

**M A R T I**  
HOTELS & MARINAS



**Martı Otel İşletmeleri A.Ş.**

**Yönetim Kurulu**

**01.04.2024 – 31.12.2024 Dönemi Özet Faaliyet Raporu**

## **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	30
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	33
Finansal Durum	34
Mali Tablolar	35
Danışmanlık ve Denetim Hizmeti Alınan Firmalar	38
Diğer Konular	39

## I. GENEL BİLGİLER

Turizmde ilkleri gerçekleştiren Martı Otel İşletmeleri A.Ş., tatil otelciliği ve marina işletmeciliği alanlarında verdiği hizmet ile 56 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 285 odası, 594 yatak ile 5 yıldızlı hizmet veren Martı Resort Otel, Marmaris bölgesinin lider tesisi konumunda, Türk ve yabancı misafirlerine üst düzey hizmet vermektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **VİZYON, MİSYON VE VAZGEÇİLMEZ DEĞERLER**

### **Vizyon:**

Şirketin vizyonu; 56 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
Tabii 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	: <a href="http://www.marti.com.tr">www.marti.com.tr</a>
İletişim Adresi	: <a href="mailto:marti@marti.com.tr">marti@marti.com.tr</a>

## SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	: 600.000.000 TL
Sermaye artırım bilgileri	: .

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18'inci maddesi hükmü ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde; 2024-2028 yılları için Şirketimiz mevcut 600.000.000,00.- TL (Altyüzmiyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanının 3.000.000.000,00- TL (ÜçMilyarTürk Lirası)'na artırılmasına ve bu çerçevede Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 6'ncı maddesinin tadil edilmesi ile ilgili başvurumuz 26.04.2024 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış olup 07.06.2024 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 20.06.2024 tarihinde tescil ve 25.06.2024 tarih ve 11108 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in MKK Şirket Bilgi Formunda yer alan %5 ve üzeri 31.12.2024 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedar	31 Aralık 2024		31 Mart 2024	
	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Pakize Oya Narin	105.645.659	% 17,61	105.645.659	% 17,61
Nurullah Emre Narin	99.683.458	% 16,61	99.683.458	% 16,61
Diğer	394.670.883	% 65,78	394.670.883	% 65,78
<b>Toplam</b>	<b>600.000.000</b>	<b>% 100</b>	<b>600.000.000</b>	<b>% 100</b>

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 5.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	: 1.090.980.000 TL

## İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

Şirketin 1 kr. (Bir kuruş) nominal değerinde 900.000.000 (Dokuzyüzmiyon) adedi A Grubu nama yazılı paydan ("A Grubu Pay"), 59.100.000.000 (Ellidokuzmiyaryüzmiyon) adedi ise, B Grubu hamiline yazılı paydan ("B Grubu Pay") oluşmaktadır. 900.000.000 (Dokuzyüzmiyon) adet A Grubu nama yazılı pay imtiyazlıdır.

## YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER

### Yönetim Kurulu

Ortaklığın Yönetim Kurulu yedi üyeden oluşmakta olup, kurulun üyeleri 04.01.2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, Üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

31 Aralık 2024 tarihi itibariyle 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
Zekeriya Serhan Altınordu	Üye
Mehmet Erdoğan	Bağımsız Üye
Ersin Taranoğlu	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
Mehmet Erdoğan	Bağımsız Üye- Komite Başkanı
Ersin Taranoğlu	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
Mehmet Erdoğan	Bağımsız Üye- Komite Başkanı

Hüseyin Ferit Volkan	Üye- Komite Üyesi
Sebahattin Durmuş	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.

<b>Adı – Soyadı</b>	<b>Ünvanı</b>
Mehmet Erdoğan	Bağımsız Üye- Komite Başkanı
Zekeriya Serhan Altınordu	Üye- Komite Üyesi

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

### **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.

Şirketin hisselerinin tamamına yakını BİST'de işlem görmektedir.

