve SPK Mevzuatı
Telefon ve Faks Numaraları	: Telefon No: 0 212 334 8850 Faks No : 0 212 334 8852
İnternet Adresi	: www.martigyo.com
İletişim Adresi	: info@martigyo.com

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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

Ortaklık Pay Grupları ve İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

Ortaklığın payları A, B ve C gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 2.240.000 adet pay karşılığı 2.240.000 TL'ndan; B grubu nama 3.360.000 adet pay karşılığı 3.360.000 TL'ndan; C grubu hamiline 104.400.000 adet pay karşılığı 104.400.000 TL'ndan oluşmaktadır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9.maddesi İmtiyazlı Menkul Kıymetler'e göre; A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındakilerden 5 (beş) adedi A Grubu pay sahiplerinin ve 2 (iki) adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Ortaklık Genel Kurulu tarafından seçilir.

Bu imtiyazın dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiç bir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

Yönetim Kurulu ve Komiteler

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu dokuz üyeden oluşmakta olup, kurulun üyeleri 31.03.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, bir sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı – Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Mine Narin	Başkan	
Nurullah Emre Narin	Başkan Yardımcısı	
Pakize Oya Narin	Üye	
Erhan Gürcan	Üye	
Zekeriya Serhan Atınordu	Üye	
Hasan Emre Temelli	Üye	
Halil Bülent Çorapçı	Üye	
Ayşe Pınar Massena	Üye	Bağımsız
Hüseyin Ferit Volkan	Üye	Bağımsız

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.

Adı - Soyadı	Ünvanı	Görev Süresi
Ayşe Pınar Massena	Bağımsız Üye - Komite Başkanı	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul
Hüseyin Ferit Volkan	Bağımsız Üye - Komite Üyesi	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul

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.

Adı - Soyadı	Ünvanı	Görev Süresi
Hüseyin Ferit Volkan	Bağımsız Üye - Komite Başkanı	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul
Halil Bülent Çorapçı	Üye - Komite Üyesi	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul
Ş.Nurkan Kaçmaz	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü - Komite Üyesi	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması 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.

Adı - Soyadı	Ünvanı	Görev Süresi
Ayşe Pınar Massena	Bağımsız Üye - Komite Başkanı	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul
Halil Bülent Çorapçı	Üye - Komite Üyesi	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul

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

1 Nisan 2020 - 31 Aralık 2020 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 356.516 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır.

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.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 17 kişidir.

Ortaklığın 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 673.980 TL'dir.

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

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

III.ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirket gayrimenkul projelerini geliştirmeye yönelik çalışmalarını devam ettirmektedir.

IV.ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

İlgili Dönemde Yapılan Yatırımlara İlişkin Bilgiler

İlgili dönemde projeler ve demirbaş alımları olarak toplam 3.047.830 TL yatırım harcaması ile Martı Myra Tesisinin süre uzatımı bedeli olarak 9.395.714 TL peşinat ödemesi 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

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 tahsisi 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 tahsisi 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 dönemde kendi paylarını iktisap etmemiştir.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgiler Bağımsız Denetim Raporunda yer almaktadır.

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

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

Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedefler ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanmasına İlişkin Bilgiler

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

Dönem İçinde Yapılan Genel Kurul Bilgileri

Dönem içinde Genel Kurul yapılmamıştır.

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

İlgili faaliyet dönemi içinde bağış yapılmamıştır.

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 17 Ocak 2012 tarihinde Küresel İlkeler Sözleşmesi’ne üye olmuştur.

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

V. FİNANSAL DURUM

Şirket'in dönem sonları itibariyle Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	01.04.2020	01.10.2020	01.04.2019	01.10.2019
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	5.458.424	1.525.366	23.303.946	3.058.500
Hasılat	5.458.424	1.525.366	23.303.946	3.058.500
Hizmet Maliyet	(993.607)	(353.633)	(1.741.253)	(450.424)
Satışların Maliyeti	(993.607)	(353.633)	(1.741.253)	(450.424)
Brüt Kar	4.464.817	1.171.733	21.562.693	2.608.076
Hesap Adı	01.04.2020	01.10.2020	01.04.2019	01.10.2019
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	5.458.424	1.525.366	23.303.946	3.058.500
Hasılat	5.458.424	1.525.366	23.303.946	3.058.500
Hizmet Maliyet	(993.607)	(353.633)	(1.741.253)	(450.424)

