

M A R T I
G Y O

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu

Faaliyet Raporu

01.04.2023 – 31.03.2024 Dönemi

İçindekiler

Genel Bilgiler	2
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	4
Yönetim Kurulu ve Komiteler	4
Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler	7
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	9
Finansal Durum	10
Mali Tablolar	11
Danışmanlık, Denetim ve Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar	16
Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	17
Diğer Konular	32

I.GENEL BİLGİLER

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

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

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

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

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

Tanıtıcı Bilgiler

Vizyon:

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

Misyon:

Turizm yatırımları konusundaki 55 yıllık Martı deneyimi ile hem turizm hem de konut projelerinde fark yaratacak karlı projelere imza atmaktır.

Vazgeçilmez Değerler:

- Martı markasının değerliliğinin bilinci ile hareket eder, tüm çalışmalarda markanın güçlü imajının pekişmesi ve değerinin yükselmesini hedefler.
- Müşterilerinin ihtiyaç ve beklentilerine önem verir, bu ihtiyaçların beklentilerden de öte bir hizmet kalitesi ile giderilmesini hedefler.
- Kanun ve yasal düzenlemelere titizlikle uyar ve bundan taviz vermez.
- Ticari ahlakın en önemli değer olduğuna inanır.
- Yaptığı binaların insan ve çevre sağlığını ön planda tutmasına özen gösterir.
- Kentsel dönüşüm projelerine destek vererek çarpık kentleşmelerin önüne geçmek için var gücünü ortaya koyar.
- Müşterilerinin huzur ve güven içinde çağdaş bir yaşamı hak ettiklerinin bilinci ile davranır; üstün kalitenin esas alındığı, müşterilerinin kişisel gelişimlerine katkıda bulunacak, sağlıklı bir yaşam sürdürmelerine imkan verecek yaşam merkezleri ile her yaşta insana hitap etmeye çalışır.

- Topluma, doğal çevreye, insanlığa katkıda bulunmak için azami çabayı ortaya koyar.
- Türk tarihine ve kültürüne, doğaya ve ulusa saygı temeliyle geliştirilmiş, geçmişe duyarlı geleceği sağlam temeller üzerine inşa eden projelere imza atar.
- Gelişen Türk ekonomisine yarattığı istihdam ve sunduğu hizmetler ile katkıda bulunmayı hedefler.
- Yaratıcılığa ve ekip çalışmasının gücüne inanır, çalışanlarının gelişimine yatırım yapar.
- Açık, şeffaf iletişimin gücüne inanır, buna göre davranır.

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 500.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	: 376.200.000 TL
Sermaye artırım bilgileri	: Dönem içinde sermaye artırım yapılmamıştır.

	31 Mart 2024		31 Mart 2023	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Hissedar				
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	27,48	103.386.598	27,48	90.689.998
Halka Açık Kısım	68,94	259.325.280	68,31	225.422.537
Diğer	3,58	13.461.122	4,21	13.887.465
Toplam	100,00	376.200.000	100,00	330.000.000

Ortaklık Pay Grupları ve İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal bedelli 376.200.000 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket sermaye payları 7.660.800 adet nama yazılı A grubu, 11.491.200 adet nama yazılı B grubu ve 357.048.000 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 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.

Yönetim Kurulu ve Komiteler

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Sekiz üyeden oluşmakta olup, kurulun üyeleri 03.11.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, bir yıl süre ile gelecek ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı – Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Adı – Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Nurullah Emre Narin	Başkan	
Mine Narin	Başkan Yardımcısı	
Pakize Oya Narin	Üye	
Zekeriya Serhan Altınordu	Üye	
Hasan Emre Temelli	Üye	
Hüseyin Ferit Volkan	Üye	

Ersin Taranoğlu	Üye	Bağımsız
Mehmet Erdoğan	Üye	Bağımsız

Denetimden Sorumlu Komite*

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

Adı - Soyadı	Ünvanı	Görev Süresi
Mehmet Erdoğan	Bağımsız Üye - Komite Başkanı	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul
Ersin Taranoğlu	Bağımsız Üye - Komite Üyesi	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul

Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

Adı - Soyadı	Ünvanı	Görev Süresi
Ersin Taranoğlu	Bağımsız Üye - Komite Başkanı	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul
Hüseyin Ferit Volkan	Üye - Komite Üyesi	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul
Sebahattin Durmuş	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü - Komite Üyesi	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul

Riskin Erken Saptanması Komitesi****

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

Adı - Soyadı	Ünvanı	Görev Süresi
Mehmet Erdoğan	Bağımsız Üye - Komite Başkanı	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul
Zekeriya Serhan Altınordu	Üye - Komite Üyesi	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 1.380.000 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (31 Mart 2023: 2.578.840.-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.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 12 kişidir.