### **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 sıhri 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 sıhri 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

#### 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 2024 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibariyle bağlı ortaklık nezdinde sahip olunan paylar gösterilmiştir:

##### 31 Aralık 2024

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	Sermayesi	Doğrudan İştirak Oranı %	Dolaylı İştirak Oranı %
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına Yatırım Yapmak	1.090.980.000	27,48	-

##### 31 Mart 2024

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	Sermayesi	Doğrudan İştirak Oranı %	Dolaylı İştirak Oranı %
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına Yatırım Yapmak	376.200.000	27,48	-

Toplam Sermaye içinde sahip olunan %27,48 pay en büyük ortak sıfatını temsil etmektedir. Diğer hisseler birçok küçük yatırımcı arasında dağılmış durumdadır.

Martı GYO A.Ş.'nin sermayesi her biri 1 TL nominal bedelli 1.090.980.000 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket sermaye payları 22.216.320 adet nama yazılı A grubu, 33.324.480 adet nama yazılı B grubu ve 1.035.439.200 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 adeti A grubu pay sahiplerinin ve 2 adeti 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 (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**

Sermaye Piyasası Kurulu, global ekonomik krizin Türkiye'ye yansımalarının sonucu BİST'de işlem ve fiyatların çok çabuk değişmesi, BİST'de oluşan değerlerin Şirketlerin faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığının görülmesi nedeniyle net aktif değerine göre yüksek oranlı iskontoların oluşmasını engellemek üzere, Şirketlerin kendi hisselerini almaları durumunda uymaları gereken ilke ve esasları, 32 no'lu haftalık bülten ile yayınlamıştır. İlgili haftalık bültene istinaden, Grup 1.077.137 TL maliyet tutarlı 1.319.673 adet hisseyi satın almıştır.

İşletmenin Geri Satın Aldığı Kendi Hisse Senetleri, SPK'nın II-22.1 Geri Alınan Paylar Tebliği'ne göre, Genel Kurul tarafından onaylanmış geri alım programının süresi payları borsada işlem gören ortaklıklar için azami üç yıl, payları borsada işlem görmeyen ortaklıklar için ise azami bir yıldır. Ortaklıkların bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde geri alınan paylarının nominal değeri, daha önceki alımlar dahil ortaklıkların ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinin yüzde onunu aşmaması ve geri alınan payların toplam bedelinin, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşmaması durumunda, geri alınan paylar süresiz olarak elde tutulabilir.

### **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.

#### **Dönem İçinde Yapılan Genel Kurul Bilgileri**

01.04.2024-31.12.2024 tarihleri arasında 538.300 TL'lik bağış yapılmıştır.

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

Yoktur

#### **Şirketin İşletmekte Olduğu Tesisler**

<b>İŞLETMELER</b>					
<b>Tesisler</b>	Martı Resort Hotel	Martı La Perla	Martı Myra	Martı Marina	Hemithea
<b>Hizmete Giriş Tarihi</b>	1969	1988	1995	1996	2012
<b>Sınıfı</b>	5 Yıldız, Deluxe	4 Yıldız	5 Yıldız	Tali Yat Limanı	3 Yıldız
<b>Tesisin Sahibi</b>	Denizbank A.Ş.	Denizbank A.Ş.	Martı GYO A.Ş.	Martı GYO A.Ş.	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
<b>Tesisin İşletmecisi</b>	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.
<b>Yeri/Mevkii</b>	İçmeler, Marmaris	İçmeler, Marmaris	Tekirova, Kemer	Orhaniye Köyü, Marmaris	Orhaniye Köyü, Marmaris
<b>Kapasitesi</b>	594 yatak	394 yatak	1.209 yatak	100 yat karada park, 380 yat denizde park	60 yatak

Şirketimiz; Marmaris İçmeler'de Martı Resort Oteli ve Martı La Perla Oteli ile Bağlı Ortaklığı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Martı GYO)'ye ait Tekirova'daki Martı Myra Oteli, Marmaris Orhaniye'deki Martı Marina ve Hemithea Otel olmak üzere 5 tesisi işletmektedir. 2021 yılında Martı Myra ultra her şey dahil, Martı La Perla her şey dahil ve Martı Resort Otelimiz ultra her şey dahil sistemle hizmet vermektedir.