Mali Tablolar

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2020
VARLIKLAR		-	-
Dönen Varlıklar		128.806.914	128.941.328
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	101.600	112.359
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	29.097.733	33.108.156
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	29.097.733	33.108.156
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	97.453.254	92.930.203
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	215.550	1.726.362
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11-37	97.237.704	91.203.841
Türev Araçlar	14	-	-
Stoklar	13	-	-
Canlı Varlıklar	14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	26	1.827.397	2.631.548
<i>İlişkili Olmayan Taraflarda Peşin Ödenen Giderler</i>	26	1.797.851	2.631.548
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26-37	29.546	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	326.930	159.062
Duran Varlıklar		792.479.734	607.654.835
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	-	-
Diğer Alacaklar	11	19.105.768	19.012.769
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	19.105.768	19.012.769
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11-37	-	-
Türev Araçlar	14	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	746.719.159	561.507.700
Maddi Duran Varlıklar	18	157.223	36.327
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	5.549	7.330
<i>Şerefiye</i>	20	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	5.549	7.330
Peşin Ödenmiş Giderler	26	26.492.035	27.090.709
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	607.303	2.836.217
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26--37	25.884.732	24.254.492
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		921.286.648	736.596.163

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Notlar	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2020	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2020
KAYNAKLAR	-	-
Kısa Vadeli Yükümlülükler	484.833.660	379.540.110
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8 34.181.927	26.019.231
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8 422.131.029	330.688.847
Diğer Finansal Yükümlülükler	9 -	-
Ticari Borçlar	10 1.830.811	1.809.314
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10 1.604.974	1.242.957
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10-37 225.837	566.357
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12 998.652	669.819
Diğer Borçlar	11 23.039.930	17.554.418
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11 22.801.545	17.316.034
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11-37 238.385	238.384
Türev Araçlar	12 -	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21 -	-
Ertelenmiş Gelirler	26 162.268	772.532
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26 162.268	772.532
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26-37 -	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35 -	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	22 2.489.043	2.025.949
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	22 280.569	198.081
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22 2.208.474	1.827.868
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26 -	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	32.900.598	679.004
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8 -	-
Diğer Borçlar	25.153.561	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	673.980	608.953
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	24 673.980	608.953
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	22 -	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35 -	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26 7.073.057	70.043
ÖZKAYNAKLAR	403.552.390	356.377.057
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27 403.552.390	356.377.057
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-	-
Ödenmiş Sermaye	110.000.000	110.000.00
Geri Alınmış Paylar (-)	-	(1.519.741)
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	-	-
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(137.505)	(181.544)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>	(137.505)	(181.544)
<i>-Diğer Kazanç ve Kayıplar</i>	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	389.160.669	303.204.847
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>	-	-
<i>-Riskten Korunma Kazanç ve Kayıpları</i>	-	-
<i>-Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç ve (Kayıpları)</i>	-	-
<i>-Diğer Kazanç ve Kayıpları</i>	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(77.528.383)	(96.360.702)
Net Dönem Karı / Zararı	(38.824.528)	18.832.319
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR	921.286.648	736.596.163

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Notlar	01.04.2020 31.12.2020	01.10.2020 31.12.2020	01.04.2019 31.12.2019	01.10.2019 31.12.2019
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>					
Hasılat	28	5.458.424	1.525.366	23.303.946	3.058.500
Satışların Maliyeti (-)	28	(993.607)	(353.633)	(1.741.253)	(450.424)
BRÜT KAR / (ZARAR)		4.464.817	1.171.733	21.562.693	2.608.076
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(3.214.793)	(1.213.162)	(4.813.526)	169.092
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	4.057.718	3.076.359	1.188.710	38.542
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(2.166.431)	(309.870)	(2.442.036)	(226.983)
		-	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		3.141.311	2.725.060	15.495.841	2.588.727
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	10.966.141	3.488.926	12.373.573	4.178.532
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	(2.248.588)	(124.695)	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararından) Paylar	16	-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		11.858.864	6.089.291	27.869.414	6.767.259
Finansal Gelirler	32	488.151	34.526	1.403.093	(71.846)
Finansal Giderler (-)	33	(51.171.543)	(2.063.276)	(24.531.869)	(5.568.333)
		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(38.824.528)	4.060.541	4.740.638	1.127.080
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	-	-	-	-
		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(38.824.528)	4.060.541	4.740.638	1.127.080
		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(38.824.528)	4.060.541	4.740.638	1.127.080
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		(38.824.528)	4.060.541	4.740.638	1.127.080
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		(38.824.528)	4.060.541	4.740.638	1.127.080
Hisse Başına Kazanç	36	(0,353)	0,037	0,043	0,010