Ortaklığın 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 739.543 TL'dir.

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

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

III.ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirket gayrimenkul projelerini geliştirmeye yönelik çalışmalarını devam ettirmektedir.

IV.ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

İlgili Dönemde Yapılan Yatırımlara İlişkin Bilgiler

İlgili dönemde Martı Myra ve Martı Marina tesislerine toplam 37.145.087 TL Tesis Makine ve Cihaz, Demirbaş alımı ile yenileme 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

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, küresel 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, Şirket 1.519.741 TL maliyet tutarlı 2.235.188 adet hisseyi önceki dönemlerde 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. Geri alınan payların dönem içinde 1.938.600 adet, 10.213.752 TL maliyetli hisse alımları ile finansal durum tablosu tarihi itibarıyla piyasa değeri 8.568.612-TL olmuştur.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgiler Bağımsız Denetim Raporunda yer almaktadır.

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

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

Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedefler ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanmasına İlişkin Bilgiler

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

Dönem İçinde Yapılan Genel Kurul Bilgileri

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.04.2022-31.03.2023 dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 03 Kasım 2023 Cuma günü saat 10.00'da The Artisan Hotel İstanbul Ömer Avni Mah. İnönü Caddesi No:42 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul adresinde yapılmış ve ilgili bilgi ve belgeler KAP da açıklanmıştır

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

Yoktur.

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 Projesi New York'da bulunan BM Genel Merkezi'nde hayat bulmuştur. Bugün, dünyanın dört bir yanından binlerce şirket, sendika ve sivil toplum örgütü, bu evrensel ilkeleri; iş stratejilerinin, operasyonlarının ve kültürlerinin bir parçası haline getireceklerini ilan ederek Küresel İlkeler Sözleşmesi'ne katılmaktadır.

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

Küresel İlkeler Sözleşmesinin On İlkesi:

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

İnsan hakları:

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

Çalışma standartları:

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

Çevre:

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

Yolsuzlukla mücadele:

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

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

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

V. FİNANSAL DURUM

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

Hesap Adı	01.04.2023	01.04.2022
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	78.219.951	34.403.116
Hasılat	78.219.951	34.403.116
Hizmet Maliyet	(6.477.717)	(3.867.099)
Satışların Maliyeti	(6.477.717)	(3.867.099)
Brüt Kar	71.742.234	30.536.017

Mali Tablolar

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (VARLIKLAR)
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		31.03.2024	31.03.2023
Dönen Varlıklar		92.559.893	133.764.272
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.180.746	55.210.993
Ticari Alacaklar	10	77.076.271	42.456.075
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>10-37</i>	<i>77.076.271</i>	<i>42.456.075</i>
Diğer Alacaklar	11	1.555.211	20.620.083
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>11</i>	<i>560.631</i>	<i>668.520</i>
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>11-37</i>	<i>994.580</i>	<i>19.951.563</i>
Stoklar	13	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	26	12.180.979	13.000.985
<i>İlişkili Olmayan Taraflarda Peşin Ödenen Giderler</i>	<i>26</i>	<i>12.180.979</i>	<i>13.000.985</i>
Diğer Dönen Varlıklar	26	566.686	2.476.136
Duran Varlıklar		8.116.291.770	3.902.957.787
Diğer Alacaklar	11	19.035.918	19.035.925
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>11</i>	<i>19.035.918</i>	<i>19.035.925</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	8.081.696.657	3.877.078.006
Maddi Duran Varlıklar	18	15.554.244	6.838.949
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	4.951	4.907
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>19</i>	<i>4.951</i>	<i>4.907</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	26	-	-
<i>İlişkili Taraf Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	<i>26</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
TOPLAM VARLIKLAR		8.208.851.663	4.036.722.059