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

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

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

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

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

Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri 04 Şubat 2025 tarihli değerlendirme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 04 Şubat 2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan olan Atlantis Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Atlantis Gayrimenkul”) tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır.

<b>Dönem</b>	<b>Değerleme Firması</b>	<b>Baz Alınan Yöntem</b>	<b>Rapor Tarihi</b>	<b>Rapor Revize Tarihi</b>	<b>Ekspertiz Değeri</b>
31.12.2024	Atlantis Gayrimenkul	Emsal Karşılaştırma	04 Şubat 2025	-	1.654.898.954
31.03.2024	Kale Taşınmaz	Emsal Karşılaştırma	01 Nisan 2024	-	964.699.988

## **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 m<sup>2</sup> 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)
- Holiday Check – Kalite Ödülü





## 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 özenli 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
- 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 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







## MARTI HEMITHEA HOTEL



Ege kıyılarının eşsiz körfezlerinden Hisarönü'nde bulunan, her köşesi özenle tasarlanmış Marti 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 Oteli" 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, Marti markası, ürün çeşitliliği ve yüksek kar oranıyla gruba pozitif katkı yapması hedeflenmektedir.





### **Hisarönü Değirmenyanı Personel Lojman Projesi Alanı**

Şirketin Datça Marmaris karayolu üzerinde Muğla İli Marmaris İlçesi Hisarönü Köyü Aspran Mevkiinde 9.740,71 m2 tarla vasfındaki taşınmazdır.

### **İçmeler Taşınmazları**

Şirketin Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Mahallesinde 0 Ada 166 Parsel’de 1.265 m2 ve 167 Parsel’de 3.650 m2 tarla nitelikli taşınmazları bulunmaktadır.

### **Çerkezköy Taşınmazları**

Şirketin Tekirdağ İli Çerkezköy İlçesi Gazimustafakemalpaşa Mahallesinde 928 Ada 1 Parsel’de 15.437,68 m2 ve 929 Ada 3 Parsel’de 24.672,92 m2 arsa nitelikli taşınmazları bulunmaktadır.

## **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





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



Akdeniz ve Ege'nin birleştii, 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.





### **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 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 itibariyle, Çerkezköy'de karma proje geliştirmesine yönelik elverişli bir konuma sahiptir.

### **Çerkezköy Narin Park Konut Projesi**

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi 326 Ada 2 parsel ve 327 Ada 2 parselin (2.371 m2) ve Çerkezköy, Tekirdağ- Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi Narin Cd 314-316 Ada 1 Nolu

Parseller ( 36.304,83 m2) Çerkezköy Konut Projesinin III. Faz konut yapımı için Ortaklık portföyünde bulunmaktadır.

## **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. Toplam yatırım maliyeti 5,5 milyon ABD Doları, beklenen yıllık ciro 2,5 milyon ABD Dolarıdır. Ayrıca Yatırım teşvik, kültür ve turizm teşviklerinden faydalanılacaktır.





## MARTI GIOVA



Mülkiyeti GYO ya ait Muğla ili, Marmaris ilçesi, Karaca köyü, Ayın mevkiindeki; 749, 750, 756, 757, 765, 766, 767, 772, 773 parsel sayılı toplam 89.230,60 m<sup>2</sup> 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.

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

	<b>Ekspertiz Firması</b>	<b>Ekspertiz Rapor Tarihi</b>	<b>31.12.2024</b>
Martı Marina Tali Yat Limanı (i)	Etkin GMD	07.10.2024	2.343.141.800
Martı Myra Otel (ii)	Etkin GMD	07.10.2024	6.133.600.000
Antalya, Kemer, Çam yuva Arsa (iii)	Etkin GMD	07.10.2024	70.000.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa (iv)	Etkin GMD	07.10.2024	28.780.000
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa ve Natamam Binalar (vi)	Etkin GMD	07.10.2024	534.280.000
Tekirdağ Çerkezköy (314,316 ada 1 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel) (vii)	Etkin GMD	07.10.2024	791.455.000
<b>Toplam</b>			<b>9.901.256.800</b>

