

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 08.04.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 110.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 220.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, Şirket'in www.martigvo.com ve halka arzda satışa aracılık edecek İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.infoyatirim.com adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraça aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

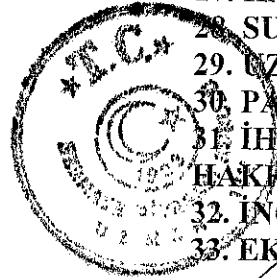
GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14
Kat:3-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 519 26 00 Fax: 0212 321 92 26
Ticaret Sicil No: 270903
Ticaret Sicil Kurumlar V.D. 478 001 6/87
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

İÇİNDEKİLER	
GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:	
İÇİNDEKİLER	1
KISALTMA VE TANIMLAR	2
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	3
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	4
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	4
2. ÖZET	5
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	7
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	26
5. RİSK FAKTÖRLERİ	27
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	30
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	34
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	36
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	49
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	52
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	60
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	69
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	69
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	70
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	70
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	79
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	79
18. ANA PAY SAHİPLERİ	82
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	82
20. DİĞER BİLGİLER	85
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	90
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	98
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	101
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	110
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	118
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	126
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	127
28. SULANMA ETKİSİ	127
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	128
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	129
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	130
32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	140
33. EKLER	140
	141



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

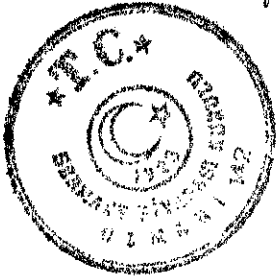
INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 315 26 00 Fax:0212 315 24 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirket
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
COVID-19	COVID-19 Pandemisi
Esas Sözleşme	Şirket'in esas sözleşmesi
Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İnfo Yatırım, Yetkili Kuruluş	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirket
Martı GYO, Şirket, İhraççı, Ortaklık	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Martı Otel İşletmeleri	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TL	Türk Lirası
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
Turmar Otelcilik	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.
Turkrating	İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.
USD, ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Zemin Sigorta	Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.
Zemin Yatırım	Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İ N F O
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14
Kat:8-B Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 320 4226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 002 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011



I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

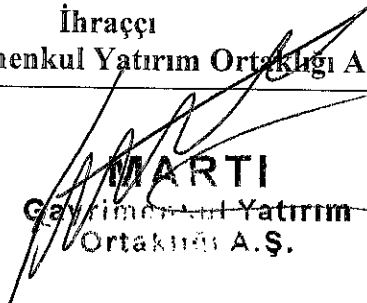


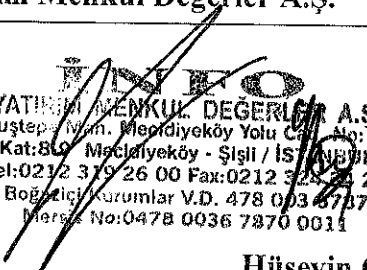
MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

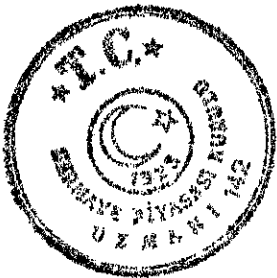
İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14
Kat:8-0 / Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 348 26 00 Fax:0212 324 1226
Boğaziçi Kurumlar V.Ö. 478 003 5767
Mersis No:0478 0036 7070 0011

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 MARTI Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Nurullah Emre NARİN Yön. Kur. Başkan Yard. 05.05.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI
Hasan Emre TEMELLİ Yön. Kur. Üyesi – Genel Müdür	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Kuştepe Mah. Meşdiyeköy Yolu Cat. No:14 Kat:8Ü Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL Tel:0212 379 26 00 Fax:0212 379 26 26 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 8787 Mersis No:0478 0036 7870 0011 Tamer AKBAL Operasyonlardan Sorumlu Başkan 05.05.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI
Hüseyin GÜLER Genel Müdür Yardımcısı	



İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Metin ETKİN Sorumlu Denetçi Oktay AKYÜZ Sorumlu Denetçi	30.09.2020, 31.03.2020, 31.03.2019, 31.03.2018 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporları

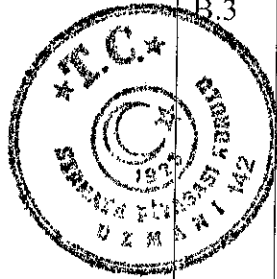
İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Güniz ÇELEN Sorumlu Değerleme Uzmanı Zeynep Poyraz Sorumlu Değerleme Uzmanı	01.04.2019-31.03.2020 Hesap Dönemine Ait Değerleme Raporları
RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Aydın KATKAK, Sorumlu Değerleme Uzmanı	01.04.2018-31.03.2019 ve 01.04.2017-31.03.2018 Hesap Dönemlerine Ait Değerleme Raporları

MARTE
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.

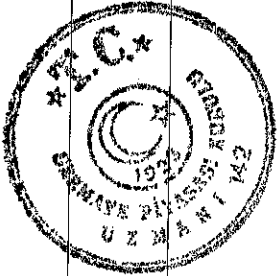
B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi. İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Yasal Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Adresi: Ömer Avni Mah. İnönü Caddesi Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu / İstanbul KEP (Kayıtlı Elektronik Posta Adresi): martigyo@hs01.kep.tr Telefon: +90 (212) 334 88 50 Faks: +90 (212) 334 88 52 İnternet Adresi: www.martigyo.com
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket'in faaliyet konusu; SPK'nın 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 yapmak olup, Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, portföy sınırlamaları konularında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar aşağıdaki gibidir.



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

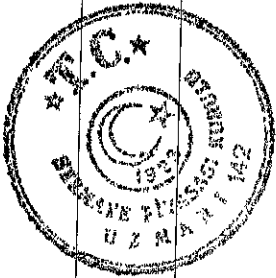
İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:111
Kat:8-2 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 317 26 00 Fax:0212 324 54 76
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 0787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

1. Tekirova, Kemer Antalya'da bulunan Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Myra Oteli
2. Orhaniye, Muğla/Marmaris'te bulunan arsa, Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Marina & Yacht Club.
3. Çamyuva, Kemer/ANTALYA'da bulunan arsa üzerindeki Hazine üst hakkı. (127 ada 1 nolu parselde bulunan 6.305 m² yüzölçümlü arsanın üst hakkı Şirket adına yapılan kesin tahsis işleminin verilen süre içerisinde personel lojmanı yatırımının tamamlanamaması ve Turizm İşletme Belgesinin alınmaması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca iptal edilmiş ve inşaatın devamı tatil edilmiş olup, kesin tahsis kararının iptali işlemine ilişkin Antalya 2. İdare Mahkemesi'nde açılan dava halen derdesttir. Üst hakkı tapusu halen Martı GYO üzerindedir.)
4. Sarıgerme, Ortaca/MUĞLA'da bulunan Üst Hakkı ve Ön İzin (Şirket ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında imzalanan 23.02.2021 tarihli Borç Tespit ve Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi kapsamında bedeli İhraççı'nın adı geçen kurumlara olan borç tutarından düşülmek üzere Denizbank'a devrolacaktır.)
5. Karacasu/AYDIN'da bulunan Şirket adına kayıtlı 155 ada 225 parsel nolu 37.755,96 m² yüzölçümlü arsa ile 155 ada 226 nolu 268,92 m² yüzölçümlü tarla vasfındaki gayrimenkul.
6. Aydın Koyu, Marmaris/MUĞLA'da bulunan Arsa ve Tarla Vasıflı Parseller
7. Çerkezköy/TEKİRDAĞ'da bulunan 314, 315, 316 ada 1 parsel, 326 ada 1 parsel ve 327 ada 2 parselden oluşan 53.224,01 m² büyüklüğündeki arsalar. 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 taşınmazlar için Çerkezköy İcra Müdürlüğü'nün 2017/178 Talimat sayılı dosyası çerçevesinde 15.12.2020 tarihinde Açık Artırma 23.581.000 TL bedel ile gerçekleşmiştir. Satış bedeli İhraççı'nın T.İş Bankası A.Ş. kredi borcundan mahsup edilecektir.
8. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler'deki 2649, 2471, 2472 ve 2473 parsellerin üst hakkı ön izni (Maliye Kampı Tesisleri) için Şirket 12.613.735 TL harcama yapmıştır. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açılan kesin tahsisin iptali ve verilen ön iznin iptaline ilişkin davalar halen derdesttir. 2010 yılında 21 olan GYO sayısı 2018 yılında 33'e yükselmiş olup, mevcut durum itibarıyla da 33'tür. 2018 yılında %27,9 gerileyen sektörün piyasa değeri 2019 yılında TL bazında %68,6 artarak 32,7 milyar TL'ye, 2020 yılında da 2019 yılına göre %69,1 artışla 55,3 milyar TL'ye yükselmiştir. Sektörün dolar bazında piyasa değeri ise kur kaynaklı yaşanan 2018 yılı daralmasından sonra 2019 yılında %48,6 artarak 5,5 milyar dolara, 2020 yılında da 2019 yılına göre %34,5 artışla 7,4 milyar dolara yükselmiştir.



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

		<p>Borsa'da işlem gören GYO'ların 27.04.2021 tarihi itibarıyla piyasa fiyatlamaları ve son açıklanan finansal tablolara göre verileri aşağıda yer almakta olup, MRGYO halka açık GYO'lar içinde aktif büyüklüğü olarak %0,97, öz kaynaklar olarak %0,76, piyasa değeri açısından ise %0,39 pay almaktadır.</p> <p>Covid-19 salgını tüm dünyada olduğu gibi ülkemiz ekonomisini de olumsuz etkilemiş olup, ülkemizde salgının yayılmasını önlemek amacıyla yurt dışı uçuşların karşılıklı olarak tüm ülkelerle durdurulması, sınır kapılarının kapatılması, sokağa çıkma yasağı ve turizm sezonunun açılışının ertelenmesi vb. gibi birçok tedbir uygulanmıştır. Özellikle dış hat uçuşların karşılıklı tüm ülkelerle durdurulması ve turizm sezonunun açılış tarihinin nisan ayından Haziran ayının sonuna kaydırılması turizm sektörünün faaliyetlerini tamamen durdurmuştur.</p> <p>Pandemi nedeniyle hem tesislerin geç açılması ve hem de ülkeye gelecek turist sayısının 2019 yılına göre %72 oranında azalması nedeniyle Şirket önemli miktarda gelir kaybına uğramıştır.</p> <p>2021 yılında pandeminin etkileri devam etmekte olup, Avrupa Birliği ülkelerinde kısıtlamalar kapsamında alınan pandemi tedbirlerinin devam etmesi ve Rusya tarafından pandemi nedeniyle Türkiye ile havayolu trafiğinin 15 Nisan'dan 1 Haziran'a kadar sınırlandırılmasına karar verilmesinin turizm sektörünü olumsuz etkileyeceği düşünülmektedir.</p>
8B.4 a	İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>Türkiye'de meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul ve turizm sektöründeki yatırım eğilimleri finansman maliyetleri Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır. Diğer yandan Aralık 2019'da ortaya çıkan Covid-19 hastalığının pandemiye dönüşmesi kaynaklı olarak ihraççının kira gelirlerine esas teşkil eden turizm sektörüne ilişkin faaliyetler olumsuz etkilenmiş ve bu doğrultuda ihraççının kira gelirleri de bu durumdan negatif etkilenmiştir.</p> <p>Covid-19 Pandemisinin yayılması ve bu nedenle gerek Türkiye'de gerekse yurt dışında devletlerce alınan tedbirler, yurtiçi ve yurtdışı turistlerin turistik seyahatlerini ötelemesine sebep olmakta, bu durum da önümüzdeki döneme ilişkin turist sayıları ve gelirlerine ilişkin belirsizlik ve fiyat baskısını beraberinde getirmektedir. Diğer taraftan, döviz kurlarındaki artış döviz cinsinden krediler sebebiyle finansal tablolar üzerinde olumsuz etki yaratmakla birlikte hasılat gelirlerine olumlu katkı sağlamaktadır.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İhraççının ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. olup, Martı Grubu bünyesinde faaliyet gösteren şirketlerden biridir. Martı Grubu şirketlerinin ana faaliyet konusu turizmdir.
B.6	Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya	27.04.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in doğrudan pay sahipliği aşağıdaki gibidir.
		Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi



dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı	
Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Son Durum (27.04.2021)	
	(TL)	(%)
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	43.809.998	39,83
Mine Narin	1.255.092	1,14
Nurullah Emre Narin	1.250.000	1,14
Pakize Oya Narin	1.323.000	1,20
Diğer*	62.361.910	56,69
TOPLAM	110.000.000	100,00

*Diğer paylar arasında yer alan 9.000.000 TL nominal değerli paylar Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından, kredi temini amacıyla teminat olarak verilen paylardan oluşmaktadır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklık yapısı doğrultusunda şirketin dolaylı pay sahipleri aşağıdaki gibidir.

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi		
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı	
Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Son Durum (27.04.2021)	
	(TL)	(%)
Nurullah Emre Narin	10.050.014	9,13
Pakize Oya Narin	4.297.761	3,91
Mine Narin	205.907	0,19
Diğer	29.256.316	26,60
TOPLAM	43.809.998	39,83

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Yoktur.