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2020 Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.10.2020 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem 01.04.2019 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem 01.10.2019 31.12.2019
DÖNEM KAR / ZARARI	Not.36	(38.824.528)	(27.173.686)	4.740.638	1.127.080
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		44.039	44.039	(26.210)	(19.185)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>		44.039	44.039	(26.210)	(19.185)
<i>Vergi Etkisi</i>			-	-	-
<i>MDV Değer Artışı</i>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar	Not: 2.01	85.955.822	61.890.746	15.592.716	22.836.485
Yabancı Para Çevrim Farkı		85.955.822	61.890.746	15.592.716	22.836.485
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		85.999.861	61.934.785	15.566.506	22.817.300
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		47.175.333	34.761.099	20.307.144	23.944.380
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		47.175.333	34.761.099	20.307.144	23.944.380
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		47.175.333	34.761.099	20.307.144	23.944.380

Yabancı Para İşlemlerin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

Fonksiyonel para birimi bir işletmenin faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevre, genel olarak nakit yarattığı ve harcadığı çevredir. Geçerli para birimi bir defa belirlendikten sonra sadece işlemler, olaylar ve koşullarda değişiklik olması durumunda değiştirilebilir. Geçerli para biriminin açık olmadığı durumlarda Şirket Yönetimi temel işlemlerin, olayların ve koşulların ekonomik etkilerini en iyi yansıtan para biriminin belirlenmesinde kendi takdirini kullanabilmektedir.

Şirket Yönetimi her bilanço dönemi itibariyle fonksiyonel para birimine ilişkin değerlendirmelerini gözden geçirmektedir. Şirket Yönetimi bu değerlendirmeyi yaparken “TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri” standardı gereği öncelikli olarak mal ve hizmetlerin satış fiyatları ile mal ve hizmetlere ilişkin işçilik, ham madde ve diğer maliyetleri en çok etkileyen para birimini dikkate almaktadır.

Şirket'in ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 31 Mart 2015 tarihi itibariyle yaptığı değerlendirmede fonksiyonel para birimini 1 Nisan 2015 tarihinden itibaren EURO olarak belirlemiştir. Bu belirlemeyi yaparken EURO bazlı gelirlerinin toplam satış gelirleri içindeki payını ve EURO bazlı gelirlerin toplam satışlar içindeki payının yıllar itibariyle sürekli artış trendinde olmasını dikkate almıştır. Şirket'in gelirlerinin büyük kısmı Şirket Ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından elde edilen kira gelirlerinden kaynaklanmaktadır (**Not: 2.08.01**). Bu nedenle Şirket Yönetimi ana ortak Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin muhasebe tahmin ve politikaları ile tutarlı olarak 1 Nisan 2015 tarihinden itibaren Fonksiyonel para birimini EURO olarak belirlemiştir. Bu belirlemeyi yaparken USD para birimi cinsinden bir kısım kredinin EURO cinsinden krediler ile takasının Şirket Yönetimi'nin orta vadeli planları arasında yer almakta olması da dikkate alınmıştır.

TMS 21 paragraf 37 hükmü gereği Geçerli para birimindeki değişikliğin etkisi ileriye dönük olarak muhasebeleştirilmiştir. Yani 31 Mart 2015 tarihli bilançoda yer alan tüm kalemler 31 Mart 2015 tarihli EURO kuru olan 2,8309 kullanılarak EURO'ya çevrilerek çevrim sonrası oluşan tutarlar, Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi olmayan duran varlıklar, maddi duran varlıklar, stoklar, özkaynaklar gibi gibi parasal olmayan bilanço kalemlerinin 1 Nisan 2015 tarihi itibariyle tarihi maliyet tutarı olarak dikkate alınmıştır.

1 Nisan 2015 tarihinden sonra gerçekleşen yabancı para işlemleri ise, yabancı para ile fonksiyonel para birimi arasındaki işlem tarihindeki spot kur uygulanmak suretiyle bulunan tutar üzerinden fonksiyonel para birimi cinsinden kayıtlara alınır.