### Faaliyet Konusuna İlişkin Kiralamalar:

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

İlgili Varlık	Bölge	Ada/ Parsel/ Metrekare	Süre	Nevi	Kira
Martı Myra (Üst Hakkı)	Tekirova Antalya	158/7 parsel	1988-2069	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın % 1'i
Çamyuva (İrtifak Hakkı)	Çamyuva Antalya	127/1	1988-2037	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı
Martı Marina (Üst Hakkı)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	103/9 parsel	2009-2058	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
Martı Marina (Kullanma İzni)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	68.203,42 metrekare	2010-2059	Deniz Yüzeyi, Dolgu alanı ve İskele	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i

### 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.

### MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>377.148.893</b>	<b>216.414.551</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	8.854.782	6.628.203
Finansal Yatırımlar	6	793.316	751.416
Ticari Alacaklar	9	258.020.108	114.712.731
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	<i>219.414.012</i>	<i>9.322.179</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	<i>38.606.096</i>	<i>105.390.552</i>
Diğer Alacaklar	10	6.834.584	13.069.690
<i>İlişkili Taraf Harici Diğer Alacaklar</i>	10	<i>4.671.529</i>	<i>11.430.293</i>
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Diğer Alacaklar</i>	10	<i>2.163.055</i>	<i>1.639.397</i>
Stoklar	12	31.615.942	32.329.979
Peşin Ödenmiş Giderler	21	62.378.200	39.618.868
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	21	<i>60.203.829</i>	<i>38.564.463</i>
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	21	<i>2.174.371</i>	<i>1.054.405</i>
Diğer Dönen Varlıklar	21	8.651.961	9.303.664
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>14.939.291.265</b>	<b>12.917.207.573</b>
Ticari Alacaklar	9	-	803.898
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	<i>-</i>	<i>803.898</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	<i>-</i>	<i>-</i>
Diğer Alacaklar	10	30.182.161	25.887.204
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	<i>30.182.161</i>	<i>25.887.204</i>

<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<b>10</b>	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	<b>16</b>	1.686.789.048	964.699.988
Maddi Duran Varlıklar		13.177.633.965	11.880.540.918
Kullanım Hakkı Varlıkları		41.955.468	39.739.563
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		396.567	527.881
<i>Şerefiye</i>		-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		396.567	527.881
Peşin Ödenmiş Giderler		2.334.056	5.008.121
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>		2.334.056	5.008.121
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>		-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı		-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>15.316.440.158</b>	<b>13.133.622.124</b>

**MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.051.947.645</b>	<b>606.974.247</b>
Finansal Borçlar	<b>7</b>	336.754.631	180.904.200
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	<b>7</b>	255.076.119	141.193.244
Ticari Borçlar	<b>9</b>	110.422.336	64.976.661
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<b>9</b>	108.536.873	64.318.549
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<b>9</b>	1.885.463	658.112
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	<b>11</b>	55.105.458	24.314.209
Diğer Borçlar	<b>10</b>	115.404.268	72.353.739
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<b>10</b>	101.023.795	68.773.974
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<b>10</b>	14.380.473	3.579.765
Ertelenmiş Gelirler	<b>21</b>	106.626.167	87.386.904
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	<b>21</b>	106.626.167	87.386.904
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	<b>19</b>	72.420.109	35.845.290
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<b>19</b>	1.446.237	1.379.111
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<b>19</b>	70.973.872	34.466.179
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	<b>21</b>	138.557	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>3.690.590.216</b>	<b>3.637.880.556</b>
Finansal Borçlar	<b>7</b>	3.541.837.430	3.441.711.406
Diğer Borçlar	<b>10</b>	55.657.521	42.697.028
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<b>10</b>	55.657.521	42.697.028
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<b>10</b>	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	<b>19</b>	25.610.059	38.920.943
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<b>19</b>	25.610.059	38.920.943
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		63.644.324	114.328.688
Ertelenmiş Gelirler	<b>21</b>	3.840.882	222.491

