

MARTI

HOTELS & MARINAS



Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

Yönetim Kurulu

Faaliyet Raporu

01.04.2019 – 31.12.2019 Dönemi

İçindekiler

Genel Bilgiler	2
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	5
Yönetim Kurulu ve Komiteler	6
Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler	8
Şirketin İşletmekte Olduğu Tesisler	10
Bağlı Ortaklığımız Martı GYO A.Ş.'nin Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	32
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	34
Finansal Durum	36
Mali Tablolar	37
Danışmanlık ve Denetim Hizmeti Alınan Firmalar	40
Diğer Konular	41

I.GENEL BİLGİLER

Turizmde ilkleri gerçekleştiren Martı Otel İşletmeleri A.Ş., tatil otelciliği ve marina işletmeciliği alanlarında verdiği hizmet ile 52 yıldır artan bir ivme ile büyümeye 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 280 odası, 584 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) ve Thomas Cook gibi önde gelen turizm kuruluşlarından da çok sayıda ödüle layık bulunmuştur.

VİZYON, MİSYON VE VAZGEÇİLMEZ DEĞERLER

Vizyon:

Şirketin vizyonu; 52 yıllık deneyimimiz ve gerçekleştirdiğimiz öncü atılımlarla hizmet verdiğimiz sektörlerde Türkiye'nin tercih edilen ilk markaları arasında yer almak.

Misyon:

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

Vazgeçilmez Değerler:

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

TANITICI BİLGİLER

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

SERMayE VE ORTAKLIK YAPISI

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

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 31 Aralık 2019 dönemi sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedar	31 Aralık 2019		31 Mart 2019	
	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Nurullah Emre Narin	33.532.192	% 28	37.232.192	% 31
Pakize Oya Narin	11.768.156	% 10	17.900.371	% 15
Halit Narin	5.384.849	% 4	5.384.849	% 4
Diğer	69.314.803	% 58	59.482.588	% 50
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	: 200.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	: 110.000.000 TL
Sermaye artırımı bilgileri	: Dönem içinde sermaye artırımı yapılmamıştır.

Hissedar	31 Aralık 2019		31 Mart 2019	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	47,85	52.639.998	47,85	52.639.998
Halka Açık Kısım	49,09	54.000.000	49,09	54.000.000
Diğer	3,06	3.360.002	3,06	3.360.002
Toplam	100	110.000.000	100	110.000.000

İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

Şirketimizde imtiyazlı paylar bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER

Yönetim Kurulu

Ortaklığın Yönetim Kurulu yedi üyeden oluşmakta olup, kurulun üyeleri 26.03.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, bir sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

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

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite iki bağımsız yönetim kurulu üyesinden oluşmakta olup, üyeler bir sonraki ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi bir bağımsız yönetim kurulu üyesi, bir icracı olmayan yönetim kurulu üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olmak üzere üç üyeden oluşmakta olup, üyeler bir sonraki ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı – Soyadı	Ünvanı
Ayşe Pınar Massena	Bağımsız Üye - Komite Başkanı
Hüseyin Ferit Volkan	Üye - Komite Üyesi

Ş.Nurkan Kaçmaz	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü - Komite Üyesi
-----------------	--

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi bir bağımsız yönetim kurulu üyesi ve bir icracı olmayan yönetim kurulu üyesi olmak üzere iki üyeden oluşmakta olup, üyeler bir sonraki ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

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

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

1 Nisan 2019 – 31 Aralık 2019 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 1.187.680 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (1 Nisan 2018-31 Aralık 2018: 932.248 TL)

Personele İlişkin Bilgiler

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

Kalite Projesi

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

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 801 kişidir. (31 Aralık 2018: 759 kişi)

Ortaklığın 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 4.896.717 TL'dir. (31 Mart 2019 4.099.637 TL)

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nde Şirketle işlem yapmama ve rekabet yasağını ihlal etmemeye ilişkin bir hüküm bulunmamasıyla birlikte, Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, Üst Düzey Yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde Genel Kurul'dan

onay alınmaktadır. Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri olmamıştır.

III. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirket otel ve gayrimenkul projelerini geliştirmeye yönelik çalışmalarını devam ettirmektedir.

IV. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

İlgili Dönemde Yapılan Yatırımlara İlişkin Bilgiler

İlgili dönemde tesis, makine cihaz, demirbaş alımı ve devam eden yatırımlara ilişkin toplam 2.789.273 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 Aralık 2019 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklık nezdinde sahip olunan paylar gösterilmiştir:

31 Aralık 2019

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

31 Mart 2019

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

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

Martı GYO A.Ş.'nin sermayesi her biri 1 TL nominal bedelli 110.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Bu hisselerin 2.240.000 adedi nama yazılı A grubu, 3.360.000 adedi nama yazılı B grubu ve 104.400.000 adet hamiline yazılı C grubu olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır. A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin

seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de kurul tarafından yayımlanan kurumsal yönetim ilkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere şirket Genel Kurulu tarafından seçilir

İştirakler:

Sarıgerme Turizm Alanı 1, 2, 3 ve 4 No’lu parsellerin tahsisini alan şirketlerin iştiraki ile “Turizm Bakanlığı’ndan Sarıgerme Turizm Alanı içinde turistik tesis yapmak üzere arazi tahsisi alan (olakoğlu İnşaat A.ř.- Gay İnşaat Taahhüt ve Tic. A.ř. - Martı Otel İşletmeleri A.ř.- Nuro İnşaat ve Tic. A.ř.) 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.ř. kurulmuştur.