İhraççının ana pay sahipleri Mine Narin ile birlikte aile fertlerinden Nurullah Emre Narin ve Pakize Oya Narin sahip, Söz konusu ortaklar Şirketin A grubu imtiyazlı paylarına sahip olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'de pay sahibi olup aynı zamanda İhraççının imtiyazlı B grubu ve imtiyazsız C grubu paylarına sahiptirler.

Esas sözleşmenin 9. maddesine göre Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A Grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. 2.240.000 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye aittir. 3.360.000 adet B grubu nama yazılı payların ise 1.120.000 adedi Mine Narin'e, 1.120.000 adedi Nurullah Emre Narin'e 1.064.000 adedi ise Pakize Oya Narin'e, 56.000 adedi Zemin Sigorta ve Aracılık Hizmetleri A.Ş.'ne aittir.

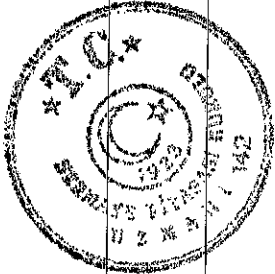
B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile

Şirket Mart ayı sonu itibariyle sona eren özel hesap dönemine sahip olup, finansal durumuna ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

ihraçının
finansal
durumunda ve
faaliyet
sonuçlarında
meydana gelen
önemli
değişiklikler

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Finansal Tablo Türü	Konsolide Olmayan			
Dönem	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Dönen Varlıklar	126.410.812	128.941.328	106.321.052	50.601.985
Nakit ve Nakit Benzerleri	113.699	112.359	190.746	108.074
Ticari Alacaklar	28.764.241	33.108.156	21.027.608	13.209.711
Diğer Alacaklar	95.284.119	92.930.203	82.259.295	33.982.257
Stoklar	0	0	846.301	1.410.500
Peşin Ödenmiş Giderler	2.248.753	2.631.548	1.748.147	1.429.283
Duran Varlıklar	768.113.467	607.654.835	485.675.315	457.277.779
Finansal Yatırımlar	0	0	0	395.531
Diğer Alacaklar	19.105.774	19.012.769	69.121	58.932.855
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	721.687.717	561.507.700	463.149.969	391.163.587
Maddi Duran Varlıklar	166.552	36.327	130.458	102.268
Peşin Ödenmiş Giderler	27.147.125	27.090.709	22.313.003	6.668.829
Toplam Varlıklar	894.524.279	736.596.163	591.996.367	507.879.764
Kısa Vadeli Yükümlülükler	492.029.168	379.540.110	83.754.147	64.180.914
Kısa Vadeli Borçlanmalar	29.177.049	26.019.231	9.179.144	26.326.540
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	437.019.006	330.688.847	57.662.127	22.777.260
Ticari Borçlar	2.095.181	1.809.314	3.215.663	3.205.808
Diğer Borçlar	20.157.291	17.554.418	10.540.132	8.331.071
Kısa Vadeli Karşılıklar	2.515.821	2.025.949	2.222.701	1.261.083
Uzun Vadeli Yükümlülükler	653.399	678.996	214.368.993	155.962.198
Uzun Vadeli Borçlanmalar	0	0	212.673.381	154.156.284
Özkaynaklar	401.841.712	356.377.057	293.873.227	287.736.652
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	401.841.712	356.377.057	293.873.227	287.736.652
Ödenmiş Sermaye	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	-1.519.741	-1.519.741	-1.519.741	-1.519.741
Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	18.716.606	18.716.606	18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer	391.507.223	303.204.847	259.470.764	177.439.452



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Kapsamlı Gelirler veya Giderler				
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	3.685.272	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-77.528.383	-96.360.702	-20.953.605	36.648.470
Net Dönem Karı/Zararı	-42.885.069	18.832.319	-75.407.097	-57.206.398
Toplam Kaynaklar	894.524.279	736.596.163	591.996.367	507.879.764

İhraççının aktiflerindeki artış temel olarak ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar ve ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderler ile birlikte yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki yabancı para çevrim farklarındaki artışlarından kaynaklanmaktadır.

Dönen varlıklardaki artış temel olarak İhraççının ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklarındaki artış sonucu oluşmuştur. 30.09.2020 dönemi itibariyle İhraççının dönen varlıkları toplam aktiflerinin %14,1'ini oluşturmaktadır.

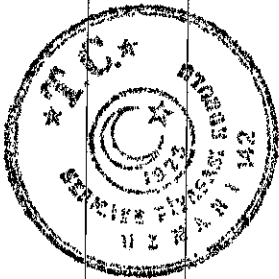
İhraççının duran varlıklarındaki artış yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki yabancı para çevrim farkındaki artışlarından ve ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar ile ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderlerdeki artıştan kaynaklanmıştır. 30.09.2020 dönemi itibariyle İhraççının duran varlıkları toplam aktiflerinin %85,9'unu oluşturmaktadır.

Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2020 dönemi itibariyle %55,0 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 31.03.2018 dönemindeki 156,0 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde %37,4 artışla 214,4 milyon TL'ye yükselirken, 31.03.2020 döneminde ise uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeye geçmesi doğrultusunda %99,7 azalışla 0,7 milyon TL'ye gerilemiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2020 dönemi itibariyle %0,1 olarak gerçekleşmiştir.

Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.09.2020 dönemi itibariyle %44,9 olarak gerçekleşmiştir.

Kar veya Zarar Kısmı (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
		30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Dönem	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Hasılat	3.933.058	20.245.446	23.882.546	17.535.053	7.431.747
Satışların Maliyeti	-639.974	-1.290.829	-1.930.959	-1.732.145	-1.072.221
Brüt Kar (Zarar)	3.293.084	18.954.617	21.951.587	15.802.908	6.359.526
Genel Yönetim Giderleri	-2.001.631	-4.982.618	-7.159.687	-5.838.961	-4.694.989



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	981.359	1.150.168	34.303.558	18.332.550	2.934.872
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-1.856.561	-2.215.053	-8.745.349	-54.574.308	-54.223.403
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	416.251	12.907.114	40.350.109	-26.277.811	-49.623.994
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	7.477.215	8.195.041	16.362.636	14.596.132	10.147.257
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-2.123.893	0	0	0	0
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	5.769.573	21.102.155	56.712.745	-11.681.679	-39.476.737
Finansal Gelirler	453.625	1.474.939	26.055.497	0	9.918.842
Finansal Giderler	-49.108.267	-18.963.536	-63.935.923	-63.725.418	-27.648.503
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	-42.885.069	3.613.558	18.832.319	-75.407.097	-57.206.398
Dönem Karı (Zararı)	-42.885.069	3.613.558	18.832.319	-75.407.097	-57.206.398
Pay Başına Kazanç (Zarar)	-0,3899	0,0329	0,1712	-0,6855	-0,5201

Finansal tablo dönemleri itibariyle döviz kurlarındaki yükselişe bağlı olarak artan finansman ve kur farkı giderleri İhraççının dönemler itibariyle katlandığı zararların en büyük gerekçesi olurken, bununla birlikte Covid-19 kaynaklı olarak 30.09.2020 dönemi itibariyle da turizm sezonunun geç başlaması ve çok sınırlı faaliyet gösterilmesi kaynaklı olarak faaliyet gelirlerinde de düşüş yaşanmıştır.

Hasılatın tamamı kira gelirlerinden oluşurken, satışların maliyetinin tamamı ise kiralanan turizm tesisleri kira giderlerinden oluşmaktadır.

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri

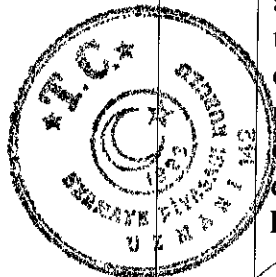
Yoktur.

B.10 İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği

İhraççının 31.03.2018 ve 31.03.2019 tarihli yıllık finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetim raporlarında olumlu görüş yer alırken, 31.03.2020 tarihli yıllık ve 30.09.2020 tarihli ara dönem finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetim raporlarında şartlı görüş bulunmaktadır.

30.09.2020 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan şartlı görüşün dayanağı;

Şirket'in 31.10.2019, 18.12.2019 ve 10.01.2020 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıkladığı üzere Denizbank

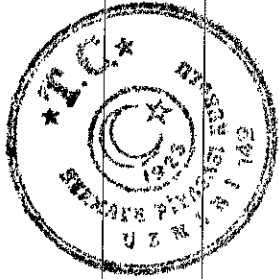


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

A.Ş ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan ve finansal tablolarda 466.196.055 TL olarak yer almış finansal borçlar alacaklı banka ve faktoring kuruluşu tarafından icra takibine konu edilmiş ve tamamına muacceliyet kazandırılmıştır. İcra dairesinden 30.09.2020 tarihi itibariyle icra kapak hesapları temin edilmiştir. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları şirket yönetimi tarafından bu icra kapak yazılarındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Denetim şirketi tarafından mevcut fiili durumu gösterir sağlıklı bir mutabakat yapabilme imkânı bulunamamıştır. İlişikteki finansal durum tablosunda, yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisinde 88.385.434 TL bedelle yer alan ve Denizbank protokolüne konu olduğu belirtilen Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Akçaköy-Sarısu mevki 136 ada 2 parsel ve 136 ada 2 parselin deniz ile bağlantısını sağlayan ön izin alınmış 136 ada 3 parsel ile ilişkin haklar ile, mülkiyeti Hazine ve Maliye Bakanlığına ait olan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler 'deki 2649, 2471, 2472 ve 2473 parseller ("Maliye Kampı Tesisleri") için yapılan ve finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap grubunda devam edilen yatırımlar içerisinde 12.613.735 TL maliyet bedeli ile yer alan harcama tutarları için Kültür ve Turizm Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açılan kesin tahsisin iptali ve verilen ön iznin iptaline ilişkin davalara dipnot 11 ve 17'de yer verilmiştir. Şirket yönetimi TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardının 66. paragrafı kapsamında bahse konu Yatırım amaçlı gayrimenkullerden gelecekte ekonomik fayda beklediğinden bu tutarları finansal tablo dışı bırakmamıştır. Söz konusu hakların finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulmasına devam edilmesi bu davaların neticesine bağlıdır.

31.03.2020 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan şartlı görüşün dayanağı;

Şirket'in 31.10.2019, 18.12.2019 ve 10.01.2020 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıkladığı üzere, Denizbank A.Ş ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan ve finansal tablolarda 332.350.062 TL' olarak yer almış krediler alacaklı banka ve factoring kuruluşu tarafından icra takibine konu edilmiş ve tamamına muacceliyet kazandırılmıştır. Denetim faaliyetleri esnasında Banka'ya mutabakat yazısı gönderilmiş olup; banka tarafından cevap yazısında gönderilen kredi bilgilerine yer verilemeyeceği ve icra dairelerinden kapak hesaplarının alınabileceğine dair açıklama yapılmıştır. COVID-19 salgınından dolayı icra dairelerinin kapalı olması nedeniyle icra dairesinden 31.03.2020 tarihi itibariyle icra kapak hesapları temin edilememiştir. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları şirket yönetimi tarafından önceki dönemlerde (31.12.2019 itibariyle) temin edilen icra kapak yazılarındaki faiz oranları baz alınarak hesaplanmıştır. Denetim şirketi tarafından mevcut fiili durumu gösterir sağlıklı bir mutabakat yapabilme imkânı bulunamamıştır.



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

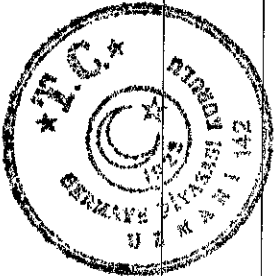
İlişikteki finansal durum tablosunda, yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisinde 69.500.000 TL bedelle yer alan ve Denizbank protokolüne konu Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Akçaköy-Sarısu mevki 136 ada 2 parsel ve 136 ada 2 parselin deniz ile bağlantısını sağlayan ön izin alınmış 136 ada 3 parsel ile ilişkin haklar ile, mülkiyeti T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler 'deki 2649, 2471, 2472 ve 2473 parseller ("Maliye Kampı Tesisleri") için yapılan ve finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap grubunda devam edilen yatırımlar içerisinde 9.970.103 TL maliyet bedeli ile yer alan harcama tutarları için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açılan kesin tahsisin iptali ve verilen ön iznin iptaline ilişkin davalara bağımsız denetim raporunun dipnot 11 ve 17'de yer verilmiştir. Şirket yönetimi TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardının 66. paragrafı kapsamında bahse konu Yatırım amaçlı gayrimenkullerden gelecekte ekonomik fayda beklediğinden bu tutarları finansal tablo dışı bırakmamıştır. Söz konusu hakların finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulmasına devam edilmesi bu davaların neticesine bağlıdır.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

B.11 İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması

Finansal Kalemler (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Dönen Varlıklar	126.410.812	128.941.328	106.321.052	50.601.985
Kısa Vadeli Yükümlülükler	492.435.167	379.540.110	83.754.147	64.180.914
Net İşletme Sermayesi	-366.024.355	-250.598.782	22.566.905	-13.578.929

30.09.2020 tarihi itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi açığı 366.021.355 TL'dir. Söz konusu açığın ana nedeni, Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan kredilerin adı geçen finans kuruluşları tarafından muaccel hale getirilerek kısa vadeli yükümlülüklerin artışına sebep olmasındır.