<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>10.573.902.297</b>	<b>8.888.767.321</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>4.099.805.852</b>	<b>3.567.089.891</b>
Ödenmiş Sermaye	600.000.000	600.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.497.948	2.497.948
Geri Alınmış Paylar (-)	(1.077.137)	(1.077.137)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	20.964.392	20.964.392
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	2.568.014.079	2.432.837.362
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	2.568.014.079	2.432.837.362
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	1.099.667.912	1.226.520.829
-Yabancı Para Çevrim Farkları	1.099.667.912	1.226.520.829
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.612.245	4.612.245
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(719.265.748)	(384.798.897)
Net Dönem Karı / Zararı	524.392.161	(334.466.851)
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	<b>6.474.096.445</b>	<b>5.321.677.430</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>15.316.440.158</b>	<b>13.133.622.124</b>

**MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2024 KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
Notlar	01.04.2024 31.12.2024	01.10.2024 31.12.2024	01.04.2023 31.12.2023	01.10.2023 31.12.2023
<b><u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u></b>				
Hasılat	22 1.099.181.180	193.718.730	596.510.605	110.250.156
Satışların Maliyeti (-)	22 (703.299.014)	(152.075.426)	(326.906.980)	(110.942.994)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>	<b>395.882.166</b>	<b>41.643.304</b>	<b>269.603.625</b>	<b>(692.838)</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(29.053.636)	(13.232.406)	(38.278.782)	(27.776.620)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(265.842.032)	(117.300.859)	(148.729.287)	(55.804.662)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23 236.137.508	133.852.979	110.478.640	40.377.564
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23 (126.937.592)	(38.923.495)	(164.689.911)	(10.851.061)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>210.186.414</b>	<b>6.039.523</b>	<b>28.384.285</b>	<b>(54.747.617)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24 375.968.556	248.210.675	69.208.719	6.070.850
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24 (154.676)	(1.506)	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>586.000.294</b>	<b>254.248.692</b>	<b>97.593.004</b>	<b>(48.676.767)</b>
Finansal Gelirler	262.575.090	182.886.997	184.913.535	16.575.395
Finansal Giderler (-)	(290.062.640)	(284.063.310)	(159.119.107)	82.050.915
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>	<b>558.512.744</b>	<b>153.072.379</b>	<b>123.387.432</b>	<b>49.949.543</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	<b>27.794.918</b>	<b>5.375.051</b>	<b>76.978.323</b>	<b>14.020.154</b>

- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	27.794.918	5.375.051	76.978.323	14.020.154
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>586.307.662</b>	<b>158.447.430</b>	<b>200.365.755</b>	<b>63.969.697</b>
<b>Dönem Kar / Zararının Dağılımı</b>	<b>586.307.662</b>	<b>158.447.430</b>	<b>200.365.755</b>	<b>63.969.697</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	61.915.501	(5.063.302)	98.825.718	105.231.037
Ana Ortaklık Payları	524.392.161	163.510.732	101.540.037	(41.261.340)
<b>Hisse Başına Kazanç</b>	<b>25</b>	<b>0,8740</b>	<b>0,2725</b>	<b>0,0017</b>

### Danışmanlık ve Denetim Hizmeti Alınan Firmalar

#### Tam Tasdik Vergi Denetimi

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

#### Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Şirketimizin 22.03.2024 tarih 1367 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18'inci maddesi hükmü ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde; 2024-2028 yılları için Şirketimiz mevcut 600.000.000,00.- TL (Altyüz milyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanının 3.000.000.000,00.- TL (Üç Milyar Türk Lirası)'na artırılmasına ve bu çerçevede Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 6'ncı maddesinin tadil edilmesi ile ilgili başvurumuz 26.04.2024 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış olup 07.06.2024 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 20.06.2024 tarihinde tescil ve 25.06.2024 tarih ve 11108 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

#### 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 (**Not 10**). Grup'un ticari alacakları esas itibariyle 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 oluşan 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.

ii)Turizm faaliyetleri nedeniyle sezon öncesinde acentelerden avans çekleri alınmaktadır. (**Not:10 ve 11**) 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. (**Not:11, Not:26**) Bu alacakların da büyük kısmı ilişkili şirketlere verilmiş avanslardan oluşmaktadır. Grup Yönetimi bu hususu tahsilatı garanti altına alan bir husus olarak dikkate almaktadır.