Daha sonra Sarıgerme Turizm Alanındaki 2 No’lu parselin tahsisi Maliye Bakanlığı ile yapılan sözleşme ile Martı GYO A.ř.’ye devredildiğinden bu parselin de yer aldığı alanın ortak alt yapılarını yapmakta olan Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişimi A.ř.’nin ortaklığının hisseleri de (Marmaris) Martı Otel İşletmeleri A.ř.’nce Martı GYO A.ř.’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 yeleri Hakkında Uygulanan İdari ve Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Mevzuata aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve Yönetim Organı yeleri 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 erevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

İlgili dönemde vergi muafiyeti bulunan vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

Şirketin İşletmekte Olduğu Tesisler

İŞLETMELER						
Tesisler	Martı Resort Hotel	Martı La Perla	Martı Myra	Martı Marina	Hemithea	Baraka Otel (Doğan)
Hizmete Giriş Tarihi	1969	1988	1995	1996	2012	2017
Sınıfı	5 Yıldız, Deluxe	4 Yıldız	5 Yıldız	Tali Yat Limanı	3 Yıldız	-
Tesisin Sahibi	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı GYO A.Ş.	Martı GYO A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Şahıs
Tesisin İşletmecisi	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
Yeri/Mevkii	İçmeler, Marmaris	İçmeler, Marmaris	Tekirova, Kemer	Orhaniye Köyü, Marmaris	Orhaniye Köyü, Marmaris	Orhaniye Köyü, Marmaris
Kapasitesi	584 yatak	394 yatak	1.209 yatak	100 yat karada park, 380 yat denizde park	60 yatak	60 yatak

Şirketimiz; mülkiyetini elinde bulundurduğu Marmaris İçmeler’de Martı Resort Otel ve Martı La Perla Otel ile Bağlı Ortaklığı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Martı GYO)’ye ait Tekirova’daki Martı Myra Otel, Marmaris Orhaniye’deki Martı Marina, Hemithea Otel ve Baraka Otel (Doğan) olmak üzere 6 tesisi işletmektedir. 2019 yılında Martı Myra ultra her şey dahil, Martı La Perla her şey dahil ve Martı Resort Otelimiz ultra her şey dahil sistemle hizmet vermektedir.

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

Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Kumluörencik mevki adresinde “Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi Marmaris Şubesi”,

Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Cumhuriyet Mah. 70 Nolu Sok. No: 8 adresinde “Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi Marmaris La Perla Otel Şubesi”,

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

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

1 Nisan 2019 – 31 Aralık 2019 Döneminde;

Martı Myra Otel’de 222.485 adet, Martı Resort Otel’de 99.644 adet, Martı La Perla Otel’de 53.610 adet, Hemithea Otel’de 4.217 adet, Baraka Otel’de (Doğan) 3.371 adet geceleme olmak üzere toplam 382.877 adet geceleme ile,

Martı Myra Otel’de % 68, Martı Resort Otel’de % 71, Martı La Perla Otel’de % 70, Martı Marina’da % 92, Hemithea Otel’de % 26, Baraka Otel’de (Doğan) % 25 doluluk oranları gerçekleşmiştir.

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

1 Nisan 2019						Baraka	Turizm Otelcilik
31 Aralık 2019	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	(Doğan) Otel	Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	34.948.319	15.833.953	80.592.813	9.334.779	3.625.392	1.520.211	145.855.467
Kira Gelirleri	1.745.758	208.814	1.916.537	484.591	47.887	-	4.403.587
Düzeltilme ve eliminasyonlar	(194.957)	(85.236)	(438.373)	(52.171)	(19.516)	(8.077)	(798.330)
Toplam	36.499.120	15.957.531	82.070.977	9.767.199	3.653.763	1.512.134	149.460.724

1 Nisan 2018							Turizm Otelcilik
31 Aralık 2018	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Doğan Motel	Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	31.239.804	14.811.242	77.168.844	7.983.427	2.851.003	779.620	134.209.080
Kira Gelirleri	1.321.245	150.225	1.426.749	342.418	39.005	-	3.302.139
Düzeltilme ve eliminasyonlar	(4.844.885)	(2.226.174)	(11.694.539)	(1.238.834)	(430.015)	(116.002)	(20.550.449)
Toplam	27.716.164	12.735.293	66.901.054	7.087.011	2.459.993	663.618	116.960.770

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
- RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.03.2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre arsalar ile birlikte değeri 214.950.000 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
- RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.03.2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre değeri 115.670.000 TL’dir.