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (KAYNAKLAR)
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		31.03.2024	31.03.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		158.905.605	134.110.905
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	101.349.831	5.500.099
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	19.663.160	100.403.522
Ticari Borçlar	10	7.109.711	4.080.946
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>10</i>	<i>7.109.711</i>	<i>3.934.573</i>
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>10-37</i>	<i>-</i>	<i>146.373</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	2.717.155	565.337
Diğer Borçlar	11	11.201.120	22.539.343
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>11</i>	<i>8.519.847</i>	<i>21.676.944</i>
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>11-37</i>	<i>2.681.273</i>	<i>862.399</i>
Ertelenmiş Gelirler	26	20.115	20.114
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>26</i>	<i>20.115</i>	<i>20.114</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	16.844.513	1.001.544
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<i>22</i>	<i>1.379.115</i>	<i>442.710</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>22</i>	<i>15.465.398</i>	<i>558.834</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		746.181.874	455.938.239
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	740.154.296	446.035.765
Diğer Borçlar	11	-	9.583.635
Uzun Vadeli Karşılıklar	22-24	739.543	153.267
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<i>24</i>	<i>739.543</i>	<i>153.267</i>

DİĞER UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	26	5.288.035	165.572
ÖZKAYNAKLAR	27	7.303.764.184	3.446.672.915
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	7.303.764.184	3.446.672.915
Ödenmiş Sermaye	27	376.200.000	330.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		(11.733.494)	(11.733.494)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(534.438)	(586.050)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları		(534.438)	(586.050)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		4.122.558.487	1.548.790.325
-Yabancı Para Çevrim Farkları		4.122.558.487	1.548.790.325
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.549.954	3.685.272
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		1.510.735.574	148.106.804
Net Dönem Karı / Zararı		1.283.271.495	1.409.693.452
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		8.208.851.663	4.036.722.059

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN 2023 - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		01.04.2023	01.04.2022
	Notlar	31.03.2024	31.03.2023
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>			
Hasılat	28	78.219.951	34.403.116
Satışların Maliyeti (-)	28	(6.477.717)	(3.867.099)
BRÜT KAR / (ZARAR)		71.742.234	30.536.017
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(26.954.009)	(24.443.037)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	1.537.177.454	1.443.641.111
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(181.127.860)	(953.230)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.400.837.819	1.448.780.861
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	-	12.479.168
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	(336.654)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararından) Paylar	16	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.400.837.819	1.460.923.375
Finansal Gelirler	32	267.974.179	16.888.242
Finansal Giderler (-)	33	(385.540.503)	(68.118.165)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.283.271.495	1.409.693.452
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	35	-	-
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	35	-	-
- Ertelemiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.283.271.495	1.409.693.452
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.283.271.495	1.409.693.452

Yabancı Para İşlemlerin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

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

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

Yabancı para işlemleri, yabancı para ile fonksiyonel para birimi arasındaki işlem tarihindeki spot kur uygulanmak suretiyle bulunan tutar üzerinden fonksiyonel para birimi cinsinden kayıtlara alınır.

Her bilanço tarihinde,

- Parasal yabancı kalemler kapanış kurları üzerinden,

- Tarihi maliyeti ile kayıtlarda izlenen parasal olmayan yabancı kalemler işlemin gerçekleştiği tarihteki kurlar üzerinden,

- Yabancı para makul değeri ile kayıtlarda izlenen parasal olmayan kalemler, makul değerlerinin belirlendiği tarihteki kurlar üzerinden EURO'ya çevrilir.

Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

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

- Varlık, yükümlülükler ve dönemin finansal tablolarına alınmış gelir ve gideri sonucunda oluşanlar hariç özkaynaklar kalemleri (bazı özkaynaklar kalemleri hariç) bilanço tarihi itibarıyla oluşan kapanış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilir. Özkaynaklar hesaplarından sermaye ve sermaye yedekleri tarihsel nominal değerleri ile taşınmakta olup bunlara ilişkin çevrim farkları özkaynaklar içerisinde yabancı para çevrim farkları hesabında gösterilmektedir.

- 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara döneme ait gelir tablosu aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilerek sunulmaktadır.

- Bu işlemler sonucunda oluşan diğer tüm farklar özkaynaklar ve diğer kapsamlı gelir/gider ile ilişkilendirilmektedir.

31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 TL/EURO kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	Euro Kuru
31 Mart 2024	34.8023
31 Mart 2023	20,8450

Danışmanlık, Denetim ve Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı

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

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

Bağımsız Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları

Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Anayapı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde yapılan Esas Sözleşme değişikliği yoktur.