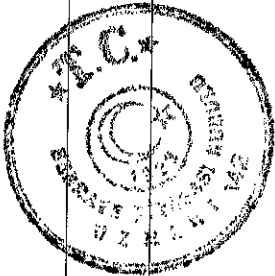


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

	<p>Diğer taraftan, İhraççı ve ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında imzalanan 23.02.2021 tarihli “Borç Tespit ve Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” hükümleri çerçevesinde Şirket’in kısa vadeli yükümlülüklerinin neredeyse tamamını oluşturan adı geçen finans kuruluşlarına olan borcu 2 yıl geri ödemesiz, olacak şekilde 9 yıllık vade ile yeniden yapılandırıldığından, izleyen finansal tablo dönemleri itibariyle net işletme sermayesinde iyileşme yaşanması beklenmektedir.</p> <p>Ayrıca, bedelli sermaye artırımından elde edilmesi planlanan kaynak ile ihraççının özkaynakları kuvvenlendirilerek finansal borçların geri ödemesinde, kamu borçlarının ödenmesinde ve tedarikçi ödemelerinde kullanılacak olup, net işletme sermayesi açığının bu doğrultuda azaltılması öngörülmektedir. Bununla birlikte önümüzdeki dönemlerde Covid-19 kaynaklı turizm sektöründe yaşanan olumsuzlukların etkisinin azalması ile kira gelirlerinde de artış görülmesi beklenmektedir.</p>
--	---

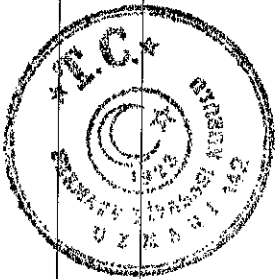
C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Şirket’in 110.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi, 220.000.000 TL tutarında artış ile 330.000.000 TL’ye artırılabacaktır.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerinden aşağı olmamak üzere Birincil Piyasa’da oluşacak fiyat üzerinden Borsa’da satılacaktır.</p>																																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Grubu</th> <th>Nama / Hamiline Olduğu</th> <th>İmtiyazlar</th> <th>Pay Sayısı</th> <th>Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)</th> <th>Bir Payın Nominal Değeri (TL)</th> <th>Toplam (TL)</th> <th>Sermayeye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>Nama</td> <td>Vardır.</td> <td>4.480.000</td> <td>200,00</td> <td>1,00</td> <td>4.480.000</td> <td>4,07</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Nama</td> <td>Vardır.</td> <td>6.720.000</td> <td>200,00</td> <td>1,00</td> <td>6.720.000</td> <td>6,11</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Hamiline</td> <td>Yoktur.</td> <td>208.800.000</td> <td>200,00</td> <td>1,00</td> <td>208.800.000</td> <td>189,82</td> </tr> <tr> <td colspan="6">TOPLAM</td> <td>220.000.000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	A	Nama	Vardır.	4.480.000	200,00	1,00	4.480.000	4,07	B	Nama	Vardır.	6.720.000	200,00	1,00	6.720.000	6,11	C	Hamiline	Yoktur.	208.800.000	200,00	1,00	208.800.000	189,82	TOPLAM						220.000.000	
Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)																																			
A	Nama	Vardır.	4.480.000	200,00	1,00	4.480.000	4,07																																			
B	Nama	Vardır.	6.720.000	200,00	1,00	6.720.000	6,11																																			
C	Hamiline	Yoktur.	208.800.000	200,00	1,00	208.800.000	189,82																																			
TOPLAM						220.000.000																																				
		<p>ISIN kodları aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A grubu nama yazılı paylar için TREMRGY00021, - B Grubu nama yazılı paylar için TREMRGY00039 - C grubu hamiline yazılı paylar için TREMRGY00013. <p>Martı GYO esas sözleşmesinin 8. maddesi uyarınca Martı GYO sermayesini temsil eden paylar A, B ve C olmak üzere 3 gruba ayrılmış olup, A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Martı GYO esas</p>																																								



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

		sözleşmesinin 9. maddesi uyarınca; yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A Grubu pay sahiplerinin; 2 adedi de Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Martı GYO Genel Kurulu tarafından seçilmektedir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in mevcut çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 110.000.000 TL olup, pay sayısı 110.000.000 adettir. Sermayenin 2.240.000 TL nominal değerli kısmı A grubu nama yazılı paylardan, 3.360.000 TL nominal değerli kısmı B grubu nama yazılı paylardan ve 104.400.000 TL nominal değerli kısmı ise C grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Şirket payları için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir. - Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md.19-TTK md.507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md.461, SPKn md.18 ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) - Bedelsiz Pay Alma Hakkı (SPKn md.19-TTK md.462 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md.24 ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) - Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md.27 ve II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) - Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md.507) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md.29, 30, TTK md.414, 415, 419, 425, 1527 ve II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) - Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md 407, 409, 417) - Oy Hakkı (SPKn md.30, TTK md.432, 433, 434, 435, 436) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK md.445, 451, SPKn md.18/6, 20/2) - Azınlık Hakları (TTK md.411, 412, 420, 439) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md.438, 439) - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md.14, TTK md.437 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

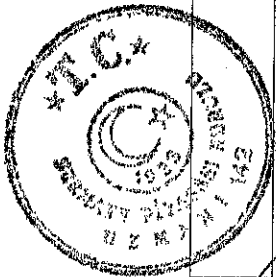


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

	kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	İhraççı'nın C grubu hamiline yazılı payları Borsa İstanbul Ana Pazar'da MRGYO koduyla işlem görmektedir. Payları BİST'de işlem gören ortaklıkların bedelli/bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin BİST'e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmadan Borsa kotuna alınır. Bu sermaye artırımı kapsamında ihraç ve halka arz edilecek A ve B grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup, C Grubu hamiline yazılı paylar ise BİST Ana Pazar'da işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirketin Kar Dağıtım Politikası aşağıda yer almaktadır: “Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kar dağıtım 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, dağıtılabılır 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.”

D—RİSKLER

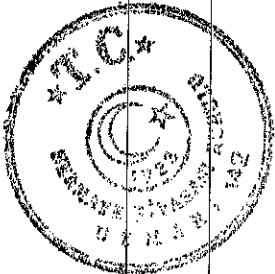
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	D.1.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler <ul style="list-style-type: none"> İhraççının hedeflediği gelirleri elde edebilmesi, portföyündeki gayrimenkullerden elde edeceği kira gelirlerine bağlıdır. Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından hasılat üzerinden kira sözleşmesi kapsamında işletilen Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin doluluk oranlarındaki azalmalar nedeniyle kiracının likidite ve ödeme kabiliyetinin olumsuz etkilenmesi durumunda kiraların vadesinde tahsil edilememesi riski bulunmaktadır. Bu durum Şirketin nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir.
-----	--	---



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İNTELO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 1
Kat: 8-9 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 349 26 00 Fax: 0212 349 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 00 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

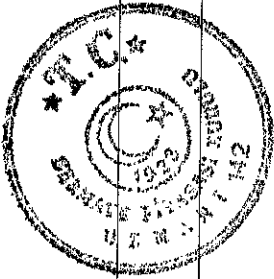
- COVID-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde, ilgili kamu kurumları tarafından tesislerin faaliyetlerine ya da turizm hareketliliğine yönelik kısıtlamalar getirilebilir. Bu durumda ihraççının turizm faaliyetlerine bağlı gayrimenkullerinde faaliyet gösteren Martı Otel İşletmeleri'nin faaliyetleri ve operasyonlarında aksama yaşanabilir, bu durumda İhraççının Martı Otel İşletmeleri'nden ciro bazlı kira gelirinde düşüş yaşanabilir, karlılığı ve nakit akımı olumsuz etkilenebilir.
- Şirket ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında söz konusu şirketlerden kullanılmış olan ve finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi imzalanmış olup, yapılandırma sözleşmesi adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Söz konusu borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi çerçevesinde Şirketin kısa vadeli yükümlülüklerinin neredeyse tamamını oluşturan ve adı geçen finans kuruluşlarına olan borcu 2 yıl geri ödemesiz, olacak şekilde 9 yıllık vade ile yeniden yapılandırıldığından, izleyen finansal tablo dönemleri itibarıyla net işletme sermayesinde iyileşme yaşanması beklenmekle birlikte, İhraççının finansal borçlarının yeniden yapılandırılmasına ilişkin yapılan anlaşmadan vazgeçilmesi veya herhangi bir sebepten ötürü söz konusu sözleşmenin feshedilmesi ve/veya iptal olması vb. hususları İhraççının nakit akımları ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, İhraççı yükümlülük altına girebilir. İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup, bu haklar ve sürelerle ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller ihraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşaması durumunda İhraççının borçluluğu artabilir, finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- İhraççının döviz cinsinden finansal yükümlülükleri, döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artmış ve ihraççının TL cinsinden finansal borçlarındaki artış sonucunda ihraççının finansal durumu ve karlılığı bu durumdan olumsuz etkilenmiş ve etkilenmeye devam etmektedir.
- İhraççının yürüteceği projelerde, imar durumunda meydana gelebilecek değişiklikler gayrimenkul yatırımlarını olumsuz etkileyebilir.
- Genel ekonomik görünümdeki olumsuz gelişmeler, gayrimenkul piyasasındaki değişiklikler, kanuni düzenlemeler ve arz taleplere göre Şirketin portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerlendirme rakamları düşebilir, bu



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

durum İhraççının finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

- Türkiye genel olarak yüksek deprem riski altında bulunmakta olup, yeni inşa edilen yapılar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat düzenlemelerine uygun olarak inşa edilmektedir. İhraççının portföyünde bulunan tüm gayrimenkulleri depreme karşı sigortalı olsa bile, olası büyük ölçekli bir deprem sonucunda söz konusu gayrimenkullerin depremden etkilenmeyeceğine ve sigorta poliçeleri uyarınca tüm zararı tazmin edebileceğine dair bir kesinlik bulunmamakta olup, yaşanabilecek büyük ölçekli depremler İhraççının finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, faaliyetlerine süreli veya süresiz olarak son verme riski bulunmaktadır.
- Gayrimenkullerin kullanılması için gerekli olan alt yapı çalışmalarının zamanında gerçekleştirilememesi durumunda bu durum İhraççının nakit akışını olumsuz etkileyebilir, karlılığını azaltabilir.
- İhraççı, GYO statüsünde olmasına bağlı olarak hali hazırda kurumlar vergisi istisnasından yararlanmakta olup, söz konusu vergi istisnasının kaldırılması durumunda İhraççının faaliyetlerinden elde edeceği net kar rakamı daha düşük olacaktır.
- İnşaat faaliyetlerinin alınan yasal izinlere (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı gibi) ve süreçlere uygun olarak gerçekleştirilmesi ve ilgili makamlardan alınan izinlere uygun biçimde bu faaliyetleri gerçekleştirmeleri gerekmekte olup, gerekli izinlerin alınma süreçlerinde aksaklık veya uzama görülmesi durumlarında İhraççının finansal durumu olumsuz etkinebilir.
- İhraççının yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir.
- İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilir, davaların şirket aleyhine sonuçlanması halinde şirketin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir.
- Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirketin karşı karşıya kaldığı ve kendisine maddi kayıp veya zarar verebilecek her türlü olaylar için gerekli sigortaları yaptırmamış olması halinde, finansal kaybı oluşabilir, faaliyetlerinde aksama meydana gelebilir.
- Doğal afet, virüs, salgın hastalık ve benzeri durumların meydana gelmesi ihraççı çalışanlarının yaralanması, ölümü, şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, şirketin ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve şirket faaliyetleri ve itibarını olumsuz etkileyebilir.



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

- İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup, söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, şirketin itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir.

D.1.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Döviz kurlarındaki dalgalanmalar yatırım iştahını ve sektör şirketlerinin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye’de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.
- Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansiyabilir.

D.1.3. Diğer Riskler

D.1.3.1. Sermaye Riski

İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

D.1.3.2. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Ortaklığın finansal bir kayba uğraması riskidir.

D.1.3.3. Likidite Riski

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir.

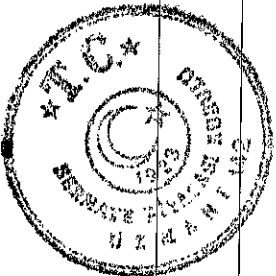
D.1.3.4. Piyasa Riski

İhraççının piyasa riski, yabancı para riski ve faiz oranı riskini kapsamaktadır.

D.1.3.4.1. Yabancı Para Riski

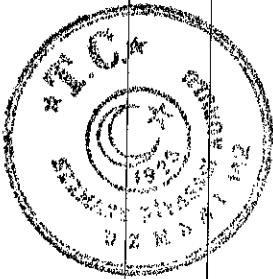
Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççı ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda yükseliş olması halinde finansal tablolara olan negatif etkisi daha da artacaktır.