## **FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

### **A-) Şirket;**

#### **1-) 26.03.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;**

Şirketimiz Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ve bağlı ortaklığı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Martı GYO"), Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibariyle "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirketimizin toplam 81.066.087.- USD ve bağlı ortaklığı Martı GYO'nun 46.739.271.- USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır.

#### **2-) 13.04.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;**

Şirketimizin 13.04.2021 tarih 1264 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; Şirketimizin teminat yapısının güçlenmesi ve önümüzdeki süreçte hem Türkiye'ye hem de turizm sektörümüze yapacağımız hizmetlerin devam ettirilmesi ve yeni finansman yöntemleri ve stratejik ortaklıklarla birlikte turizm sektöründeki ağırlığımızın artarak devam ettirebilmesinin önünün açılmasını sağlamak üzere, Şirketimiz ile Denizbank ("Banka") ve Deniz Faktoring arasında akdedilen 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" ve 30.03.2021 tarihli ek tadil sözleşmesi hükümleri çerçevesinde;

**2.1-** Sözleşme yürürlükte olduğu sürece, Denizbank A.Ş. tarafından üçüncü bir şahıs ya da kuruma satılamamaları ve bu süre zarfında tesislerin tek alıcısının da Şirketimiz olması kayıt ve şartıyla, ve Sözleşme tarihinden itibaren 5 (beş)+2 (iki)+2 (iki) yıl olmak üzere toplam 9 (dokuz) yıllık süre içerisinde banka tarafından Şirketimize tanınan "*Alım Hakkı*" karşılığında, Şirketimiz mülkiyetinde bulunan; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 2 pafta 1520 parselde bulunan "Martı Resort Otel"'in, 32.925.000.- USD (OtuzikimilyondokuzyüzyirmibeşbinAmerikan Doları), Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Mahallesi, 2 pafta, 1605 parselde bulunan "La Perla Otel"'in 9.075.000.- USD (DokuzmilyonyetmişbeşbinAmerikan Doları) olmak üzere, toplam 42.000.000- USD (KırkikimilyonAmerikan Doları) satış bedeli karşılığında, işlem tarihindeki Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru üzerinden, Banka'ya satışına ("**İşlem**") ve satıştan elde edilecek fonun Banka'ya olan Şirket borcundan mahsup edilmesine,

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

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

La Perla Otel'in asgari yıllık 3.000 USD kira bedeli ile ayrıca hasılat kirasına bağlı olarak bir kira dönemi içinde elde ettiği net ciro üzerinden yüzde 0.5 oranında hesaplanacak kira bedelinin asgari kira tutarına ilave edilerek kiralanmasına karar verilmiştir. Tapu devir işlemleri 19.04.2021 tarihinde tamamlanmıştır.

## **B-) Bağlı Ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.;**

**1-** Şirket'in 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 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 no.lu özel parsel, 55.634,60 m<sup>2</sup> 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 Payı'na 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 Mahkemesi'nde Şirket tarafından dava açılmış olup, 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir."



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

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23.06.2021 tarihli yazısında, Şirket tarafından ön iznin iptaline ilişkin Bakanlığımız işleminin iptali istemiyle Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E:2021/390 sayılı dosyasıyla açılan davada, mahkemece verilen 21.05.2021 tarihli "yürütmenin durdurulması" kararının yerine getirilmesini teminen, Bakanlığımız Arazi Tahsis Komisyonu'nun 22.06.2021 tarihli ve 9/1 nolu kararı uyarınca; ön iznin iptaline ilişkin Bakanlığımız Arazi Tahsis Komisyonu'nun 25.12.2020 tarihli ve 17/14 nolu kararı iptal edilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nce verilecek kesin kararın gerekçeleri dikkate alınmak suretiyle ön izin durumu ve süresi hakkında yeniden yapılacak değerlendirmeye kadar Şirket'e verilen ön izin işlemleri dondurulmuştur. Süreç Anayasa Mahkemesinde devam etmektedir