Her bilanço tarihinde,

- Parasal yabancı kalemler kapanış kurları üzerinden,
- Tarihi maliyeti ile kayıtlarda izlenen parasal olmayan yabancı kalemler işlemin gerçekleştiği tarihteki kurlar üzerinden,
- Yabancı para makul değeri ile kayıtlarda izlenen parasal olmayan kalemler, makul değerlerinin belirlendiği tarihteki kurlar üzerinden EURO'ya çevrilir.

Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

SPK'ya sunulmak üzere hazırlanan bu finansal tablolar ve dipnotlar Türk Lirası olarak sunulmuştur. EURO olarak hazırlanan finansal tabloların sunum amacına yönelik olarak Türk Lirası'na çevrimindeki ana hatlar aşağıda belirtilmiştir:

- Varlık, yükümlülükler ve dönemin finansal tablolarına alınmış gelir ve gideri sonucunda oluşanlar hariç özkaynaklar kalemleri (bazı özkaynaklar kalemleri hariç) bilanço tarihi itibariyle oluşan kapanış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilir. Özkaynaklar hesaplarından sermaye ve sermaye yedekleri tarihsel nominal değerleri ile taşınmakta olup bunlara ilişkin çevrim farkları özkaynaklar içerisinde yabancı para çevrim farkları hesabında gösterilmektedir.
- 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren ara döneme ait gelir tablosu aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilerek sunulmaktadır.
- Bu işlemler sonucunda oluşan diğer tüm farklar özkaynaklar ve diğer kapsamlı gelir/gider ile ilişkilendirilmektedir.

31 Aralık 2020 ve 31 Mart 2020 TL/EURO kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	EURO Kuru
31 Aralık 2020	9,0079
31 Mart 2020	7,2150

Danışmanlık, Denetim ve Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı

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

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

Bağımsız Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Tadem Taşınmaz Değerleme Müşavirlik A.Ş.

Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde yapılan Esas Sözleşme değişikliği yoktur.

Kâr Dağıtım Politikası

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

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Değerleme çalışmalarına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 542.621.761 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme çalışmaları Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmıştır. Değerleme Raporlarının tarihi 21.05.2020 ve revize 21.09.2020 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	145.800.000	Şirket Hazine Hazine	Arsa, Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Myra Otel	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	412 Parsel	232.600.000	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 Ada/1 Parsel	9.370.000	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37.755,96 268,92	155 Ada/225 Parsel 155 Ada/226 Parsel	3.682.000	Şirket Şirket	Arsa Tarla
Arsa ve Otel Projesi	Muğla	Sarıgerme	Fevziye	79.081,51	136 Ada/2 Parsel 136 Ada/3 Parsel	69.300.000	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arsa ve Butik Otel	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt köyü (Ayın koyu)	89.230,60	55 Ada Toplam 9 Parsel	28.517.000	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı Parseller ve üzerinde natamam bina
Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy		53.224,01	314, 315 ve 316 Ada 1 Parsel, 326 Ada 2 Parsel, 327 Ada 2 Parsel	53.352.761	Şirket	Arsa
TOPLAM						542.621.761		