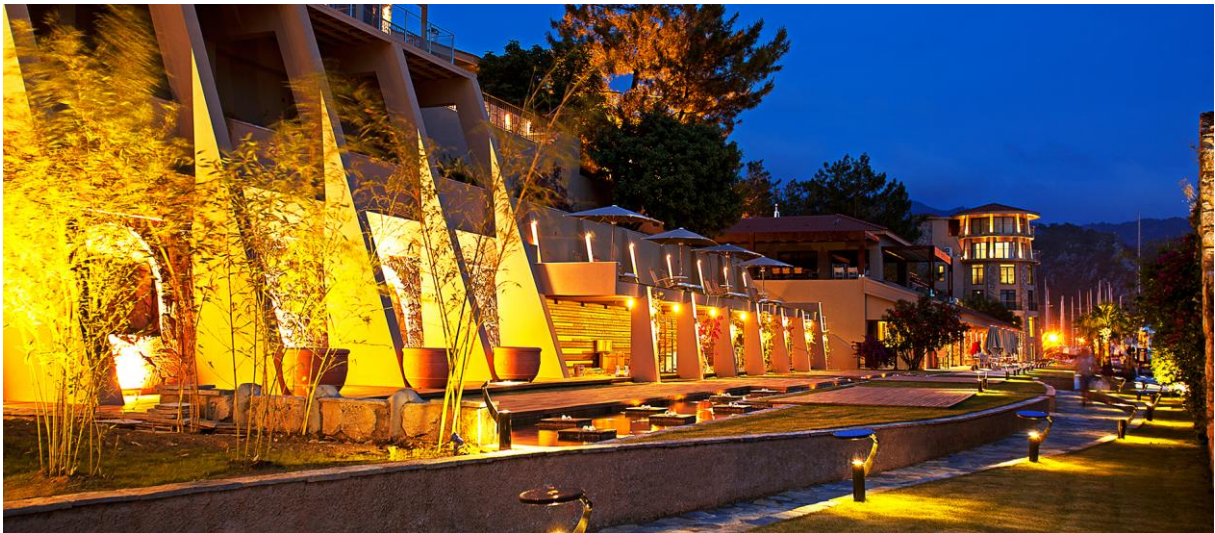


MARTI HEMITHEA HOTEL



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.
- RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.03.2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre değeri 34.600.000 TL'dir.



Hisarönü Değirmenyanı Personel Lojman Projesi Alanı

Şirketin Datça Marmaris karayolu üzerinde Muğla İli Marmaris İlçesi Hisarönü Köyü Aspiran Mevkiinde 9.740,71 m2 tarla vasfındaki taşınmazın RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.03.2019 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre değeri 5.357.000 TL'dir.

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

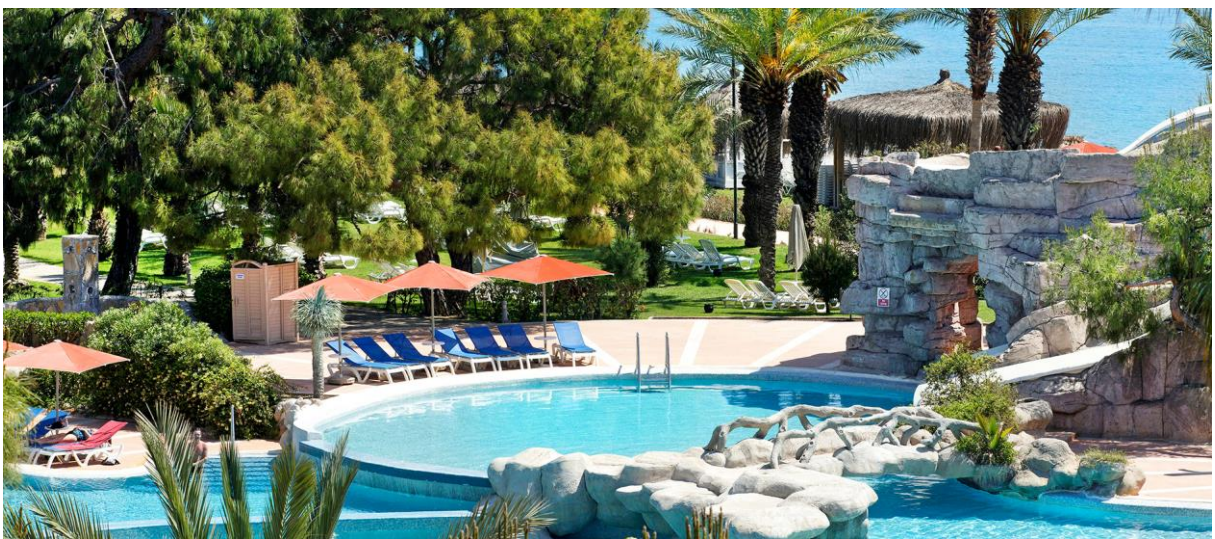
MARTI MYRA



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
- RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 08.05.2019 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre değeri 196.000.000 TL'dir.
- 01.04.2019-31.12.2019 döneminde 20.862.091 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.
- RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.03.2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre değeri 125.250.000 TL'dir.
- 01.04.2019-31.12.2019 döneminde 2.441.853 TL kira gideri gerçekleşmiştir.