Kâr Dağıtım Politikası

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

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

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

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

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

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri Eylül 2023 tarihli değerlendirme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 03 Ekim 2023 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesi konusunda yetkilendirilmiş olan Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Kale Taşınmaz") tarafından yapılan 03 Ekim 2023 tarihli ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Kale Taşınmaz tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır.

Şirketimiz 27.04.2023 tarih ve 1129 Nolu Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.maddesi gereği, Şirket portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti almak üzere Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine; portföye 01.04.2023-31.03.2024 hesap dönemi içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti almak üzere Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Anayapı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Köyü	Tapu (m ²)	Ada/Parsel	Mülkiyet Durumu	Niteliği (*)
Martı Marina Tali Yat Limanı	Muğla	Marmaris	Orhaniye	16.455,01	103/6 , 103/10 ve 103/12 Parseller	Şirket	Arsa
				84,63	103/9 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
				68.203,42	Deniz Alanı	Hazine	
Martı Myra Otel	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	158 Ada/7 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 Ada/1 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı

Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37,755,96	155 Ada/225 Parsel	Şirket	Arsa
				268,92	155 Ada/226 Parsel	Şirket	Tarla
Arsa ve Butik Otel (natamam Bina)	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt Köyü (Aydın koyu)	83.030,60	Toplam 9 Parsel	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı parseller ve Üzerinde Natamam Bina
Arsa	Tekirdağ	Çerkez köyü		36.304,83	314, 316 ada 1 Parsel, 323 ada 3 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel(**)	55 Ada Toplam 9 Parsel Şirket	Arsa
İçmeler Maliye Kampı Yapılmakta Olan Yatırımlar(*)	Muğla	Marmaris	Kumluören cik Mevkii	22.581,00		Hazine	Hazine Üst hakkı

(*) Hazine üst haklarına ilişkin diğer bilgi: **Not:2.08.07**

(**) 315 ada 1 parsel İş Bankası tarafından icra yoluyla satılmış olup kayıtlardan çıkarılmıştır.

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

MARTI MYRA



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

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

- Tesisin konumu Tekirova, Kemer - Antalya
- 1995 yılından itibaren faaliyet göstermekte ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.
- Toplam yatak kapasitesi 1209 yataktır.
- Rönovasyon 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
- Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 01.04.2024 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre değeri 4.983.200.000TL'dir.





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



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

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

- Tesisin konumu Orhaniye-Marmaris/Muğla
- 1996 yılında faaliyete geçmiştir ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.
- Toplam yat kapasitesi - Deniz 380 tekne, Kara 100 tekne
- Martı Marina'nın kurulu olduğu alan 2058 yılına kadar üst hakkı ile kiralanmıştır.

- Mavi Bayrak Ödülü ve 5 Altın Çıpa Ödülü bulunmaktadır.

Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 01.04.2024 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre değeri 1.924.210.500 TL'dir.



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. Arsaların toplam ekspertiz değeri 724.100.000 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 26.483.000 TL'dir. Toplam yatırım maliyeti 5,5 milyon ABD Doları, beklenen yıllık ciro 2,5 milyon ABD Dolarıdır. Ayrıca Yatırım teşvik, kültür ve turizm teşviklerinden faydalanılacaktır.