PORTFÖYDE BULUNAN VE MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. TARAFINDAN İŞLETİLEN TESİSLER

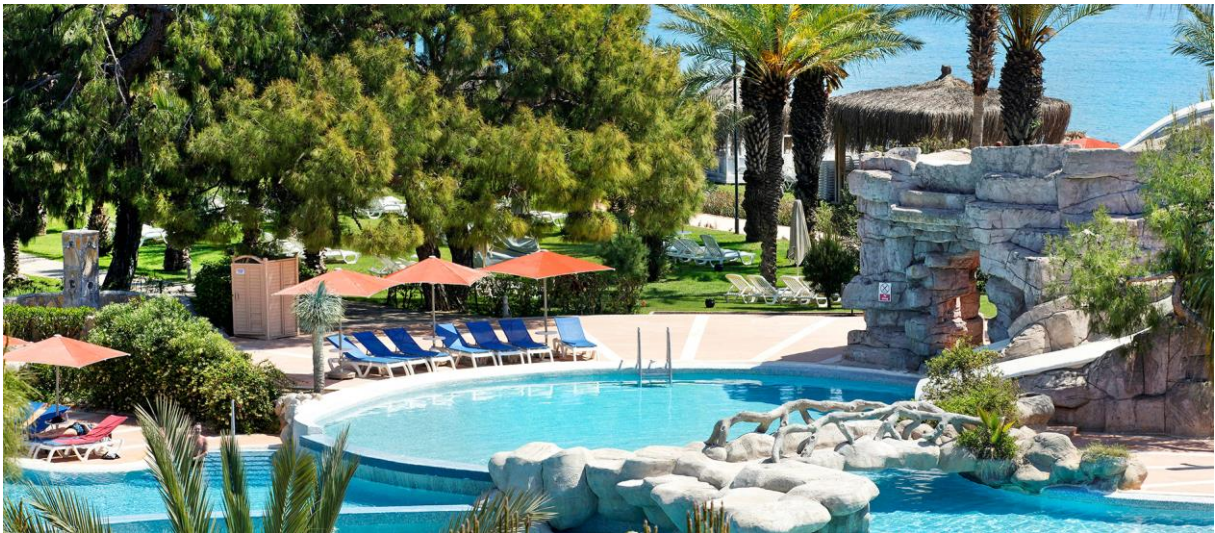
MARTI MYRA



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
- Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21.09.2020 tarihli revize gayrimenkul değerlendirme raporuna göre değeri 232.600.000 TL’dir.
- 01.04.2020-31.12.2020 döneminde 2.965.631 TL kira geliri elde edilmiştir.



MARTI MARINA 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.
- Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21.09.2020 tarihli revize gayrimenkul değerlendirme raporuna göre değeri 145.800.000 TL'dir.
- 01.04.2020-31.12.2020 döneminde 2.492.796 TL kira geliri elde edilmiştir.



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 (I. Faz- Erguvan Sitesi)

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

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





Çerkezköy Narin Park Konut Projesi (II. Faz)

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi 326 Ada 2 parsel ve 327 Ada 2 parselin (2.371 m²) toplam ekspertiz değeri 1.062.761 TL'dir.

Çerkezköy Narin Park Konut Projesi (III. Faz)

Çerkezköy, Tekirdağ- Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi Narin Cd 314-315-316 Ada 1 Nolu Parseller (50.852 m²) Çerkezköy Konut Projesinin III. Faz konut yapımı için Ortaklık portföyünde bulunmaktadır. Arsa ekspertiz değeri 52.290.000 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 turizmüne yeni bir soluk getirecektir. Arsa ekspertiz değeri 3.682.000 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 SARIGERME



Yapılacak Turizm Tesisine ait imar planı doğrultusunda hazırlanan projeler tamamlanmıştır. İnşaat ruhsatı için ilgili belediye ye müracaat edilecektir. İnşaat ruhsatlarının alınması sonrası inşaata başlanması planlanmaktadır. 110.000 metrekarelik alana yayılacak 62.300 m2 inşaat alanına sahip, 450 oda, 35 villadan oluşan 1000 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel projesi, Sarigerme destinasyonuna ve Türk Turizmine yeni bir soluk getirecektir. Arsa ekspertiz değeri 69.300.000 TL'dir.





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 28.517.000 TL'dir.



MARTI DIAMOND



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

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

Maliye Bakanlığı 12 Mayıs 2017 tarihinde söz konusu parseller üzerinde ki mevcut Maliye Kampı tesislerinin kullanımı amacıyla 10 yıllık bir kiralama ihalesi yapmıştır. Konu tarafımızca yargıya intikal ettirilmiş olup, söz konusu kiralama ihalesine karşı tarafımızca açılan ihalenin iptali davası aleyhe sonuçlanmış ve Danıştay da kesinleşmiştir. Edinilen bilgiye göre Mal 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 2473 parsel 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.