DEVAM EDEN KONUT PROJESİ – NARİN PARK

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

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

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

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

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



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

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

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





Çerkezköy Narin Park Konut Projesi (II. Faz)

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi 326 Ada 2 parsel ve 327 Ada 2 parselin (2.371 m2) toplam ekspertiz değeri 1.890.000 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 49.220.000 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 3.422.000 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 46.696.000 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 23.754.000 TL'dir.



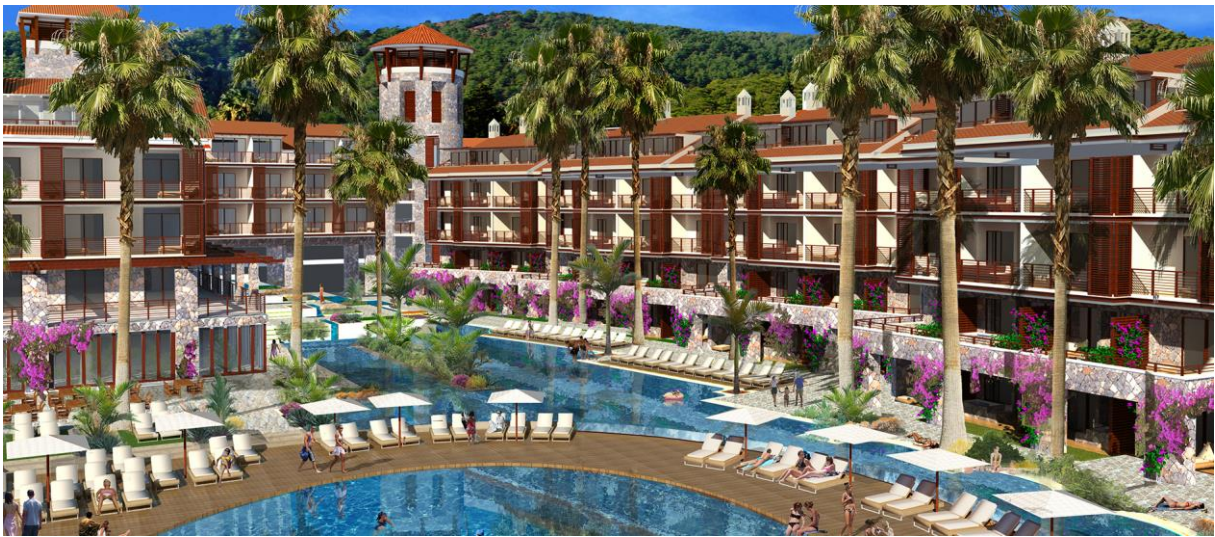
MARTI DIAMOND



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 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 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.

Bu arada 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.

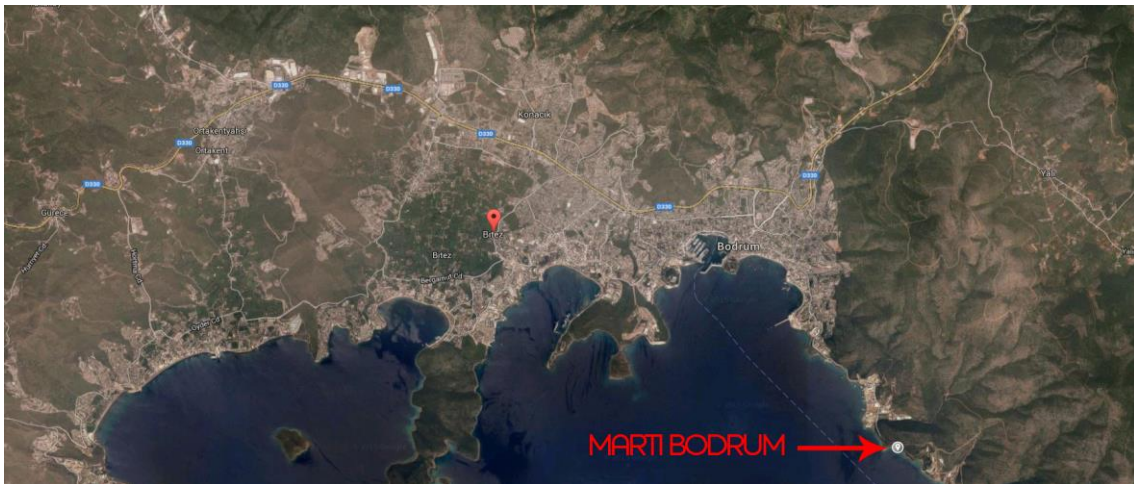


MARTI BODRUM



Bodrum Yalçıftlık 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.