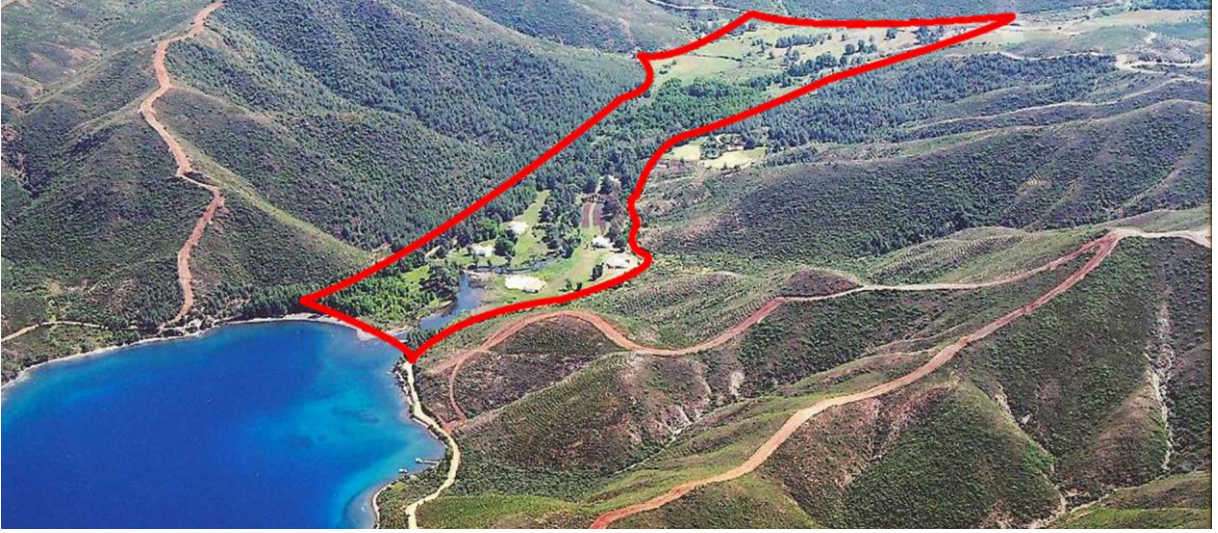


MARTI GIOVA



Mülkiyeti GYO ya ait Muğla ili, Marmaris ilçesi, Karaca köyü, Aydın 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 315.492.000 TL'dir.



MARTI DIAMOND



(*) Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Kumluörencik Mevkiinde Maliye Bakanlığı Dinlenme Tesisleri olarak kullanılan Hazine'ye 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 Şartnamesi'ne 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 Maddesi'ne 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 İdare'ye karşı 2 ayrı dava açılmış ve her iki dava da İlk Derece Mahkemesi'nde 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 talebi olumlu karşılanmış, Şirket lehine tesis edilen ön izin süresinin dondurulması uygun bulunmuş ve ödenen 1.042.168 TL ön izin bedeli tutarının Şirket'e iadesine karar verilmiştir. 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 Mahkemesi'ne yeniden incelenmek üzere geri dönmüş, İdare Mahkemesi'ne 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 Mahkemesi'nin 2013/420 Esas, 2015/1162 Karar sayılı kararı ile lehimize sonuçlanmıştır.

Hazine mallarının idaresi hakkındaki yönetmeliğin bazı maddelerinin değiştirilmesi üzerine 74. Madde'ye 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 yönetmeliğin 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 İdare'ce 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 Bakanlığı'na başvurularak Şirketimiz'in koşullarının yönetmelik değişikliğinde açıklanan konuma uyması nedeni ile süre uzatımı istenilmiş ancak bu istek Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından reddedilmiştir. Bu gelişme üzerine tarafımızdan Bakanlığın anılan işleminin iptali konusunda dava açılmıştır. Danıştay'da inceleme aşamasındadır.

Maliye Bakanlığı 12 Mayıs 2017 tarihinde söz konusu parseller üzerindeki mevcut Maliye Kampı tesislerinin kullanımını 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 Müdürlüğü'nce yukarıda bahsedilen 10 yıllık kiralama ihalesini alan şahıs veya kuruma karşı tahliye kararı alınmıştır.

Marmaris İçmeler sınırları içerisinde bulunan Hazine'ye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel no.lu 4 parça taşınmaz üzerinde yer alan toplam 22.581 m²'lik alanda Martı GYO A.Ş. adına ön izin sözleşmesi nedeni ile davalı şirketimizin ön izin bedelinden ödenmeyen bölümün ödenmesine karar verilmesi için dava açılmış ve yapılan yargılama sonunda, davanın kısmen kabulü ile 1.018.163,83 TL'nin 30.06.2016 tarihinden itibaren işleyecek gecikme zammı ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir. Karara karşı istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