D.1.3.4.2. Faiz Oranı Riski



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

		<p>Faiz oranlarındaki değişim fiyatların değişmesine dolayısıyla finansal araçların değerinde dalgalanmalara yol açabilir. Ortaklığın faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, sabit faiz oranlı finansal varlık ve yükümlülüklerine bağlıdır.</p> <p>D.1.3.5. Makroekonomik Riskler</p> <p>Başta merkez bankasının faiz oranlarına ilişkin politika kararlarının ve geleceğe ilişkin beklentilerinin kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir.</p> <p>Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik, siyasi, jeopolitik, pandemik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşulları yoluyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</p> <p>D.1.3.6. Ana pay sahipleri ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski</p> <p>Sermaye artırımını sonrası İhraççının ana pay sahipleri Ortaklık sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edecekler ve bu pay sahiplerinin menfaatleri diğer pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir, ana pay sahipleri yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi, temettü dağıtımı, yeni pay çıkarılması gibi hususları kontrol edebileceğinden bunun sonucunda diğer pay sahipleri söz konusu uygulamalardan olumsuz etkilenebilir.</p>
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:</p> <p>Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır.</p> <p>Ayrıca dağıtılabılır kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtımını dağıtmama konusunda karar verebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.</p> <p>İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:</p> <p>İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.</p> <p>Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder.</p> <p>Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahipleri tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.</p>



E—HALKA ARZ		
E.1	Halka arza ilişkin	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda;

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

İhraca ilişkin toplam maliyetin 753.850 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 220.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00343 TL'dir. Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği net gelir 219.246.150 TL olacaktır.

Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)
SPK Ücreti	440.000
Borsa Kotasyon Ücreti	69.300
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	11.550
Aracılık Komisyonu	105.000
Rekabet Kurumu	88.000
Diğer	40.000
Toplam Maliyet	753.850
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	220.000.000
Pay Başına Maliyet	0,00343

Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek İno Yatırım'ın yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.

E.2

Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

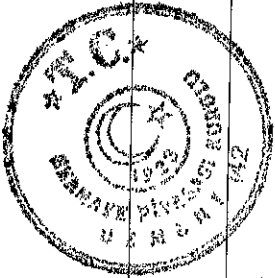
Covid-19 Pandemisinin, İhraççının aktiflerinin gelir kaynağını oluşturan turizm sektöründeki etkilerini minimize etmek, Şirketin özkaynak yapısının güçlendirilmesi, finansal yükümlülüklerinin yeniden yapılandırılması ve ödenmesi, Covid-19 Pandemisi sonrası hızlı bir toparlanma beklenen turizm sektöründe rekabetçi pozisyonunu korumak ve olası fırsatların değerlendirilebilmesi amacıyla yapılan işbu sermaye artırımı kapsamında ihraç edilecek 220.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı minimum 220.000.000 TL olması beklenen sermaye artırım gelirinden 753.850 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 219.246.150 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Söz konusu kaynağın İhraççının 02.11.2020 tarih ve 1055 sayılı sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere; finansal borçlar, kamu borçları, bakım onarım ve tedarikçi ödemelerinde kullanılması öngörülmekte olup, detayı aşağıda yer almaktadır.

Planlanan Fon Kullanım Yeri	Tutar (TL)
1- Finansal Borçlar	190.000.000
2- Kamu Borçları	15.800.000
3- Portföydeki Tesislerin Bakım Onarımı	8.246.150
4- Tedarikçi Ödemeleri	5.200.000

Şirketin Denizbank ("Banka") ve Deniz Faktoring ile yapmış olduğu 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" gereğince;

Martı GYO tarafından SPK iznini havi izahname doğrultusunda gerçekleştirilecek sermaye artırımı için sermaye artırım bedellerinin yatırılacağı hesap olarak mutabaka Denizbank A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 12
Kat: 8-9 / Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 379 26 00 Fax: 0212 324 12 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6 78
Mersis No: 0478 0036 7870 00 11



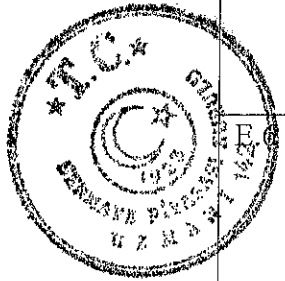
		<p>nezdinde bir hesap numarası belirlenecek ve izahnamede Denizbank nezdinde açılmış olan bu hesap numarası yer alacaktır. Söz konusu izahname doğrultusunda gerçekleştirilecek sermaye artırımından elde edilecek tutarın %80'i, 160.000.000 TL'den fazla olmamak şartıyla Martı GYO'nun borcuna mahsup edilmek üzere sermaye artırımından gelen fonun şirketin serbest kullanımına bırakılmasını izleyen 3 iş günü içinde Denizbank'a ödenecektir.</p>
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Yapılacak sermaye artırımı ile tamamı nakden karşılanmak üzere toplam 220.000.000 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullanılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 28 gün olup, izahname ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bitiş tarihinin resmi tatile denk gelmesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, yeni pay alma haklarını rüçhan hakkı kupon pazarında satış süresi içinde satabilirler.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nun II - 5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>Paylar, yeni pay alma haklarının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.</p> <p>Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.</p> <p>Pay bedelleri Denizbank A.Ş. Gayrettepe Ticari Merkez Şubesi nezdinde Şirket adına açılmış TR53 0013 4000 0017 8141 8001 29 numaralı özel banka hesabına yatırılacaktır.</p> <p>Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Payların fiziki teslimi söz konusu değildir. SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik</p>



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu C/14 No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 006 6767
Mersis No:0878 0036 7870 0011

		<p>veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya yetkili kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn.'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir.</p> <p>İzahnameye İhraççının www.martigyo.com, yetkili kuruluş İfo Yatırım'ın www.infoyatirim.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.</p>
E.4	<p>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arzla ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</p>	<p>Halka arzın tarafları arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.</p> <p>Yoktur.</p>
	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanacakları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı -1,7710 TL ve yüzdesi -%48,48'dir.</p>
	<p>Yeni pay alma hakkının kullanımının söz</p>	<p>Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda ise sulanma etkisi; mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli payın</p>



	konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	sulanma etkisinin miktarı -1,5958TL, yüzdesi -%43,68 olacak olup, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli payın sulanma etkisinin miktarı 0,7940 TL, yüzdesi %62,85 olarak hesaplanmaktadır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek İno Yatırım'ın yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

31.03.2018, 31.03.2019, 31.03.2020 ve 30.09.2020 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.		
Finansal Tablo Dönemi	31.03.2018, 31.03.2020 ve 30.09.2020	31.03.2019
Sorumlu Denetçi	Metin Etkin	Oktay Akyüz
Adresi	Spine Tower, Büyükdere Cad. 59. Sok. No:243, Kat: 25-26 Maslak-Sarıyer / İstanbul	
Telefon	0212 285 01 50	
Fax	0212 285 03 40	
İnternet Adresi	www.gureli.com.tr	
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Bakertilly, Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği	

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

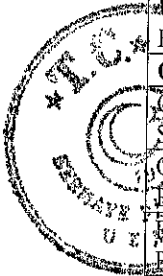
31.03.2018, 31.03.2019, 31.03.2020 ve 30.09.2020 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. olup, 31.03.2018, 31.03.2020 ve 30.09.2020 tarihli finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetçi Metin Etkin iken, 31.03.2019 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için bağımsız denetim şirketinin şirket içi iş planlaması sebebiyle Oktay Akyüz sorumlu denetçi olmuştur.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirketin konsolide olmayan (solo) finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları (www.martigyo.com) ve (www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Konsolide Olmayan		
Finansal Tablo Türü				
Dönem	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Dönen Varlıklar	126.410.812	128.941.328	106.321.052	50.601.985
Nakit ve Nakit Benzerleri	113.699	112.359	190.746	108.074
Ticari Alacaklar	28.764.241	33.108.156	21.027.608	13.209.711
Diğer Alacaklar	95.284.119	92.930.203	82.259.295	33.982.257
Stoklar	0	0	846.301	1.410.500
Peşin Ödenmiş Giderler	2.248.753	2.631.548	1.748.147	1.429.283
Duran Varlıklar	768.113.467	607.654.835	485.675.315	457.277.779
Finansal Yatırımlar	0	0	0	395.531
Diğer Alacaklar	19.105.774	19.012.769	69.121	58.932.855
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	721.687.717	561.507.700	463.149.969	391.163.587
Maddi Duran Varlıklar	166.552	36.327	130.458	102.268
Peşin Ödenmiş Giderler	27.147.125	27.090.709	22.313.003	6.668.829
Toplam Varlıklar	894.524.279	736.596.163	591.996.367	507.879.764
Kısa Vadeli Yükümlülükler	492.029.168	379.540.110	83.754.147	64.180.914
Kısa Vadeli Borçlanmalar	29.177.049	26.019.231	9.179.144	26.326.540
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	437.019.006	330.688.847	57.662.127	22.777.260
Ticari Borçlar	2.095.181	1.809.314	3.215.663	3.205.808
Diğer Borçlar	20.157.291	17.554.418	10.540.132	8.331.071
Kısa Vadeli Karşılıklar	2.515.821	2.025.949	2.222.701	1.261.083
Uzun Vadeli Yükümlülükler	653.399	678.996	214.368.993	155.962.198
Uzun Vadeli Borçlanmalar	0	0	212.673.381	154.156.284
Özkaynaklar	401.841.712	356.377.057	293.873.227	287.736.652
Ödenmiş Sermaye	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	-1.519.741	-1.519.741	-1.519.741	-1.519.741
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	18.716.606	18.716.606	18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak	391.507.223	303.204.847	259.470.764	177.439.452



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Kurumları A.Ş.

Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	3.685.272	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-77.528.383	-96.360.702	-20.953.605	36.648.470
Net Dönem Karı/Zararı	-42.885.069	18.832.319	-75.407.097	-57.206.398
Toplam Kaynaklar	894.524.279	736.596.163	591.996.367	507.879.764

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Hasılat	3.933.058	20.245.446	23.882.546	17.535.053	7.431.747
Satışların Maliyeti	-639.974	-1.290.829	-1.930.959	-1.732.145	-1.072.221
Brüt Kar (Zarar)	3.293.084	18.954.617	21.951.587	15.802.908	6.359.526
Genel Yönetim Giderleri	-2.001.631	-4.982.618	-7.159.687	-5.838.961	-4.694.989
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	981.359	1.150.168	34.303.558	18.332.550	2.934.872
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-1.856.561	-2.215.053	-8.745.349	-54.574.308	-54.223.403
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	416.251	12.907.114	40.350.109	-26.277.811	-49.623.994
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	7.477.215	8.195.041	16.362.636	14.596.132	10.147.257
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-2.123.893	0	0	0	0
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	5.769.573	21.102.155	56.712.745	-11.681.679	-39.476.737
Finansal Gelirler	453.625	1.474.939	26.055.497	0	9.918.842
Finansal Giderler	-49.108.267	-18.963.536	-63.935.923	-63.725.418	-27.648.503
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	-42.885.069	3.613.558	18.832.319	-75.407.097	-57.206.398
Dönem Karı (Zararı)	-42.885.069	3.613.558	18.832.319	-75.407.097	-57.206.398
Dönem Kar / Zararının Dağılımı	-42.885.069	3.613.558	18.832.319	-75.407.097	-57.206.398
Pay Başına Kazanç (Zarar)	-0,3899	0,0329	0,1712	-0,6855	-0,5201

Aşağıda Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, SPK'nın II-14.01 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın 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	İlgili Düzenleme	30.09.2020 (TL)	31.03.2020 (TL)	31.03.2019 (TL)	31.03.2018 (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	113.699	112.359	190.746	108.074
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	724.119.050	561.507.700	463.996.271	392.574.087
Stirakler	Md.24/(b)	0	0	0	395531
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	95.017.643	91.203.841	80.512.987	90.292.834
Diğer Varlıklar		77.705.220	83.772.263	47.296.363	24.509.238
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	896.955.612	736.596.163	591.996.367	507.879.764
E Finansal Borçlar	Md.31	466.196.055	356.708.078	279.514.652	203.260.084
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0	0	0	0

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0	0	0
H	İlişkili Tarafra Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	238.380	238.384	49.394	5.111
İ	Özkaynaklar	Md.31	404.273.045	356.377.057	293.873.227	287.736.652
	Diğer Kaynaklar		26.248.132	23.272.644	18.559.094	16.877.917
O	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md.3/(p)	896.955.612	736.596.163	591.996.367	507.879.764

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30.09.2020 (TL)	31.03.2020 (TL)	31.03.2019 (TL)	31.03.2018 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	0	0	0	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	112960	110.844	109.252	105.460
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	0	0	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	57.042.561	53.392.761	51.110.000	45.618.900
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0	0	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	0	0	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0	0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0	0	0	395.531

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.09.2020 (%)	31.03.2020 (%)	31.03.2019 (%)	31.03.2018 (%)	Asgari Oran	Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	≤10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	80,73	76,23	78,38	77,30	≥51%	-
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,01	0,02	0,03	0,10	-	≤49%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	≤49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	6,36	7,25	9,54	8,98	-	≤20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	≤10%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	115,38	100,16	95,13	70,64	-	≤500%



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,01	0,02	0,02	0,02	-	≤10%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00	0,00	0,00	0,08	-	≤10%