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

Değerleme çalışmalarına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 447.210.000 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme çalışmaları RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılmıştır. Değerleme Raporlarının tarihi 31.03.2019 ve 08.05.2019 dur.

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	103/6, 103/10 ve 103/12 Parseller 103/9 Parsel Deniz Alanı	125.250.000	Şirket Hazine Hazine	Arsa, Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Myra Otel	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	412 Parsel	196.000.000	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 Ada/1 Parsel	978.000	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37.755,96 268,92	155 Ada/225 Parsel 155 Ada/226 Parsel	3.422.000	Şirket Şirket	Arsa Tarla
Arsa ve Otel Projesi	Muğla	Sarıyerme	Fevziye	79.081,51 34.768,49	136 Ada/2 Parsel 136 Ada/3 Parsel	46.696.000	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arsa ve Butik Otel	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt Köyü (Ayın Koyu)	89.230,60	55 Ada Toplam 9 Parsel	23.754.000	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	55.110.000	Şirket	Arsa
TOPLAM						447.210.000		

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 Hazinesinden 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	1988-2037	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 yükümlükler kısmen yerine getirelemediği 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 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

ödenektir. 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 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.

Bu arada 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.

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 2019 – 31 Aralık 2019	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölüm Dışı Satış Geliri	149.460.724	-	149.460.724	-	149.460.724
Bölümler Arası Gelir	-	23.303.946	23.303.946	(23.303.946)	-
Toplam Satış Geliri	149.460.724	23.303.946	172.764.670	(23.303.946)	149.460.724
Satışların Maliyeti	(97.350.318)	(12.218.032)	(109.568.350)	23.303.946	(86.264.404)
Brüt Kar/ Zarar	52.110.406	11.085.914	63.196.320	-	63.196.320
Faaliyet Giderleri	(36.144.224)	(4.813.526)	(40.957.750)		(40.957.750)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19.769.140	1.188.710	20.957.850		20.957.850
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(24.688.454)	(2.442.036)	(27.130.490)		(27.130.490)
Faaliyet Kar/Zararı	11.046.868	5.019.062	16.065.930	-	16.065.930
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler /Giderler Net	1.507.934	12.373.573	13.881.507	(2.146.141)	11.735.366
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	12.554.802	17.392.635	29.947.437	(2.146.141)	27.801.296
Finansal Gelirler / Giderler Net	(59.733.768)	(22.326.597)	(82.060.365)	2.146.141	(79.914.224)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	(47.178.966)	(4.933.962)	(52.112.928)	-	(52.112.928)
Vergi Geliri/Gideri	6.809.589	-	6.809.589	-	6.809.589
Dönem Net Karı/Zararı	(40.369.377)	(4.933.962)	(45.303.339)	-	(45.303.339)

MALİ TABLOLAR**MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ**
31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		143.964.514	146.127.179
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.864.157	1.721.539
Finansal Yatırımlar	7	2.257.540	1.363.465
Ticari Alacaklar	10	13.688.651	27.055.436
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	13.519.573	4.330.719
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	169.078	22.724.717
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	103.507.862	95.102.904
<i>İlişkili Taraf Harici Diğer Alacaklar</i>	11,37	14.193.137	11.826.029
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Diğer Alacaklar</i>	11,37	89.314.725	83.276.875
Türev Araçlar	14	-	-
Stoklar	13	4.224.215	4.285.498
Canlı Varlıklar	14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	26	16.164.895	15.732.870
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	16.164.895	15.732.870
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26,37	-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	2.257.194	865.467
Duran Varlıklar		958.440.136	903.533.701
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	-	-
Diğer Alacaklar	11	19.586.676	503.842
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11,37	19.586.676	503.842
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11,37	-	-
Türev Araçlar	14	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	53.793.783	51.110.000
Maddi Duran Varlıklar	18	834.139.765	807.156.577
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	332.669	334.612
Şerefiye	20	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	332.669	334.612
Peşin Ödenmiş Giderler	26	35.963.152	37.117.604
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	4.236.538	945.456
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26,37	31.726.614	36.172.148
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	14.624.091	7.311.066
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		1.102.404.650	1.049.660.880