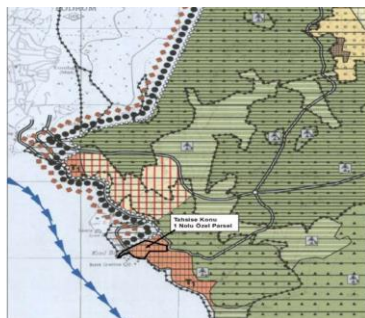
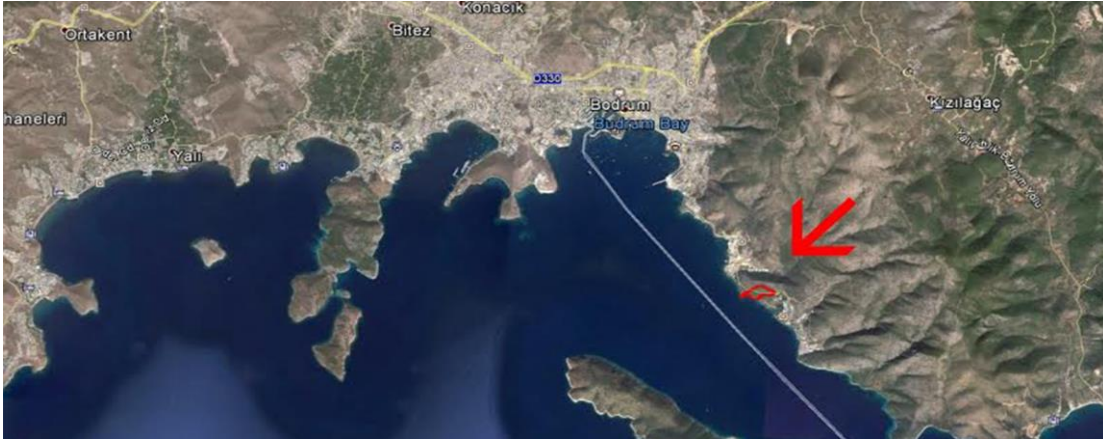
Karara karşı hem Şirketimiz adına ve hem de davacı Maliye Bakanlığı adına istinaf yoluna gidilmesi üzerine, İzmir BAM 13. HD 14.10.2021 tarih ve 2019/3700-1435 sayı ile bizim istinaf isteğimizin reddine, davacı Maliye Bakanlığı'nın istinaf isteğinin ise kısmen kabulü ile Şirket'ten istenilen bedelin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

MARTI BODRUM



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

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



Şirket'in operasyonel kiralamaları iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

İdari Amaçlı Kiralamalar:

Şirket'in idare merkezi olarak kullandığı ofis, depo ve arşive ilişkin kiralamalar ile muhtelif araç filo kiralamalarından oluşmaktadır. Şirket'in Merkez Ofisi kiralaması Şirket'in ilişkili taraf firmalarından Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş., arşiv de depo kiralaması ilişkili taraf firmalarından Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'den gerçekleştirilmektedir.

01.04.2023-31.03.2024 dönemine ilişkin operasyonel kira tutarı toplamı 974.250-TL'dir. (01.04.2022-31.03.2023: 482.250-TL)

Portföye İlişkin Kiralamalar:

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

İlgili Varlık	Bölge	Ada/ Parsel/ Metrekare	Süre	Nevi	Kira
Martı Myra (Üst Hakkı)	Tekirova Antalya	158/7 parsel	1988-2069	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın % 1'i
Çamyuva (İrtifak Hakkı)	Çamyuva Antalya	127/1	1988-2037	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı
Martı Marina (Üst Hakkı)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	103/9 parsel	2009-2058	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
Martı Marina (Kullanma İznı)	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 İli Marmaris İlçesi İçmeler Kumluörencik Mevkiinde Maliye Bakanlığı Dinlenme Tesisleri olarak kullanılan Hazine'ye 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 Şartnamesi'ne göre, bir yıllık ön izin süresi boyunca ilk yıl bedelinin % 20'si, 2. ve 3. yıllarda ise 324 sıra no.lu Millî Emlak Genel Tebliği 14/A-3 numaralı Maddesi'ne 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 İdare'ye karşı 2 ayrı dava açılmış ve her iki dava da İlk Derece Mahkemesi'nde 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 talebi olumlu karşılanmış, Şirket lehine tesis edilen ön izin süresinin dondurulması uygun bulunmuş ve ödenen 1.042.168 TL ön izin bedeli tutarının Şirket'e iadesine karar verilmiştir. 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 Mahkemesi'ne yeniden incelenmek üzere geri dönmüş, İdare Mahkemesi'ne 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 Mahkemesi'nin 2013/420 Esas, 2015/1162 Karar sayılı kararı ile lehimize sonuçlanmıştır.

Hazine mallarının idaresi hakkındaki yönetmeliğin bazı maddelerinin değiştirilmesi üzerine 74. Madde'ye 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 yönetmeliğin 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 İdare'ce kabul edilebilir sebeplerle koşulları yerine getiremeyenlere ön izin bedellerinin ödenmiş olması kaydı ve Bakanlık tarafından istegin uygun görülmesi halinde ön izin süresinin uzatılacağı açıklandığından Maliye Bakanlığı'na başvurularak Şirketimiz'in koşullarının yönetmelik değişikliğinde açıklanan konuma uyması nedeni ile süre uzatımı istenilmiş ancak bu

İstek Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından reddedilmiştir. Bu gelişme üzerine tarafımızdan Bakanlığın anılan işleminin iptali konusunda dava açılmıştır. Danıştay’da inceleme aşamasındadır.