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

- İhraççının hedeflediği gelirleri elde edebilmesi, portföyündeki gayrimenkullerden elde edeceği kira gelirlerine bağlıdır. Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından hasılat üzerinden kira sözleşmesi kapsamında işletilen Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin doluluk oranlarındaki azalmalar nedeniyle kiracının likidite ve ödeme kabiliyetinin olumsuz etkilenmesi durumunda kiraların vadesinde tahsil edilememesi riski bulunmaktadır. Bu durum Şirketin nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir.
- COVID-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde, ilgili kamu kurumları tarafından tesislerin faaliyetlerine ya da turizm hareketliliğine yönelik kısıtlamalar getirilebilir. Bu durumda ihraççının turizm faaliyetlerine bağlı gayrimenkullerinde faaliyet gösteren Martı Otel İşletmeleri'nin faaliyetleri ve operasyonlarında aksama yaşanabilir, bu durumda İhraççının Martı Otel İşletmeleri'nden ciro bazlı kira gelirinde düşüş yaşanabilir, karlılığı ve nakit akımı olumsuz etkilenebilir.
- Şirket ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında söz konusu şirketlerden kullanılmış olan ve finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi imzalanmış olup, yapılandırma sözleşmesi adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarıca onaylanmıştır. Söz konusu borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi çerçevesinde Şirketin kısa vadeli yükümlülüklerinin neredeyse tamamını oluşturan ve adı geçen finans kuruluşlarına olan borcu 2 yıl geri ödemesiz, olacak şekilde 9 yıllık vade ile yeniden yapılandırıldığından, izleyen finansal tablo dönemleri itibarıyla net işletme sermayesinde iyileşme yaşanması beklenmekle birlikte, İhraççının finansal borçlarının yeniden yapılandırılmasına ilişkin yapılan anlaşmadan vazgeçilmesi veya herhangi bir sebepten ötürü söz konusu sözleşmenin feshedilmesi ve/veya iptal olması vb. hususları İhraççının nakit akımları ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, İhraççı yükümlülük altına girebilir.

İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup, bu haklar ve sürelerle ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller ihraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşamaması durumunda İhraççının borçluluğu artabilir, finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.

İhraççının döviz cinsinden finansal yükümlülükleri, döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artmış ve ihraççının TL cinsinden finansal borçlarındaki artış sonucunda ihraççının finansal durumu ve karlılığı bu durumdan olumsuz etkilenmiş ve etkilenmeye devam etmektedir.



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

- İhraççının yürüteceği projelerde, imar durumunda meydana gelebilecek değişiklikler gayrimenkul yatırımlarını olumsuz etkileyebilir.
- Genel ekonomik görünümdeki olumsuz gelişmeler, gayrimenkul piyasasındaki değişiklikler, kanuni düzenlemeler ve arz taleplere göre Şirketin portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerlendirme rakamları düşebilir, bu durum İhraççının finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye genel olarak yüksek deprem riski altında bulunmakta olup, yeni inşa edilen yapılar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat düzenlemelerine uygun olarak inşa edilmektedir. İhraççının portföyünde bulunan tüm gayrimenkulleri depreme karşı sigortalı olsa bile, olası büyük ölçekli bir deprem sonucunda söz konusu gayrimenkullerin depremden etkilenmeyeceğine ve sigorta poliçeleri uyarınca tüm zararı tazmin edebileceğine dair bir kesinlik bulunmamakta olup, yaşanabilecek büyük ölçekli depremler İhraççının finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, faaliyetlerine süreli veya süresiz olarak son verme riski bulunmaktadır.
- Gayrimenkullerin kullanılması için gerekli olan alt yapı çalışmalarının zamanında gerçekleştirilememesi durumunda bu durum İhraççının nakit akışını olumsuz etkileyebilir, karlılığını azaltabilir.
- İhraççı, GYO statüsünde olmasına bağlı olarak hali hazırda kurumlar vergisi istisnasından yararlanmakta olup, söz konusu vergi istisnasının kaldırılması durumunda İhraççının faaliyetlerinden elde edeceği net kar rakamı daha düşük olacaktır.
- İnşaat faaliyetlerinin alınan yasal izinlere (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı gibi) ve süreçlere uygun olarak gerçekleştirilmesi ve ilgili makamlardan alınan izinlere uygun biçimde bu faaliyetleri gerçekleştirmeleri gerekmekte olup, gerekli izinlerin alınma süreçlerinde aksaklık veya uzama görülmesi durumlarında İhraççının finansal durumu olumsuz etkinebilir.
- İhraççının yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçlülüğünde artış görülebilir.
- İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilir, davaların şirket aleyhine sonuçlanması halinde şirketin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir.
- Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirketin karşı karşıya kaldığı ve kendisine maddi kayıp veya zarar verebilecek her türlü olaylar için gerekli sigortaları yaptırmamış olması halinde, finansal kaybı oluşabilir, faaliyetlerinde aksama meydana gelebilir.
- Doğal afet, virüs, salgın hastalık ve benzeri durumların meydana gelmesi ihraççı çalışanlarının yaralanması, ölümü, şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, şirketin ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve şirket faaliyetleri ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup, söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, şirketin itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğu takdirde mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir. Sektördeki

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

şirketler SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu tebliğe uyulmaması ve aykırı faaliyetlerde bulunulması durumunda İhraççı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu yaptırımlar parasal cezalar olabileceği gibi şirketlerin faaliyetlerinin sonlandırılmasına kadar gidebilir.

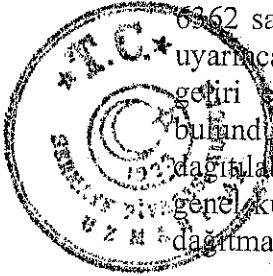
- **Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir:** GYO tebliğinde ve sair mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini sınırlayabilir ya da olumsuz etkileyebilir. Sektör şirketleri ayrıca Kurumlar Vergisinden istisnadır. Bununla birlikte gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından dağıtılsın ya da dağıtılmasın yapılacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir. Yasal mevzuatlarda yapılabilecek değişiklikler ile sektördeki şirketlerin sahip olduğu vergi istisnaları ve muafiyetleri ortadan kalkabilir. Buna bağlı olarak sektördeki şirketlerin operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir ve şirketlerin karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- **Döviz kurlarındaki dalgalanmalar yatırım iştahını ve sektör şirketlerinin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir:** Döviz kurlarında yaşanabilecek dalgalanmalar sektördeki yatırım iştahını olumsuz etkileyebilir. Bununla birlikte sektör firmalarının portföyüne kattığı gayrimenkullerin fiyatlama ve karlılık riski oluşturabilir.
- Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.
- Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansiyabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilecek Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

Kar payı, Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.

5362 sayılı SPKn.'nın 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu anda bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, genel kurul kar dağıtımını dağıtmama konusunda karar verebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.



MAR Tİ
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçesme Mah. Mecidiyeköy Yolu
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 02
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

5.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıştan (payın elden çıkartılması/satılması yoluyla) elde edilen gelirdir. İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahipleri, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. İhraççının tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahipleri tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1. Sermaye Riski

Net Borç / Özkaynak oranının yüksekliği İhraççının finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli finansal borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. İhraççının özkaynaklarının önemli bir kısmı duran varlıklarında yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak tutulmaktadır. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Ortaklığın finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski esas olarak ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar ile ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklarından kaynaklanmaktadır. İhraççının 30.09.2020 dönemi itibariyle vadesi geçmiş 351.048 TL (31.03.2020: 1.012.171 TL, 31.03.2019: 908.561 TL, 31.03.2018: 0 TL) ticari, 1.692.617 TL (31.03.2020: 1.692.617 TL, 31.03.2019: 1.471.781 TL, 31.03.2018: 1.459.908 TL) diğer alacağının tamamı için karşılık ayrılmıştır. Şüpheli alacaklar içerisinde ilişkili taraf alacağı bulunmamaktadır.

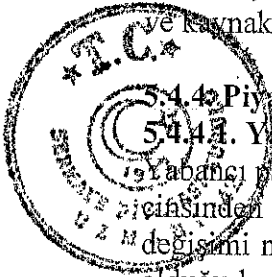
Likidite Riski

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir. İhraççının kredibilitesinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararla karşılaşabilir.

5.4.2. Piyasa Riski

5.4.3. Yabancı Para Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççı, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır. İhraççı ABD Doları cinsinden kullanmış olduğu krediler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. İhraççının finansal tablo dönemleri



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

itibariyle net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda yükseliş olması halinde finansal tablolara olan negatif etkisi daha da artacaktır.

5.4.4.2. Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimler piyasadaki fiyatların değişmesine dolayısıyla finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşturabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Ortaklığın faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, sabit faiz oranlı finansal varlık ve yükümlülüklerine bağlıdır.

5.4.5. Makroekonomik Riskler

- Başta merkez bankasının faiz oranlarına ilişkin politika kararlarının ve geleceğe ilişkin beklentilerinin kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir.
- Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik, siyasi, jeopolitik, pandemik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşulları yoluyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

5.4.6. Ana pay sahibi ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski

İhraççının ana ortakları Mine Narin, Nurullah Emre Narin ve Oya Narin olup, Şirket sermayesinde 3.360.000 adet B grubu nama yazılı payların 1.120.000 adedine Mine Narin’e, 1.120.000 adedine Nurullah Emre Narin’e, 1.064.000 adedine ise Pakize Oya Narin’e, 56.000 adedi Zemin Sigorta ve Aracılık Hizmetleri A.Ş.’ne aittir. Şirket sermayesinde 2.240.000 adet A grubu imtiyazlı nama yazılı payların tamamı ise Martı Otel İşletmeleri A.Ş.’ye ait olup, Nurullah Emre Narin, Pakize Oya Narin ve Mine Narin’in Martı Otel İşletmeleri A.Ş.’de pay sahipliği dolayısıyla İhraççıda sırasıyla %22,94, %9,81 ve %0,47 oranında dolaylı pay sahipliği mevcuttur.

Şirketin ana pay sahipleri, İhraççının sermayesinin önemli bir kısmını kontrol etmeye devam edecektir. Ayrıca A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A Grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

Bu nedenle yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, temettü dağıtımı ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemleri bu doğrultuda kontrol edebileceklerdir. Ana ortakların çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda verecekleri kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup, kullanılan işletme adı bulunmaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi

Ömer Avni Mah. İnönü Caddesi Dersan Han No:46/3
Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

34

MINECO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu C. No: 12
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 318 26 00 Fax: 0212 321 10 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 5707
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	377376

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

İhraççı, Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. olarak 12.06.1987 tarihinde süresiz olarak kurulmuş olup, 16.03.1998 tarihinde unvanı Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş. olarak değiştirilmiştir. SPK'nın 28.04.2006 tarih ve 20/512 sayılı kararı ile Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş. gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne dönüşmüş ve unvanı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Söz konusu dönüşüm 22.05.2006 tarihinde İstanbul Ticaret Siciline tescil edilmiş ve 25.05.2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Ömer Avni Mah. İnönü Caddesi Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon: +90 (212) 334 88 50 Faks: +90 (212) 334 88 52
İnternet Adresi	www.martigyo.com
KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi	martigyo@hs01.kep.tr

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Finansal Tablo dönemleri itibariyle Martı Myra Otel ve Martı Marina tesisleri için yenileme yatırımları olarak 7.609.565 TL, Martı Myra tesisinin 49 yıla süre uzatımı bedelinin peşinatı olarak 9.395.714 TL olmak üzere toplam 17.000.279 TL yatırım harcaması yapılmıştır. Harcamaların tamamı şirket kaynaklarından karşılanmıştır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Martı Myra Otel ve Martı Marina tesisleri için yenileme yatırımları olarak 7.609.565 TL, Martı Myra tesisinin 49 yıla süre uzatımı bedelinin peşinatı olarak 9.395.714 TL olmak üzere toplam 17.000.279 TL yatırım harcaması yapılmıştır. Harcamaların tamamı şirket kaynaklarından karşılanmıştır. Martı Myra Otel Akdeniz bölgesinde, Martı Marina tesisi Ege Bölgesinde bulunmaktadır.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:9-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 378 26 00 Fax:0212 321 19 26
Boğaziçi Kurumlar M.D. 478 003 676
Mersis No:0478 0036 7870 0011

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

Şirket'in faaliyet konusu; SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olup, İhraççı mevcut durumda portföyünde bulunan gayrimenkullerin kiraya verilmesi sonucunda kira geliri elde etmektedir.

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

1. Tekirova, Kemer Antalya'da bulunan Martı Myra Otel, 100 dekar arazi içerisinde 1.601 çam ağacının altında 551 oda ve 1.209 yatak kapasitesi ve 285 metre uzunluğundaki sahili ile 1995 yılından beri hizmet vermektedir. İhraççı'nın ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olup, Şirket tesislerinin işletilmesinden elde edilen ciro üzerinden belirlenen oranlarda kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira geliri dönemsellik ilkesini gözeterek doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır. Kira bedeli, 1 Kasım 2019 tarihinden sonra geçerli olmak üzere kalan 14 aylık süre + 10 yıl olarak, yıllık net hasılatın %13,5'i + KDV olarak hesaplanmaktadır.