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2019
Notlar			
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		461.264.537	375.013.709
Finansal Borçlar	8	49.898.560	31.506.308
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	248.346.413	180.947.311
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10	27.945.721	29.439.062
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10,37	27.410.529	24.979.947
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10,37	535.192	4.459.115
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	2.777.204	3.873.633
Diğer Borçlar	11	84.022.805	61.429.985
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	83.749.253	61.358.178
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	273.552	71.807
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	26	36.017.407	60.087.324
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26	14.208.673	21.135.258
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26,37	21.808.734	38.952.066
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	12.256.427	7.730.086
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	22	259.447	197.184
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	11.996.980	7.532.902
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
		-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		586.345.295	586.362.405
Finansal Borçlar	8	580.075.308	575.779.773
Diğer Borçlar	11	1.373.270	6.482.995
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	1.373.270	6.482.995
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.896.717	4.099.637
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	24	4.896.717	4.099.637
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
		-	-
ÖZKAYNAKLAR		54.794.818	88.284.766
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	(107.937.275)	(68.902.938)
Ödenmiş Sermaye		120.000.000	120.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.497.948	2.497.948
Geri Alınmış Paylar (-)		(996.901)	(1.916.613)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		8.956.747	8.956.747
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		181.616.347	182.107.008
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>		181.616.347	182.107.008
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		51.514.886	48.247.772
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		51.514.886	48.247.772
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.498.253	4.498.253
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(433.294.053)	(329.820.282)
Net Dönem Karı / Zararı		(42.730.502)	(103.473.771)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		162.732.093	157.187.704
TOPLAM KAYNAKLAR		1.102.404.650	1.049.660.880

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Sona Eren Döneme Ait
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2019 31.12.2019	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.10.2019 31.12.2019	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2018 31.12.2018	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.10.2018 31.12.2018
KAR VEYA ZARAR KISMI	Notlar				
Hasılat	28	149.460.724	16.172.729	116.960.770	13.274.031
Satışların Maliyeti (-)	28	(86.264.404)	(17.332.759)	(62.065.441)	(12.553.486)
BRÜT KAR / (ZARAR)		63.196.320	(1.160.030)	54.895.329	720.545
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	(10.482.500)	(9.377.996)	(6.577.297)	(2.145.944)
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(30.475.250)	(11.472.834)	(28.465.319)	(7.503.728)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	20.957.850	7.049.796	36.333.110	9.203.241
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(27.130.490)	(2.273.703)	(38.375.324)	(7.119.873)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		16.065.930	(17.234.767)	17.810.499	(6.845.759)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	11.735.366	2.515.234	10.403.875	3.536.780
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	-	-	-
FINANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		27.801.296	(14.719.533)	28.214.374	(3.308.979)
Finansal Gelirler	33	3.780.608	2.305.669	18.592.249	232.796
Finansal Giderler (-)	33	(83.694.832)	(17.886.299)	(131.225.916)	(27.536.675)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(52.112.928)	(30.300.163)	(84.419.293)	(30.612.858)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		6.809.589	3.530.834	(2.253.001)	2.007.051
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	6.809.589	3.530.834	(2.253.001)	2.007.051
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(45.303.339)	(26.769.329)	(86.672.294)	(28.605.807)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		(45.303.339)	(26.769.329)	(86.672.294)	(28.605.807)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(2.572.837)	(845.070)	(18.988.728)	(1.223.169)
Ana Ortaklık Payları		(42.730.502)	(25.924.259)	(67.683.566)	(27.382.638)
Hisse Başına Kazanç	36	(0,0036)	(0,0022)	(0,0056)	(0,0023)
Diğer Kapsamlı Gelir:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		(504.328)	(635.407)	261.778	(46.137)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	24,27	(635.811)	(805.842)	333.234	(50.921)
Vergi Etkisi		131.483	170.435	(71.456)	4.784
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	24,27	(504.328)	(635.407)	261.778	(46.137)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar		11.398.007	16.852.602	57.164.549	(35.027.988)
Yabancı Para Çevrim Farkları	27	11.398.007	16.852.602	57.164.549	(35.027.988)
Vergi Etkisi		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		10.893.679	16.217.195	57.426.327	(35.074.125)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(34.409.660)	(10.552.134)	(29.245.967)	(63.679.932)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:	27	(34.409.660)	(10.552.134)	(29.245.967)	(63.679.932)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		5.544.389	12.234.853	17.364.829	(27.375.270)
Ana ortaklık payları		(39.954.049)	(22.786.987)	(46.610.796)	(36.304.662)
Pay Başına Kazanç	36	(0,0033)	0,1397	(0,4885)	(0,3805)

Danışmanlık ve Denetim Hizmeti Alınan Firmalar

Tam Tasdik Vergi Denetimi

Yeminli Mali Müşavir-Burhan Gezin

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içinde Esas Sözleşme değişikliği olmamıştır.

Kâr Dağıtım Politikası

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

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 Ekim 2013 tarihli Özel Durum Açıklaması ile Şirket'in 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, Şirket lehine kesinleştiği ve Şirket 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 değer 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 metrekaare'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.

B) Bağlı ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 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.