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

Marmaris İçmeler sınırları içerisinde bulunan Hazine’ye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel no.lu 4 parça taşınmaz üzerinde yer alan toplam 22.581 m²’lik alanda Martı GYO A.Ş. adına ön izin sözleşmesi nedeni ile davalı şirketimizin ön izin bedelinden ödenmeyen bölümün ödenmesine karar verilmesi için dava açılmış ve yapılan yargılama sonunda, davanın kısmen kabulü ile 1.018.163,83 TL’nin 30.06.2016 tarihinden itibaren işleyecek gecikme zammı ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir. Karara karşı istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

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

Portföy Sınırlamaları

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri:II-14.01 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: III-48.01 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Dipnot	İlgili Düzenleme	31.03.2024	31.03.2023
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Not.6-Not.7	Md.24/(b)	114.891	55.210.993
Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Not.13-Not.17	Md.24/(a)	8.081.696.657	3.877.078.006
İştirakler	Not.7	Md.24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	994.580	19.951.563
Diğer Varlıklar			126.045.535	84.481.497
Toplam Varlıklar (aktif Toplamı)		Md.3/(p)	8.208.851.663	4.036.722.059
Finansal Borçlar	Not.8	Md.31	861.167.287	551.939.386
Diğer Finansal Yükümlülükler		Md.31	-	-
Finansal Kiralama Borçları	Not.8	Md.31	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	2.681.273	862.399
Özkaynaklar	Not.27	Md.31	7.303.764.184	3.446.672.915
Diğer Kaynaklar			41.238.919	37.247.359
Toplam Kaynaklar		Md.3/(p)	8.208.851.663	4.036.722.059

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Dipnot	İlgili Düzenleme	31.03.2024	31.03.2023
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı		Md.24/(b)	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Not.6	Md.24/(b)	114.891	55.184.812
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		Md.24/(d)	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Md.24/(d)	-	-
Atıl Tutulan Arsa/Araziler		Md.24/(c)	724.100.000	57.042.561
Yabancı İştirakler		Md.24/(d)	-	-
İşletmeci Şirkete İştirak		Md.28/1(a)	-	-
Gayrinakdi Krediler		Md.31	1.141.366.646	-
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri		Md.22/(e)	-	-
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	73.677	-

Portföy Sınırlamaları	Dipnot	İlgili Düzenleme	31.03.2024	31.03.2023	Asgari Oran	Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri		Md.22/(e)	0,00%	0,00%		≤10%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Md.24/(a),(b)	98,45%	96,05%	≥51%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler		Md.24/(b)	0,01%	1,37%		≤49%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları		Md.24/(d)	0,00%	0,00%		≤49%
Atıl Tutulan Arsa/Arazi		Md.24/(c)	8,82%	1,41%		≤20%
İşletmeci Şirkete İştirak		Md.28/1(a)	0,00%	0,00%		≤10%
Borçlanma Sınırı		Md.31	27,45%	16,04%		≤500%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı		Md.24/(b)	0,00%	1,37%		≤10%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	0,00%	0,00%		≤10%

RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Karşı Taraf Riski

Finansal araçları elinde bulundurmamak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir (**Not 10**). Şirket'in ticari alacakları esas itibarıyla senetli alacaklardan oluşmaktadır. Senetli alacaklar ise genelde konut satışı nedeniyle müşterilerden alınan vadeli senetlerden kaynaklanmaktadır. Konut satışlarında bir kısım bedelin peşin alınması halinde 60 aya kadar vade uygulanabilmektedir. İlişkili taraflar haricindeki senetli alacaklar çok sayıda müşterilerden olan alacaklar olup önemli bir yoğunlaşma riski mevcut değildir. Şirket Yönetimi şüpheli alacak karşılığını tespit ederken bu senetlerin tahsilat durumlarını ve geçmiş tecrübeleri de dikkate almaktadır. Söz konusu alacakların doğduğu konut satışlarının ise genelde müşteriye teslimi yapılmamış konutlardan kaynaklanması ise ticari alacağı teminat altına alan ilave bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Bu değerlendirmeler ışığında Şirket Yönetimi alacaklar için ayrılmış olan karşılıkların yeterli olduğunu değerlendirmektedir.