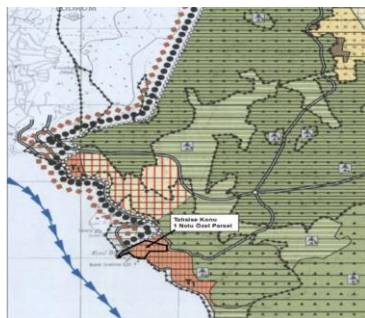
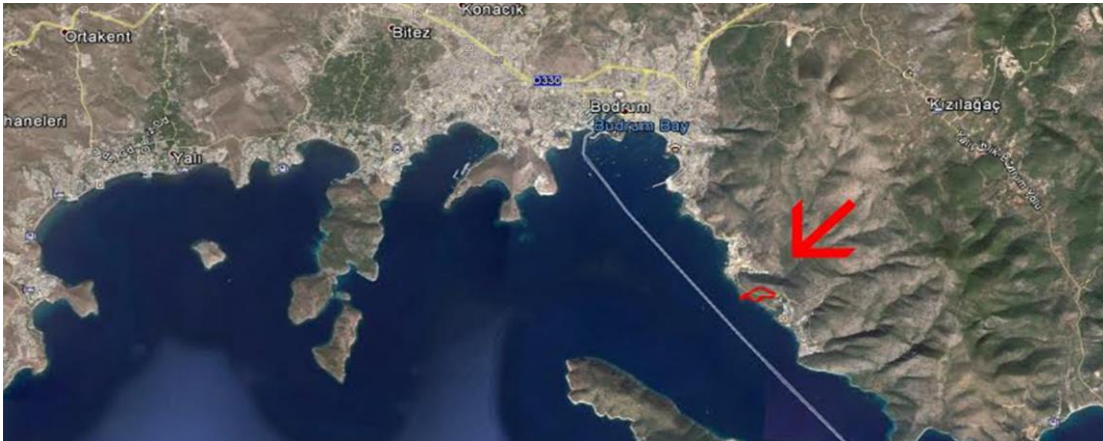


MARTI BODRUM



Bodrum Yalıçiftlik Kızılağaç Köyü, İçmeler Mevkiinde denize sıfır konumda, Bodrum merkeze ise yaklaşık 8 km mesafede bulunan 55.634 m2 lik orman alanının 49 yıllık tahsisi ile ilgili Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın açmış olduğu açık arttırma usulü ihale, Ekim 2014'te en yüksek teklifi veren 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.



Şirket'in operasyonel kiralalamaları iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

İdari Amaçlı Kiralamalar:

Şirket'in idare merkezi olarak kullandığı ofise ilişkin kiralamalar ile muhtelif araç filo kiralamalarından oluşmaktadır. Şirket'in Merkez Ofisi kiralaması Şirket'in ilişkili tarafından Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.'den gerçekleştirilmektedir. 01.04.2020 - 31.12.2020 dönemine ilişkin kira tutarı toplamı 100.004 TL'dir.

Portföye İlişkin Kiralamalar:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan varlıkların bir kısmı Hazine'den üst hakkı, irtifak hakkı veya kullanım izni hakkı yoluyla portföye eklenmiştir. Bu kiralamalara ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

İlgili Varlık	Bölge	Ada/ Parsel/ Metrekare	Süre	Nevi	Kira
Martı Myra (Üst Hakkı)	Tekirova Antalya	412 parsel	1988-2069	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın % 1'i
Çamyuva (İrtifak Hakkı)	Çamyuva Antalya	127/1	1988-2037	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı
Sarıgerme (Üst Hakkı) (*)	Akçagöl sarısı /Ortaca Muğla	136/2 ve 3 parsel	1997-2055	Orman	Zemin İrtifak Hakkı + Ön İzin
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 yükümlülükler kısmen yerine getiremediği için ön izin Bakanlık tarafından iptal edilmiştir Deniz ile bağlantısını sağlayan ek alanın ön izin işlemleri tamamlanamadığından ilgili parselde inşaat 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 inşaat 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 kapasiteli 1. Sınıf tatil köyü yapmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca 49 yıllığına Martı G/YO lehine tesis edilmiş üst hakkı üzerinde ipoteği bulunan Denizbank A.Ş. tarafından İstanbul 10. İcra 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 alacağa mahsup alacaklı Denizbank adına 19.250.000 TL bedelle ihale edilmiştir. 03.09.2020 tarihli ihalenin feshi amacıyla tarafımızda dava ikame edilmiş olup Ortaca İcra Hukuk Mahkemesinin 2020/111 E. Sayılı dosyasından yargılama devam etmektedir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun “Mülkiyetin Geçmesi” başlıklı 279. Maddesinde:

“Artırmada taşınır bir mal alan kişi, onun mülkiyetini ihale anında kazanır. Artırmadan alınan taşınmazın mülkiyeti, ancak tapu siciline tescille alıcıya geçer.

Artırma görevlisi, satış tutanağında gösterilen taşınmazın alıcı adına tescilini hemen tapı idaresine bildirir”

Denilerek ihale ile edinilen taşınmazın mülkiyetinin tapu siciline tescil ile alıcıya geçeceği hüküm altına alınmıştır.