C) Bağlı ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 18 Ocak 2016 tarih ve 910 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, 1 Haziran 2006 tarihinden beri grup firma Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olan Antalya-Kemer Tekirova'da kurulu Myra tesisinin, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayacak yeni dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 15.01.2016 tarihli değerlendirme raporuna istinaden yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %17,5'i, 2017 yılı için %20' si, 2018 yılı için %22,5' u, 2019 yılı için %25' i, 2020 yılı için %25' i + KDV olarak uygulanması ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda Şirketimiz ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında akdedilen Turizm Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek

Protokol düzenlenmesine oy birliği ile karar verilmiş olup, ilgili protokol imzalanmıştır. Bu durum 18 Ocak 2016 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur

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

D) Bağlı ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 18 Ocak 2016 tarih ve 911 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, 1 Haziran 2006 tarihinden beri grup firma Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olan Muğla-Orhaniye' de kurulu Martı Marina tesisinin, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayacak yeni dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 15.01.2016 tarihli değerleme raporuna istinaden Yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %22' si, 2017 yılı için %24' ü, 2018 yılı için %26' sı, 2019 yılı için %26' sı, 2020 yılı için %26' sı + KDV olarak uygulanması; 04.10.2006 tarihli Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi' nin 2. maddesinin ifraz ve tevhit işlemleri sonrasında değişen parsel numaraları ve kiralamaya konu ilave olan bölümler uyarınca revize edilmesine ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda Şirket ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında akdedilen Tali Yat limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine oy birliği ile karar verilmiş olup, ilgili ek protokol imzalanmıştır. Bu durum 18 Ocak 2016 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur.

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

E) Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 2014 yılına ilişkin hesap ve işlemlerinin Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında incelenmesi neticesinde;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.12.2016 tarih, 33/129 sayılı kararına göre Kibele Proje Yönetimi ve Danışmanlık A.Ş. ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'den olan alacakların tasfiyesine ilişkin 24.04.2016 tarihinde akdedilen ve 26.03.2018 tarihinde revize edilen Borç Tasfiye Protokollerine göre; toplam 3.900.000 TL ödenmiş olup bilanço tarihi itibarıyla toplam ödenmesi gereken tutar 20.100.000 TL'dir.

F) Şirketimizin 21.02.2018 tarih 1165 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden yapılan görüşmelerde, şirketimize yönelik tespit edilen işbirliği taleplerinin etkin bir şekilde değerlendirilmesi için 16 Nisan 2018 tarihinde sektörün köklü kuruluşlarından Londra Merkezli Servotel ile Danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşmenin kapsamı, uluslararası otel zincirleriyle işletme alanında büyümeye yönelik stratejik işbirliği, Joint Venture ve / veya ortak yeni marka oluşturulması imkanlarının değerlendirilmesi, marka entegrasyonu, ve mevcut projelerimiz için yatırımcı bulunması konularında görüşmelere aracılık ve danışmanlık hizmeti alınmasıdır.

İmzalanan sözleşme ile Martı grubunun uluslararası satış, pazarlama ve yatırım olanakları artırılarak, grubun karlı bir şekilde büyümesine gereken katkıyı sağlaması hedeflenmektedir.

Son dönemde turizm sektöründe gözlemlenen artan yabancı ilgisi ve Martı Grubu'nun sahip olduğu turizm yetkinliğinin doğru işbirlikleri ile desteklenmesi sağlanarak, böylelikle sektörün parlak gelecek potansiyelinin güçlü bir sinerjiye kavuşması planlanmaktadır.

Servotel, 1984'ten beri turizm ve yaşamsal gayrimenkul yatırımları alanında 43 ülkede geliştirme, planlama, strateji danışmanlığı ve yatırım bankacılığı hizmetleri vermektedir. Londra haricinde Doğu Avrupa, Akdeniz, Orta Doğu, Orta Asya ve Afrika bölgesel merkez ofisi İstanbul'da bulunan Servotel'in Türkiye özelindeki

tecrübeleri arasında, İstanbul İzmir Ankara ve Bodrum başta olmak üzere 15 şehirde, Kempinski, Four Seasons, Mandarin Oriental, Starwood, Marriott, Wyndham, Intercontinental, Hilton, Accor, Raffles / Fairmont / Swissotel ve Banyan Tree gibi otel gruplarınca markalanan projelerde yatırım danışmanlığı, proje geliştirme danışmanlığı ve varlık yönetimi çalışmaları bulunmakta olup bu durum 17 Nisan 2018 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur.

G) Bağlı Ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.01.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması ile; Türkiye İş Bankası A.Ş. ile şirket arasında yürütülen 3.332.500 Euro tutarındaki kredinin yeniden yapılandırılması görüşmeleri tamamlanmış ve protokol imzalanmıştır. İmzalanan bu protokole göre kredinin vadesi Mart 2021 tarihine kadar uzatılmıştır.