## **2-) 09.01.2023 Tarihli Özel Durum Açıklaması**

Şirketimizin 06.01.2023 tarih 1122 sayılı toplantısı'nda;

Antalya-Kemer Tekirova'daki Martı Myra Tesisimizi ve Muğla Marmaris Orhaniye Köyü'ndeki Martı Marina Tesislerimizi işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye, Covid-19 salgınının turizm sektöründe yarattığı olumsuz etkiler nedeniyle yapılan indirimle Martı Marina tesisi için %17 ve Martı Myra tesisi için %13,5 olarak uygulanan yıllık net hasılat kira oranının; Covid-19 salgınının aşılama ile kontrol altına alınması neticesinde, 01.01.2023 tarihinden geçerli olmak üzere, Martı Marina Tesisi için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra Tesisi için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak uygulanması teklif edilerek mutabakatının alınmasına ve bu konuda taraflar arasında ek protokol imzalanmasına karar verilmiş olup söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

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

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

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

## **03.09.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması**

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

**2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci Maddesinin (I) fıkrası hükmü ve Şirketimiz'ce 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 Hazine'ye intikal edeceği, teminatları nakde çevrilerek Hazine'ye 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

satısından önce veya sonra önceki yatırımcıdan kaynaklanan sebeplerle kesin tahsisin iptali gereken hallerde, üst hakkını icra yoluyla edinen kredi kuruluşu tarafından başvuruda bulunulması ve Yönetmelik'te öngörülen şartları karşılaması halinde Bakanlık'ça kesin tahsisin iptal edilmeyeceği öngörülmüştür.

Alacaklı Denizbank A.Ş. tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan takip neticesinde; mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl-Sarısu mevki, 136 ada, 2 parsel numaralı 79.081,51-m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmazın üzerinde 496 yatak kapasiteli 1. sınıf tatil köyü yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 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 Komisyonu'nun 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 yayımlanan 19.03.2020 tarih ve 2020/3 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile 29.04.2020 tarih ve 2480 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı çerçevesinde durdurulan **satışı**, 38.273.493,63-TL bedel üzerinden **03.09.2020** tarihinde yapılmış olup, Denizbank tarafından 19.250.000,00-TL bedel ile satın alınmıştır.

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

Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl-Sarısu mevki, 136 ada, 2 parsel numaralı 79.081,51-m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz Denizbank A.Ş. ile yapılan 23.02.2021 tarihli yapılandırma protokolü kapsamında 09.03.2021 tarihinde kredi borcuna mahsuben tapu devri yapılarak portföyden çıkartılmış olup, taşınmazın üst hakkı ihalenin feshi davasından feragat edilmiştir.

#### **4-) 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 Şirketimiz'in 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 Şirketimiz'in T. İş Bankası A.Ş. kredi borcundan mahsup edilecektir.

#### **5-) 01.03.2022 Tarihli Özel Durum Açıklaması**

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

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

#### **6-) 13.09.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması**

Şirket portföyümüzde bulunan Martı Myra tesisimizin tahsis süresi ile ilgili, 05.12.2018 tarihli özel durum açıklamamızda; Şirket gayrimenkul portföyümüzde yer alan; Tekirova-Kemer/Antalya'da bulunan 158 ada 7 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 belirtilmiş, 24.09.2020 tarihli özel durum açıklamasında ise ödenmesi gereken 9.395.714 TL, peşinatın ödenmiş olduğu duyurulmuştur.

Şirket portföyümüzde bulunan "MARTI MYRA" tesisimizin, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına ilişkin Yönetmelik kapsamında tahsis süresinin 49 yıla uzatılması talebimize ilişkin olarak yatırılacak bedelin tamamı olan 37.582.855 TL ödenerek kapatılmış olup ilgili Yönetmelik gereği tahsis süresi 2069 yılına kadar uzatılmıştır.

#### **RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.