2. Muğla Marmaris Hisarönü'nde yer alan Martı Marina & Yacht Club 1996 yılından beri hizmet vermekte olup, denizde 306 tekne, karada 70 tekne olmak üzere yat kapasitesine sahiptir. İhraççı'nın ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olup, Şirket tesislerinin işletilmesinden elde edilen ciro üzerinden belirlenen oranlarda kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira geliri dönemsellik ilkesini gözeterek doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır. Kira bedeli, 1 Kasım 2019 tarihinden sonra geçerli olmak üzere kalan 14 aylık süre + 10 yıl olarak yıllık net hasılatın %21'i + KDV olarak hesaplanmaktadır.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatı Martı Myra Otel ve Martı Marina'dan elde ettiği kira gelirlerinden oluşmakta olup, söz konusu tutarlar aşağıda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	30.09.2020	%	30.09.2019	%	31.03.2020	%	31.03.2019	%	31.03.2018	%
Martı Marina	1.684.014	42,8	1.845.106	9,1	2.980.054	12,5	2.753.684	15,7	2.089.618	28,1
Martı Myra	2.249.044	57,2	18.400.340	90,9	20.902.493	87,5	14.781.369	84,3	5.342.129	71,9
Toplam	3.933.058	100,0	20.245.446	100,0	23.882.546	100,0	17.535.053	100,0	7.431.747	100,0

Şirket'in ana ortağı ve aynı zamanda Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin işletmecisi olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye kiralanan tesislerden kira alacağının bir kısmı, 31.03.2019 tarihi itibarıyla olan 21.027.608 TL gecikmiş alacak tutarı faizi ile birlikte 01.04.2019-31.03.2020 dönemi içerisinde peyder pey tahsil edilmiştir.

01.04.2019 – 31.12.2020 tarihleri arasında toplam 41.311.253 TL (kira, faiz, elektrik yansıtma ve araç kirası) fatura kesilmiş olup bu faturalara ilişkin olarak aynı dönemde 12.213.516 TL tahsilat gerçekleşmiştir. Kesilen faturalar ve yapılan tahsilatlar sonucunda, 20.559.060 TL'si 01.04.2019-31.03.2020 döneminden, 8.538.677 TL'si ise 01.04.2020-31.12.2020 döneminden tahsil olmak üzere 31.12.2020 tarihi itibarıyla 29.097.737 TL alacak bulunmaktadır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 27.04.2021 tarih ve 1270 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile;

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

30.12.2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den olan ve vadesi geçmiş kira alacakları 29.097.737 TL'nin bir ödeme planına bağlanması görüşülmüş ve ödeme planı olarak; 2022 sezonunda (Mayıs- Ekim) (2.500.000 TL anapara + faiz) x 6 eşit taksit, 2023 sezonunda (Mayıs-Ekim) (2.500.000 TL anapara + faiz) x 6 eşit taksit olmak üzere toplam 12 taksitle ödenmesine karar verildiği Şirket'e bildirilmiştir. Söz konusu ödeme planının kabul edilmesine Şirket'in 27.04.2021 tarih ve 1070 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile karar verilmiştir.

İhraççı tarafından yayımlanmış izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları ve finansal tablolar gibi belgelerin ya da ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarının incelenmesi suretiyle ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi edinilebilir. İhraççının internet sitesi veya Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) yoluyla ilan etmesi gereken izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları, finansal tablolar gibi belgelere ve ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarına www.martigyo.com adresli internet sitesinden ve KAP'tan (www.kap.org.tr) ulaşılabilir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

İhraççı gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermekte olup, gelirleri turizm sektöründe yaşanan gelişmelerden de doğrudan etkilenmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak kaydıyla kurulan GYO'ların amacı, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. GYO'lar, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.

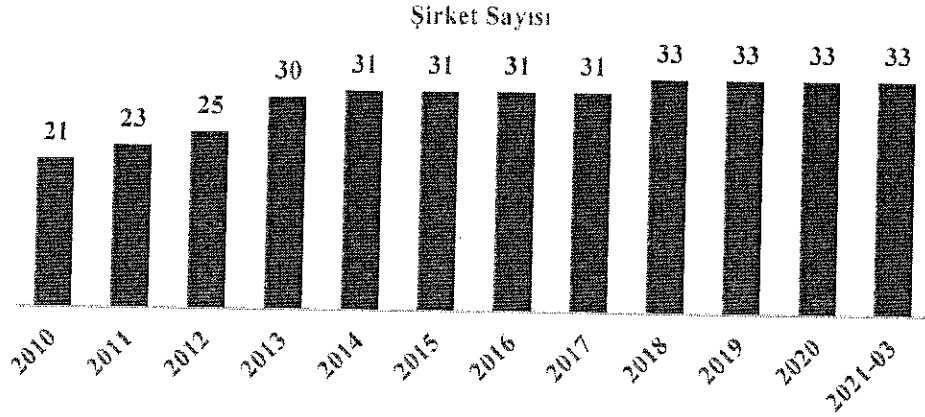
GYO sektörüne ilişkin bilgiler Turkrating tarafından hazırlanan Nisan 2020 tarihli Türkiye Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü raporundan temin edilmiş olup, son veriler çerçevesinde güncellemeler yapılmıştır.

2010 yılında 21 olan GYO sayısı 2018 yılında 33'e yükselmiş olup, mevcut durum itibarıyla 2020 yılında 41'e ulaşmıştır. Bu artışın yanı sıra, sektörün büyümesiyle birlikte, sektörün itibarıyla gelişimi aşağıda yer almaktadır.



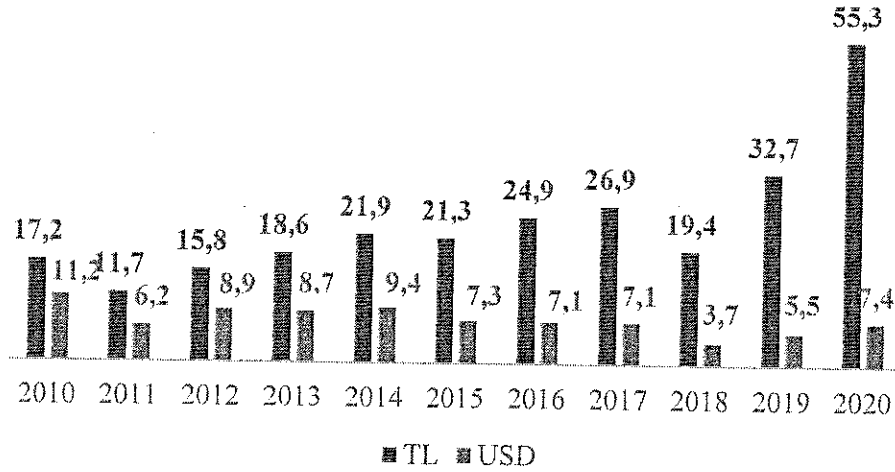
MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8/9 Mecidiyeköy - Şişli / İS
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

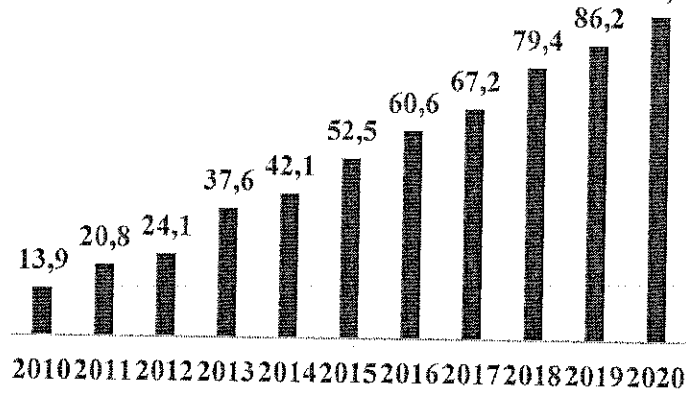


2018 yılında %27,9 gerileyen sektörün piyasa değeri 2019 yılında TL bazında %68,6 artarak 32,7 milyar TL'ye, 2020 yılında da 2019 yılına göre %69,1 artışla 55,3 milyar TL'ye yükselmiştir. Sektörün dolar bazında piyasa değeri ise kur kaynaklı yaşanan 2018 yılı daralmasından sonra 2019 yılında %48,6 artarak 5,5 milyar dolara 2020 yılında da 2019 yılına göre %34,5 artışla 7,4 milyar dolara gerilemiştir.

GYO Sektörü Piyasa Değeri (Milyar TL / USD)



GYO Sektörü Aktifler (Milyar TL)



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 10 Kat: 8/9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26
Boğaziçi Kurumlar M.D. 478 013 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Sektör güçlü özkaynaklara sahip olup, 2019 yılında 391 milyon TL'lik nakit sermaye artışı yaşanmıştır. Temettü dağıtma zorunluluğunun bulunmaması her ne kadar sektör hisselerine ilgiyi sınırlasa da şirketlerin özkaynaklarını artırıcı bir etken olmaktadır. Yeni proje geliştirmeye bağlı olarak sektörün fonlama ihtiyacı söz konusu olmaktadır. Projeler her ne kadar ağırlıklı olarak özkaynaklar ile finanse edilse de sektörün aksine ağırlıklı yabancı kaynaklarla fonlama yapan şirketler de bulunmaktadır. Bu çerçevede, gayrimenkul sertifikası, gayrimenkul yatırım fonu ve konut kredilerinin sekürütizasyonu gibi alternatif oluşturacak finansman kaynaklarının sektör için önem arz edecektir.

Borsa'da işlem gören GYO'ların 26.04.2021 tarihi itibarıyla piyasa fiyatlamaları ve son açıklanan finansal tablolara göre verileri aşağıda yer almakta olup, MRGYO halka açık GYO'lar içinde aktif büyüklüğü olarak %0,97, özkaynaklar olarak %0,76, piyasa değeri açısından ise %0,39 pay almaktadır.

Halka Açık GYO'lar	BIST Kodu	Fiyat	Piyasa Değeri (21.04.2021)	Sermaye	Özkaynaklar	Aktifler
1 Akfen GYO	AKFGY	3,67	1.264.852.038	344.646.332	193.177.103	1.391.042.634
2 Akış GYO	AKSGY	1,80	1.449.000.000	805.000.000	3.607.213.978	6.096.654.207
3 Akmerkez GYO	AKMGY	47,16	1.757.370.240	37.264.000	240.134.913	265.747.122
4 Alarko GYO	ALGYO	22,42	1.443.848.000	64.400.000	1.810.094.669	1.827.244.961
5 Ata GYO	ATAGY	3,85	91.437.500	23.750.000	35.174.751	86.955.492
6 Atakule GYO	AGYO	2,51	579.810.000	231.000.000	492.687.459	528.427.418
7 Avrasya GYO	AVGYO	2,99	333.684.000	111.600.000	240.708.965	241.650.749
8 Deniz GYO	DZGYO	1,76	704.000.000	400.000.000	561.062.264	1.062.455.485
9 Doğuş GYO	DGGYO	9,29	3.084.352.332	332.007.786	622.998.844	1.963.246.567
10 Emlak Konut GYO	EKGYO	1,82	6.916.000.000	3.800.000.000	14.522.496.000	27.678.593.000
11 Halk GYO	HLGYO	3,27	3.171.900.000	970.000.000	2.926.488.712	3.514.726.080
12 İdealist GYO	IDGYO	7,47	74.700.000	10.000.000	14.442.137	29.915.302
13 İş GYO	ISGYO	1,83	1.754.512.500	958.750.000	4.130.953.806	5.225.405.467
14 Kiler GYO	KLGYO	1,88	1.165.600.000	620.000.000	1.214.701.000	1.852.128.000
15 Körfez GYO	KRGYO	5,08	335.280.000	66.000.000	120.018.043	166.389.870
16 Martı GYO (*)	MRGYO	1,79	196.900.000	110.000.000	403.552.390	921.286.648
17 Mistral GYO	MSGYO	4,91	659.017.560	134.219.462	256.819.977	264.684.696
18 Nurol GYO	NUGYO	12,54	3.889.908.000	310.200.000	330.047.755	1.640.071.662
19 Özak GYO	OZKGY	4,51	1.641.640.000	364.000.000	3.732.135.613	6.022.823.472
20 Özderici GYO	OZGYO	1,54	385.000.000	250.000.000	415.059.765	465.314.478
21 Panora GYO	PAGYO	6,28	546.360.000	87.000.000	933.525.008	954.791.885
22 Peker GYO	PEKGY	1,23	311.190.000	253.000.000	389.050.214	508.144.908
23 Pera GYO	PEGYO	1,41	201.009.600	142.560.000	74.407.951	126.230.164
24 Reysaş GYO	RYGYO	4,16	1.023.360.004	246.000.001	2.107.707.037	3.479.558.306
25 Servet GYO	SRVGY	86,85	4.516.200.000	52.000.000	423.255.016	1.046.060.215
26 Sinpaş GYO	SNGYO	4,00	3.492.773.727	873.193.432	712.474.089	5.806.621.979
27 Torunlar GYO	TRGYO	3,58	3.580.000.000	1.000.000.000	8.771.457.000	13.711.181.000
28 Trend GYO	TDGYO	6,02	180.600.000	30.000.000	50.694.286	69.362.217
29 TSKB GYO	TSGYO	4,29	2.145.000.000	500.000.000	464.638.714	603.049.652
30 Vakıf GYO	VKGYO	2,80	1.288.000.000	460.000.000	1.444.475.244	2.928.981.416
31 Yapı Kredi Koray GYO	YKGYO	6,02	240.800.000	40.000.000	80.353.804	88.041.250
32 Yeni Gimat GYO	YGGYO	12,61	2.033.740.800	161.280.000	2.203.885.571	2.234.071.125
33 Yeşil GYO	YGYO	1,15	270.383.062	235.115.706	-188.041.371	2.089.866.932
Toplam			50.728.229.363	14.022.986.719	53.337.350.707	94.890.724.350