H) Bağlı Ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 05.04.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04.04.2019 tarih ve 2019/18 sayılı Bülteninde yer aldığı üzere; Şirketin Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanının Martı Gayrimenkul Yatırım A.Ş. olarak değiştirilerek gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmaya ilişkin talebinin, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 44. maddesinin birinci fıkrası uyarınca genel kurula katılıp dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliklerine olumlu oy kullanan ortaklar dışındaki tüm ortaklara N. Emre Narin ve P. Oya Narin tarafından 0,6659 TL üzerinden pay alım teklifi yapılması şartıyla olumlu karşılanmasına ve mevzuatın diğer gereklerinin yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Bağlı Ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 10.05.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması; Şirketin 28.12.2018 tarih 996 sayılı yönetim kurulu kararı çerçevesinde; Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK/Kurul")'nun (III-48.1) sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ("Tebliğ") hükümleri çerçevesinde; Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünden çıkarak Martı Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanlı bir anonim şirkete dönüştürülmesi ve Şirketin esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde tadili amacıyla 16.01.2019 tarihli SPK başvurusuna ilişkin olarak, SPK'nın 04.04.2019 tarih ve 2019/449 sayılı kararı ile; Şirketin talebinin Tebliğ'in 44. maddesinin birinci fıkrası uyarınca genel kurula katılıp dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliklerine olumlu oy kullanan ortaklar dışındaki tüm ortaklara N. Emre NARİN ve P. Oya NARİN tarafından 0,6659 TL üzerinden pay alım teklifi yapılması şartıyla olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Sn. N. Emre NARİN ve Sn. P. Oya NARİN'in 10.05.2019 tarihli mevcut mali yükümlülükleri sebebiyle pay alım teklifinde bulunamama beyanları göz önüne alınarak, Kurul kararı ile öngörülen şart sağlanamadığından Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünden çıkma talebinden vazgeçilmesine ve dosyanın işleminden kaldırılması talebiyle SPK'ya başvurulmasına mevcudun oybirliğiyle karar verilmiştir.

Bağlı Ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.05.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması; Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünden çıkma talebinden vazgeçilmesinden dolayı dosyanın işleminden kaldırılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na 13.05.2019 tarihinde başvurulmuştur.

Bağlı Ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.05.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.05.2019 tarih ve 2019/26 sayılı Bülteni ile; "Kurul Karar Organı'nın 04.04.2019 tarih ve 20/449 sayılı kararı ile; III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 44. maddesinin birinci fıkrası uyarınca genel kurula katılıp dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliklerine olumlu oy kullanan ortaklar dışındaki tüm ortaklara Martı Otel İşletmeleri A.Ş. yerine, N. Emre NARİN ve P. Oya NARİN tarafından 0,6659 TL üzerinden pay alım teklifi yapılması şartıyla olumlu karşılanmasına karar verilmiş olan, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmaya ilişkin talebi, ilgililerin söz konusu şartı yerine getiremeyeceklerini beyan etmiş olmaları nedeniyle Şirket'in talebi üzerine işleminden kaldırılmıştır" kamuya duyurulmuştur.

I) Şirket, Şekerbank T.A.Ş.'ye olan 1.820.000 Euro tutarındaki kredinin yeniden yapılandırılması görüşmelerini tamamlamış ve kredinin vadesi Mayıs 2023'e uzatılmış olup 28.05.2019 tarihinde özel durum açıklamasıyla kamuoyuna duyurmuştur.

J) Şirket, Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye olan 3.776.623 USD tutarındaki kredinin yeniden yapılandırılması görüşmelerini tamamlanmış ve kredinin vadesi Haziran 2023'e uzatılmış olup 24.06.2019 tarihinde özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurmuştur.

K) 30.10.2019 Tarihli Özel Durum Açıklaması

"Şirketimiz ve bağlı ortaklığı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından DenizBank ("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".

18.12.2019 Tarihli Özel Durum Açıklaması

"30.10.2019 ve 31.10.2019 tarihli özel durum açıklamamıza ilişkin olarak; Şirketimiz ve Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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

30.10.2019 ve 31.10.2019 tarihli açıklamamıza ilişkin olarak; Şirketimiz ve Martı GYO 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 73.559.247 USD tutarındaki kredilerimizin, 26.06.2018 tarihi itibarıyla ödenmesi gereken anapara ve faiz ödemelerinde "arızı nakit sıkışıklığı" sebebiyle, "gecikmeli ödemede" bulunulmuştur.

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

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

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

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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.

RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

A) 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 Gayrimenkul Yatırım

Ortaklığı A.Ş. tarafından satışın ertelenmesi konusunda İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'ne yazılı başvuruda bulunulmuştur.

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

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

B) 15.01.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması

10.01.2020 tarihli açıklamamıza ilişkin olarak yapılandırma görüşmeleri kapsamında bağlı ortaklığımız Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bir taşınmazımızın satışına ilişkin olarak Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile Şirketimiz ve Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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.

C) 24.01.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

10.01.2020 ve 15.01.2020 tarihli özel durum açıklamalarımıza ilişkin olarak; bağlı ortaklığımız Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bir taşınmazının ertelenen satışı için yasal süreç içerisinde 08.04.2020 tarihi belirlenmiştir.

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.