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

Diğer Konular

1-) Şirket'in 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirttiği 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 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 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 ile idare tarafından yapılan istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. İş bu karar Danıştı'ya 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 izin 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.

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 Tesisleri için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra Tesisleri 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 protocol 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 yapılandırılmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarıncay 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 yapılandırılmasına 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 müstemilatların 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 kuruluşu tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satışından 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 yayınlanan 19.03.2020 tarih ve 2020/3 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile 29.04.2020 tarih ve 2480 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı çerçevesinde durdurulan **satış**, 38.273.493,63-TL bedel üzerinden **03.09.2020** tarihinde yapılmış olup, Denizbank tarafından 19.250.000,00-TL bedel ile satın alınmıştır.

Bu çerçevede; ilgili Bakanlık tarafından Şirketimiz lehine tesis edilmiş olup, kesin tahsisi iptal edilmiş bulunan ve tapudan terkin istenen üst hakkının, ipotek alacaklısı Denizbank A.Ş. tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan takip neticesinde ilgili mevzuatta öngörülen şartların sağlanması kaydıyla Banka tarafından satın alınması çerçevesinde, tahsisi iptal edilmiş olup, bu aşamada 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 ipotegi 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-) 15.03.2023 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 15 Şubat 2023 tarihinde yapmış olduğu toplantıda;

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.02.2023 tarih ve 2023/10 sayılı bülteninde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin ilke kararı çerçevesinde, pay geri alımı yapılmasına, bu kapsamda;

a) Pay geri alım programının azami 3 yıl süreyle geçerli olacak şekilde belirlenmesine,

b) Pay geri alımı için ayrılacak azami fon tutarının 231.000.000 TL olarak, alınacak azami hisse adedinin ise nominal 33.000.000 TL'sini geçmeyecek şekilde belirlenmesine,

c) İş bu karar kapsamında, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve pay geri alımına ilişkin kararın ilk Genel Kurul'un onayına sunulması kararı alınmıştır.

7-) 14.02.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Yönetim Kurulumuzun 14.02.2024 tarihli kararı ile;

Şirketimiz 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 330.000.000 TL (Üçyüzotuzmilyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesinin, 46.200.000 -TL (KırkaltımilyonikiyüzbinTürk Lirası) tutarında (%14) oranında artırılarak 376.200.000- TL (ÜçyüzyetmişaltımilyonikiyüzbinTürk Lirası)'na çıkarılmasına,

İç kaynaklardan yapılacak olan 46.200.000 -TL (KırkaltımilyonikiyüzbinTürk Lirası) tutarındaki sermaye artışının, VUK kayıtlarına göre hazırlanan mali tablolara göre, Geçmiş Yıl karlarından 14.990.213,31

TL, Olağanüstü Yedeklerden 31.209.786,69 TL olmak üzere finansal tablolarımızda yer alan yedeklerden karşılanmasına,

Artırılan sermayeyi temsilen ihraç edilecek 46.200.000 -TL nominal değerdeki payların, artırım tarihindeki paylara bedelsiz olarak dağıtılmasına,

İşbu karar kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru dahil gerekli her türlü iş ve işlemin ifası için Yönetimin yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

Sermaye artırım işlemleri 27.03.2024 tarihinde tamamlanarak 25.03.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, 25.03.2024 tarih 11050 sayılı TSG ilan edilmiştir.

RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1-) 26.04.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 26.04.2024 tarih 1156 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda;

Şirketimiz Sermaye Piyasası mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin ilke kararları çerçevesinde, oluşabilecek sermaye düzeltmesi olumlu farkları ile diğer öz sermaye kalemlerine ilişkin enflasyon farklarının ilgili düzenlemelere uymak suretiyle gerektiğinde sermayeye ilave edilebilmesine olanak sağlanabilmesi ve sürdürülebilir büyüme stratejilerimizin etkin bir şekilde uygulanabilmesi amacıyla ; 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 500.000.000.- TL (Beşyüzüzümilyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanının 5.000.000.000- TL (BeşMilyarTürk Lirası)'na artırılmasına ve bu çerçevede Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'nci maddesinin tadil edilmesi kapsamında 30.04.2024 Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvuruların yapılmasına karar verilmiş olup 28.05.2024 tarihinde Kayıtlı Sermaye Tavan başvurusu onaylanmıştır.