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşterci Mehmet Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 349 26 00 Fax:0212 349 26 00
Bogazici Kurumlar V.D. 478 013 0187
Mersis No:0478 0036 7870 0011

Portföy'ün Dağılımı (%) (31.12.2020)								
Halka Açık GYO'lar	FD/ Aktifler	PB/DD	F/K	Gayrimenkul	İştirakler	Para ve Sermaye	Diğer	
1	Akfen GYO	0,91	6,55	0,00	75,0	15,7	0,5	8,8
2	Akiş GYO	0,24	0,40	0,00	93,1	1,8	2,5	2,7
3	Akmerkez GYO	6,61	7,32	30,90	66,1	-	25,0	8,9
4	Alarko GYO	0,79	0,80	4,37	56,8	0,6	41,1	1,5
5	Ata GYO	1,05	2,60	0,00	93,9	-	4,0	2,1
6	Atakule GYO	1,10	1,18	424,25	89,8	-	0,1	10,2
7	Avrasya GYO	1,38	1,39	6,92	73,4	15,1	6,0	5,5
8	Deniz GYO	0,66	1,25	91,80	92,7	-	0,3	7,0
9	Doğuş GYO	1,57	4,95	0,00	97,7	-	0,6	1,7
10	Emlak Konut GYO	0,25	0,48	8,04	58,7	1,4	5,5	34,4
11	Halk GYO	0,90	1,08	9,00	93,3	-	1,4	5,3
12	İdealist GYO	2,50	5,17	10,51	47,7	-	36,1	16,2
13	İş GYO	0,34	0,42	6,58	94,3	0,1	1,1	4,5
14	Kiler GYO	0,63	0,96	0,00	59,9	6,6	23,1	10,4
15	Körfez GYO	2,02	2,79	53,41	70,7	-	18,8	10,6
16	Martı GYO (*)	0,21	0,49	0,00	81,1	10,6	0,0	8,4
17	Mistral GYO	2,49	2,57	52,30	96,7	-	1,5	1,7
18	Nürol GYO	2,37	11,79	0,00	79,6	-	6,9	13,6
19	Özak GYO	0,27	0,44	1,52	79,9	2,8	10,9	6,4
20	Özderici GYO	0,83	0,93	34,60	94,7	-	0,9	4,4
21	Panora GYO	0,57	0,59	18,30	95,6	0,0	1,4	3,0
22	Peker GYO	0,61	0,80	4,61	53,8	-	0,3	45,9
23	Pera GYO	1,59	2,70	0,00	94,5	1,5	0,6	3,5
24	Reysaş GYO	0,29	0,49	2,49	86,9	2,1	6,4	4,6
25	Servet GYO	4,32	10,67	200,05	56,6	18,5	0,3	24,6
26	Sinpaş GYO	0,60	4,90	23,56	79,3	0,3	1,2	19,2
27	Torunlar GYO	0,26	0,41	12,19	94,5	2,9	1,3	1,3
28	Trend GYO	2,60	3,56	0,00	91,0	-	0,5	8,6
29	TSKB GYO	3,56	4,62	0,00	97,9	0,1	1,4	0,7
30	Vakıf GYO	0,44	0,89	10,86	58,8	-	28,0	13,2
31	Yapı Kredi Koray GYO	2,74	3,00	196,11	70,9	0,6	25,2	3,4
32	Yeni Gimat GYO	0,91	0,92	18,37	83,1	0,1	15,9	0,9
33	Yeşil GYO	0,13	-1,44	0,00	60,1	20,4	-	19,6
Toplam		0,53	0,95	18,07	76,3	2,1	5,9	15,0

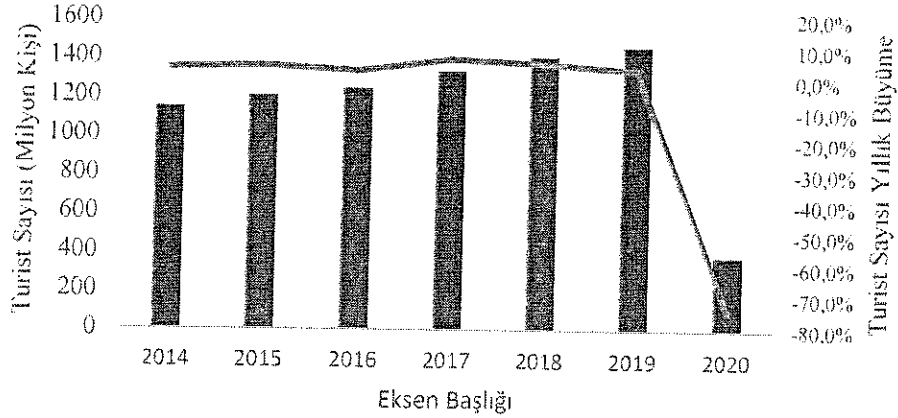
Dünya'da Turizm Sektörü

Sürekli gelişme ve çeşitlenmenin yaşandığı turizm sektörü, dünyada en hızlı gelişen sektörlerin başında gelmektedir. Turizm sektörü küresel ekonominin %10,4'üne katkıda bulunurken, 2018 yılında dünya genelinde istihdamın da %10'u bu sektörden sağlanmaktadır. Dünya Turizm Örgütü'ne göre dünya turizm sektörünün son yıllarda büyüme eğilimi 2019 yılında da devam ederken, turist sayısı bir önceki yıla göre %3,8 artarak 1,46 milyar kişi olarak gerçekleşmiştir. Günümüzde turizm sektörü Koronavirüs salgınından en çok etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. Dünya Turizm Örgütü'ne (UNWTO) göre 2020'de küresel turist sayısı 2019 yılına göre %74 azalarak 381 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. (<https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance>)

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

MİMO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8/9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 00
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Meris No:0478 0036 7370 0011

Küresel Turist Sayısı

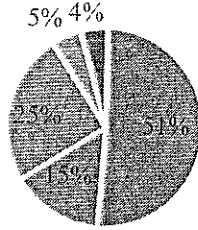


■ Küresel Turist Sayısı (Milyon Kişi) — Küresel Turist Sayısı Yıllık Büyüme

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (<https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance>)

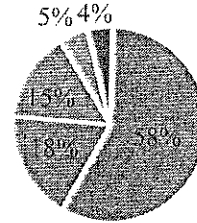
Küresel turist sayısının 2019 ve 2020 yıllarında bölgelere göre dağılımı aşağıdaki grafiklerde mevcuttur. Bu kapsamda aşağıdaki grafiklerden de görüldüğü gibi 2020 yılında 2019 yılına göre Avrupa ve Amerika bölgelerine olan turist dağılımında artış, Asya ve Pasifik bölgesine olan turist dağılımında azalış olurken Afrika ve Orta Doğu bölgelerinin dağılımı sabit kalmıştır.

2019 Küresel Turist Sayısı Bölgesel Dağılımı



- Avrupa
- Amerika
- Asya ve Pasifik
- Afrika
- Orta Doğu

2020 Küresel Turist Sayısı Bölgesel Dağılımı



- Avrupa
- Amerika
- Asya ve Pasifik
- Afrika
- Orta Doğu

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (<https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance>)

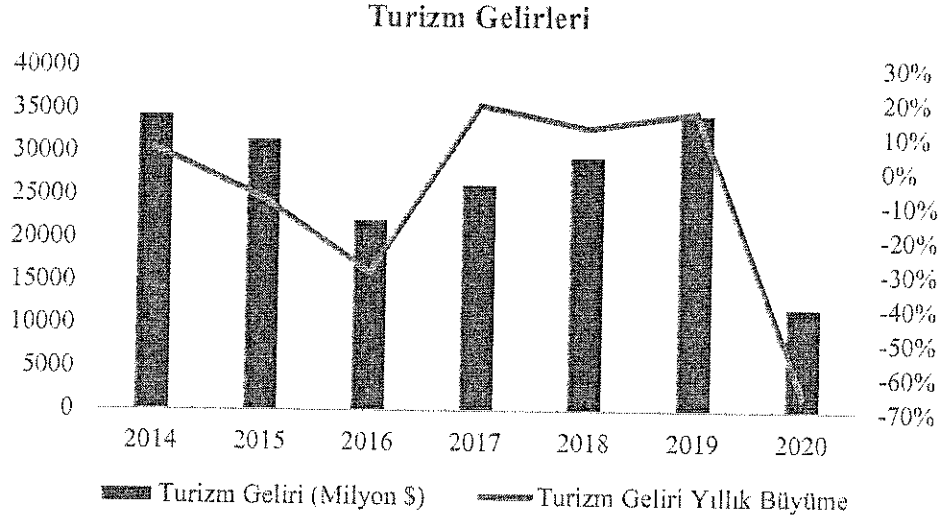
Türkiye'de Turizm Sektörü

Türkiye'de istihdam ve döviz girdisi sağlayan turizm sektörü ekonominin en önemli ve büyüyen sektörlerinin başında gelmektedir. Türkiye'de 2016-2019 yılları arasında turizm gelirlerinde ve yabancı turist sayısında artış eğilimi gözlemlenmekte olup değişimler aşağıdaki grafiklerde gösterilmiştir. 2019 yılında 34,5 milyar dolar olan turizm geliri 2020 yılında %65,1 azalışla 12,1 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-IV-Ceyrek:-Ekim-Aralik-ve-Yillik,-2020-37438>) 2019 yılında 760,7 milyar dolar olan Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla (GSYH), 2020 yılında 717,0 milyar dolara gerilemiştir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

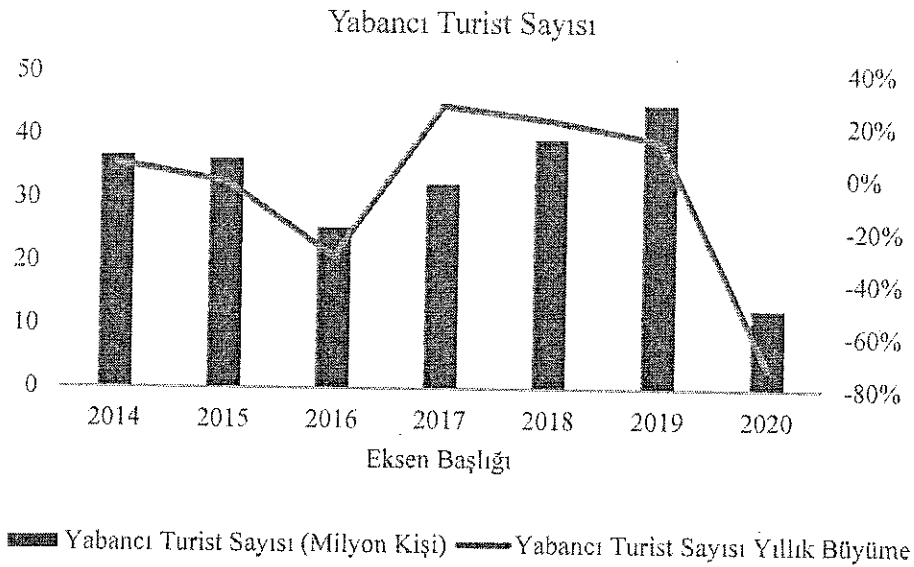
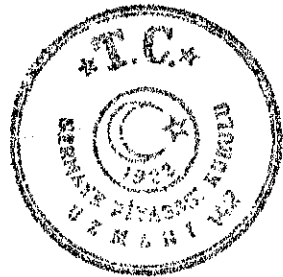
(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-IV,-Ceyrek:-Ekim---Aralik,-2020-37180>)

2019'da turizm gelirlerinin GSYH'ye oranı %4,5 iken 2020 yılında bu oran %1,7 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=u2dExLrx6gqgIXm83ds8lC5fzAN2j6xtotlLA58HfUxHYQmuhHmwyKzNyCPTyQVV>)



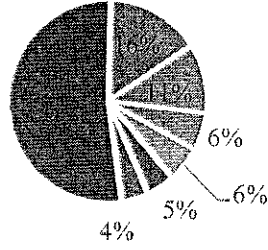
Kaynak: TÜİK

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=OdIdFbBrr3aYAORL6OUEdMk/iYencXITJVpk/UgGzqPCjsk6LGU40myTDHOq8mc>)

2016-2019 yılları arasında artış gösteren yabancı ziyaretlerinin yoğunlaştığı altı ülke bulunmaktadır. 2019-2020 yıllarında Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçilerin neredeyse yarısı Rusya, Almanya, Bulgaristan, İngiltere, İran ve Gürcistan'dan oluşmaktadır. Ülkelere göre yabancı turist dağılımı aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