Somut durumda, ihalenin feshi davası ikame edilmiş olduğundan ve işbu davada yargılama devam ettiğinden ihale kesinleşmemiş durumdadır. Bu halde, taşınmazın mülkiyeti halen Martı GYO üzerindedir. Yerel mahkeme dosyasında karar verilmesi akabinde, üst kanun yollarına başvurulacak olduğundan karar kesinleşmeden mülkiyetin tapu kayıtlarında ihale alıcısı Denizbank A.Ş.’ye geçmesi hukuken mümkün değildir.

(**) 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 alınmadığından 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 Müdürlüğüne yukarıda bahsedilen 10 yıllık kiralama ihalesini alan şahıs veya kuruma karşı tahliye kararı alınmıştır.

Marmaris İçmeler sınırları içerisinde bulunan Hazine'ye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473parsel nolu 4 parça taşınmaz 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.

Portföy Sınırlamaları

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Not.6-Not.7	Md.24/(b)	101.600	112.359	190.746	108.074
Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Not.13-Not.17	Md.24/(a)	746.719.159	561.507.700	463.996.271	392.574.087
İştirakler	Not.7	Md.24/(b)	-	-	-	395.531
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	97.237.704	91.203.841	80.512.987	90.292.834
Diğer Varlıklar			77.228.185	83.772.263	47.296.363	24.509.238
Toplam Varlıklar (aktif Toplamı)		Md.3/(p)	921.286.648	736.596.163	591.996.367	507.879.764
Finansal Borçlar	Not.8	Md.31	456.312.956	356.708.078	279.514.652	203.260.084
Diğer Finansal Yükümlülükler		Md.31				-
Finansal Kiralama Borçları	Not.8	Md.31				-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	238.385	238.384	49.394	5.111
Özkaynaklar	Not.27	Md.31	403.341.949	356.377.057	293.873.227	287.736.652
Diğer Kaynaklar			61.393.358	23.272.644	18.559.094	16.877.917
Toplam Kaynaklar		Md.3/(p)	921.286.648	736.596.163	591.996.367	507.879.764

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı		Md.24/(b)	-	-	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Not.6	Md.24/(b)	100.861	110.844	109.252	105.460
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		Md.24/(d)	-	-	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Md.24/(d)	-	-	-	-
Atıl Tutulan Arsa/Araziler		Md.24/(c)	57.042.561	53.392.761	56.497.592	45.619.900
Yabancı İştirakler		Md.24/(d)	-	-	-	-
İşletmeci Şirkete İştirak		Md.28/1(a)	-	-	-	-
Gayrinakdi Krediler		Md.31	-	-	-	-
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri		Md.22/(e)	-	-	-	-
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	-	-	-	395.531

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018	Asgari Oran	Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		≤10%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	81,05%	76,23%	78,38%	77,30%	≥51%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,01%	0,02%	0,03%	0,10%		≤49%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		≤49%
Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	6,19%	7,25%	9,54%	8,98%		≤20%
İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		≤10%
Borçlanma Sınırı	Md.31	113,19%	100,16%	95,13%	70,64%		≤500%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,01%	0,02%	0,02%	0,02%		≤10%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%	0,00%	0,08%		≤10%

RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Karşı Taraf Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir. Şirket'in ticari alacakları esas itibarıyla senetli alacaklardan oluşmaktadır. Senetli alacaklar ise genelde konut satışı nedeniyle müşterilerden alınan vadeli senetlerden kaynaklanmaktadır. Konut satışlarında 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. Şirket Yönetimi şüpheli alacak karşılığını tespit ederken bu senetlerin tahsilat durumlarını ve geçmiş tecrübeleri de dikkate almaktadır. Söz konusu alacakların doğduğu konut satışlarının ise genelde müşteriye teslimi yapılmamış konutlardan kaynaklanması ise ticari alacağı teminat altına alan ilave bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Bu değerlendirmeler ışığında Şirket Yönetimi alacaklar için ayrılmış olan karşılıkların yeterli olduğunu değerlendirmektedir.

Şirket'in ticari alacakları dışında geliştirme faaliyeti devam eden projelerle ilgili verilmiş olan avanslardan doğan alacakları da mevcuttur. Bu alacakların da büyük kısmı ilişkili şirketlere verilmiş avanslardan oluşmaktadır.

Diğer Konular

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

Aydın Mevkii'ndeki davalar için Şirket aleyhine kesin hüküm oluşması durumunda, Şirket portföyünde oluşabilecek eksikliğin giderilebilmesini teminen Şirket lehine verilen ve Takasbank'a tevdi edilmiş olan 5.350.000 TL tutarındaki şartsız ve süresiz teminat mektubunun, 749-750-756-757-765 nolu parsellerin değerine

% 10 marj uygulanarak bulunacak değerin serbest bırakılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru sonucunda,

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

2) Şirket'in 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığının 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli Bodrum İlçesi Kızılağaç Köyü İçmeler Mevkii 1 nolu özel parsel, 55.634,60 m² yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payına ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum 20 Ocak 2015 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. 'Kültür ve Turizm Bakanlığı '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 kararla idare tarafından yapılan istinaf başvurusunun **reddine** karar verilmiştir. İş bu karar Danıştıya temyiz yolu kapalı ve kesindir.

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

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

5) 31.10.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması;

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

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

6) 18.12.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması

"31.10.2019 tarihli özel durum açıklamamıza ilişkin olarak; Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Denizbank ("Banka") ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan ve Banka

tarafından takibe konu edilen kredilerle ilgili olarak; yapılandırma görüşmeleri devam ederken, Banka tarafından takip prosedürünün gereği olarak 14.12.2019 tarihi itibarıyla bir taşınmazımızın satışı için ilana çıkmış olup, yasal yollara başvuru hakkımız bulunmasının yanı sıra, yapılandırma görüşmeleri karşılıklı mutabakat içinde protokol aşamasına gelmiş olmakla birlikte, söz konusu satış ilanının Şirketimiz finansal tabloları ve dolayısıyla yatırımcılarımız üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Konuya ilişkin gelişmeler kamu ile tam ve zamanında paylaşılacaktır”.

18.12.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

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

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

7) 27.12.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

8) 10.01.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

9) 15.01.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

10) 24.01.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

11) Cumhurbaşkanı'nın 29.04.2020 tarih, 2480 sayılı kararı ile;

Covid-19 salgın hastalığının ülkemizde yayılmasını ve yargı alanında doğabilecek hak kayıplarını önlemek amacıyla; 7226 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 1.maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen durma süresi, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda öngörülen zorunlu idari başvuru yoluna ilişkin süreler hariç, 01.05.2020 (bu tarih dahil) tarihinden 15.06.2020 (bu tarih dahil) kadar (salgın hastalığın yayılma tehlikesinin daha önceden ortadan kalkması halinde yeniden değerlendirilmek üzere) uzatılmıştır.

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

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

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

13) 19.07.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

14) 03.09.2020 tarihli özel durum açıklaması

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

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci maddesinin (I) fıkrası hükmü ve Şirketimizce iptali açılan davası devam eden *Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin* 24/1, Ek madde 4 ve Geçici madde 7 hükümlerinde; tahsisi iptal edilen araziler üzerinde bulunan yapı, tesis ve 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-Sarısu mevkii, 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 Komisyonununun 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

Cumhurbaşkanı Genelgesi ile 29.04.2020 tarih ve 2480 sayılı Cumhurbaşkanı 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 terkini 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.

15) 11.09.2020 tarihli özel durum açıklaması

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

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

16) 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.

Kamuoyunun bilgisine sunarız.

17) 30.09.2020 tarihli özel durum açıklaması

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

18) 02.10.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

19) 06.10.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 02.10.2020 tarihli açıklamasında yer aldığı üzere; mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova mahallesi, 158 ada, 7 parsel sayılı (eski 412 parsel) taşınmaz üzerinde yer alan Martı Myra Otel tesisimizin icraen satışı için duyurulan 06.10.2020 tarihli satışı "*kesin tahsis süresinin resmi senet ile*

49 yıla uzaması nedeniyle yeniden kıymet takdiri yapılması gerektiği” gerekçesi ile de İstanbul 10. İcra Müdürlüğü’nün 22018/4716 E. Sayılı dosyasında 01.10.2020 tarihli kararı ile düşürülmüştür.

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

20) 19.10.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 19.10.2020 tarih 1053 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı’nda;

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

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

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

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

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

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

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

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

21) 02.11.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

22) 03.11.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

23) 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.

24) 25.12.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

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