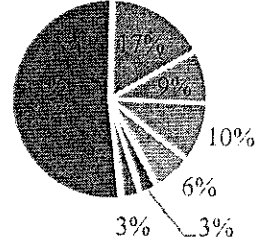
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

2019 Yabancı Turist Ülke Dağılımı



- Rusya
- Almanya
- Bulgaristan
- İngiltere
- İran
- Gürcistan
- Diğer

2020 Yabancı Turist Ülke Dağılımı



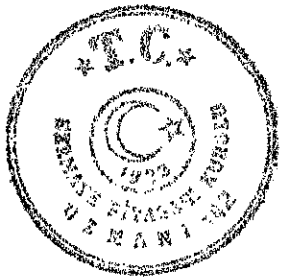
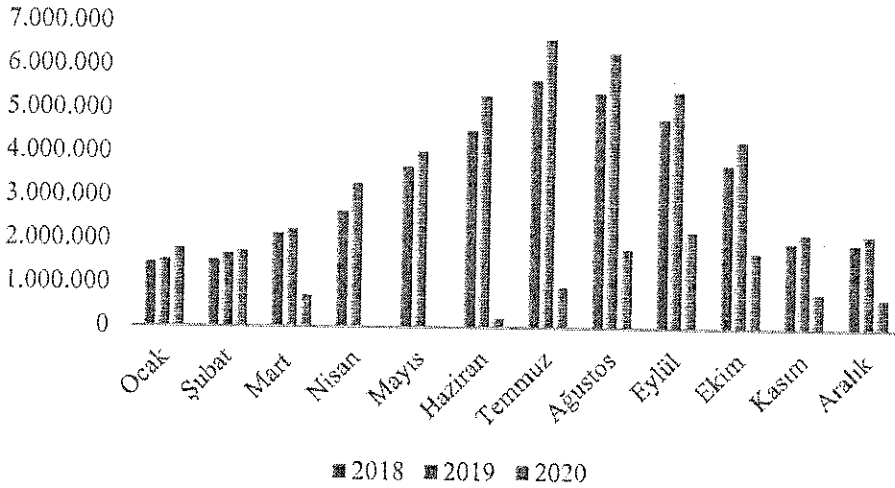
- Rusya
- Almanya
- Bulgaristan
- İngiltere
- İran
- Gürcistan
- Diğer

Kaynak: TÜİK

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=OdIdFbBrr3aYAORL6OUEdMK/iYencXITJVpk/UgGzrePCjsk6LGU40mvTDHOq8mc>)

Turizm sektörü yüksek mevsimsellik içeren bir sektör olup, ziyaretçilerin çoğunluğu Haziran ve Eylül ayları arasında Türkiye'ye gelmektedir. Aralık ve Mart ayları arasında Türkiye'ye gelen turist sayısında önemli ölçüde düşüş yaşanmaktadır. Yurtdışından gelen turistlerin dağılımını aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

Aylara Göre Gelen Yabancı Turist Dağılımı

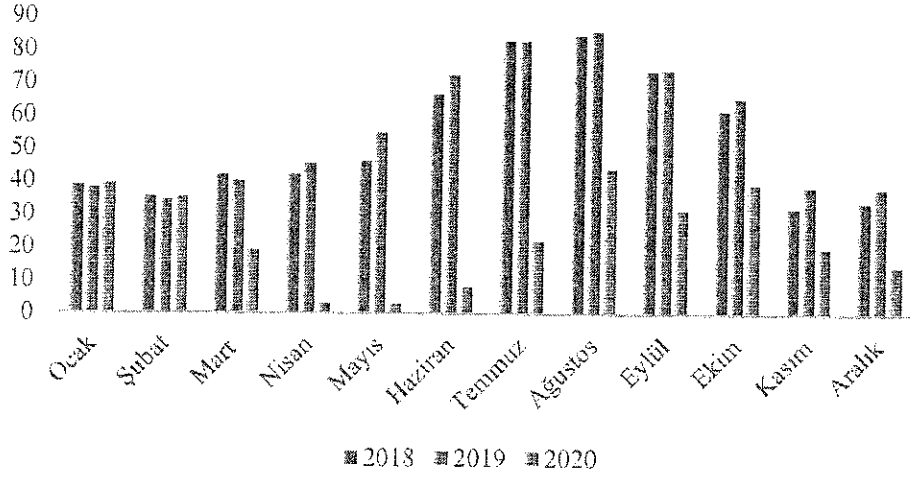


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
(<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/80873,1ocak-2021-haber-bultenixls.xls?0>)
(<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/72101,sinir-istatistikleri-2019xlsxxlsx.xlsx?0>)

Türkiye'de 2018-2020 yılları arasında aylara göre otel doluluk oranları aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

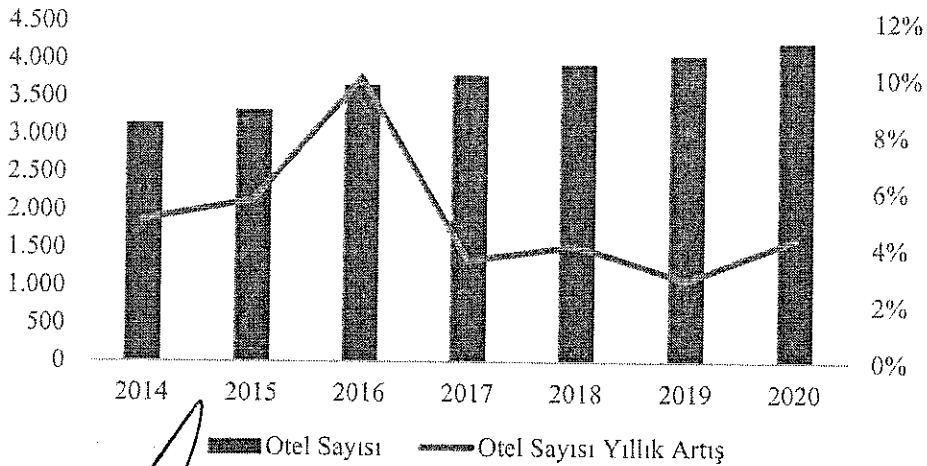
Doluluk Oranları



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/71642,2019-yili-isletme-belgeli-konaklama-istatistikleri-bult-.rar?0>
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62270,2018-isletme-belgeli-bultenxlsx.xlsx?0>
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/80576,aralik-2020-isletme-belgeli-aylik-bultenxlsx.xlsx?0>

Otelcilik sektörü doğrudan turizm endüstrisine bağlıdır. Türkiye bu konuda iyi bir turizm merkezi olup oteller, ekonomik motel ve pansiyonlardan çok üst düzey ve lüks otellere kadar uzanmaktadır. Türkiye’de otel sayısı yıllardır kesintisiz olarak artmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü verilerine göre “Turizm İşletme Belgesi” tesis sayılarının yıllara göre değişimi aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

Türkiye’deki Otel Sayısı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/80129,07012021-tarihi-itibariyla-bakanlik-belgeli-konaklama-.xlsx?0>
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/71490,2019-yili-turizm-isletme-ve-yatirim-belgeli-tesis-istat-.xlsx?0>

MARTI
 Gayrimenkul Yatırım
 Ortaklığı A.Ş.

MARTI
 YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
 Kusturcu Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No: 114
 Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İST. / TÜRKİYE
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 06
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 001 6787
 Mersis No: 0478 0036 7870 0011

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

İhracının finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatı Martı Otel İşletmeleri'ne kiraya verdiği Martı Myra Otel ve Martı Marina aracılığıyla elde ettiği kira gelirlerinden oluşmakta olup, söz konusu tutarlar aşağıda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	30.09.2020	%	30.09.2019	%	31.03.2020	%	31.03.2019	%	31.03.2018	%
Martı Marina	1.684.014	42,8	1.845.106	9,1	2.980.054	12,5	2.753.684	15,7	2.089.618	28,1
Martı Myra	2.249.044	57,2	18.400.340	90,9	20.902.493	87,5	14.781.369	84,3	5.342.129	71,9
Toplam	3.933.058	100,0	20.245.446	100,0	23.882.546	100,0	17.535.053	100,0	7.431.747	100,0

Şirketin kira geliri elde ettiği tesisleri Muğla ve Antalya'dadır. Muğla Marmaris Hisarönü'nde Martı Marina, Antalya Kemer Tekirova'da da Martı Myra Oteli bulunmaktadır.

Şirketin kiraya verdiği tesisler ağırlıklı olarak yabancı misafirlere hizmet vermekte olup, Martı Myra Oteli Rusya ve çevre ülkelerden gelen turistler, Martı Marina tesisi ise dünyanın çeşitli ülkelerinden gelen tekneler tarafından tercih edilmektedir.

İhracının finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatının coğrafi bölgelere göre dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

Hasılat (TL)	30.09.2020	%	30.09.2019	%	31.03.2020	%	31.03.2019	%	31.03.2018	%
Ege Bölgesi	1.684.014	42,8	1.845.106	9,1	2.980.054	12,5	2.753.684	15,7	2.089.618	28,1
Akdeniz Bölgesi	2.249.044	57,2	18.400.340	90,9	20.902.493	87,5	14.781.369	84,3	5.342.129	71,9
Toplam	3.933.058	100,0	20.245.446	100,0	23.882.546	100,0	17.535.053	100,0	7.431.747	100,0

Net satışlar içerisinde sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkeler, idari birimler veya çevrelerde kurulu şirket veya kuruluşlar üzerinden gerçekleştirilen satış bulunmamaktadır.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu izahnamenin 5. Bölümünde belirtilen risk unsurları dışında bir unsur yoktur.

7.4. İhracının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sımai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihracının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Şirketin 18.01.2016 tarih ve 910 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, 01.06.2006 tarihinden bu yana Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olan Antalya-Kemer Tekirova'da kurulu Martı Myra tesisinin 01.01.2016 tarihinde başlayacak dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 15.01.2016 tarihli değerlendirme raporuna istinaden yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %17,5'i, 2017 yılı için %20'si, 2018 yılı için %22,5' u, 2019 yılı için %25' i, 2020 yılı için %25' i + KDV olarak uygulanması ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda İhracı ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında akdedilen Turizm Tesisleri Kira Sözleşmesinin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesi ile ilgili Protokol

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 911 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, 01.06.2006 tarihinden beri grup firması Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olan Muğla-Orhaniye'de kurulu Martı Marina tesisinin, 01.01.2016 tarihinde başlayacak dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 15.01.2016 tarihli değerlendirme raporuna istinaden yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %22'si, 2017 yılı için %24'ü, 2018 yılı için %26'sı, 2019 yılı için %26'sı, 2020 yılı için %26'sı + KDV olarak uygulanması; 04.10.2006 tarihli Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin 2. maddesinin ifraz ve tevhit işlemleri sonrasında değişen parsel numaraları ve kiralamaya konu ilave olan bölümler uyarınca revize edilmesine ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda İhraççı ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında akdedilen Tali Yat limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine oy birliği ile karar verilmiş olup, ilgili ek protokol imzalanmıştır. Yönetim Kurulu'nun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın kararlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyet artışları da dikkate alınarak hasılatın bekletintilerin altında kalacağı düşüncesiyle yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık + 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan; 31.03.2019 tarihli değerlendirme raporu dikkate alınarak Martı Marina tesisi için %21+KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek portokol imzalanmıştır.

Şirket'in T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığınının 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Köyü, İçmeler Mevkii 1 nolu özel parsel, 55.634,60 m² yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale İhraççı tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payına ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 77.5000 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 edilmiştir. 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 İhraççı 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.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 329 9726
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 8787
Mersis No:0678 0038 1101 0001

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ("Martı Otel"), Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarıca onaylanmıştır.

Bu kapsamda Şirket'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.

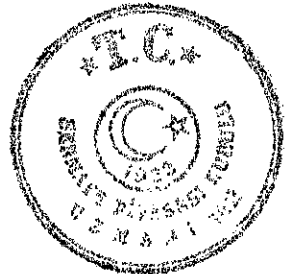
Sözleşmenin imza tarihinden itibaren ilk 2 yıl faiz ve ana para ödemesiz, diğer 7 yıl boyunca Ağustos ve Aralık aylarında yılda iki taksit faiz ödemeli ve yedinci yılın sonunda ana paranın tamamı ödenmek (yedinci yılın ikinci taksiti faiz ve ana paradan oluşacaktır) üzere toplam 9 yılda tasfiye edilecektir. Sözleşme kapsamında yapılandırılan USD kredilere yıllık % 2,5 oranında basit usulde faiz ve yasal eklentiler uygulanacaktır. Şirketin Denizbank ("Banka") ve Deniz Faktoring ile yapmış olduğu 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" gereğince;

Martı GYO, İstanbul 34. İcra Müdürlüğü'nün 2018/30163 ve İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 2018/4716 sayılı dosyalarına karşı yapılmış olan itirazlardan feragat etmiş olduğunu, feragat beyanlarını ise her hangi bir avukatlık ücreti talep edilmemesi kaydıyla dosyalara sunulmuştur.

İhraççı tarafından açılmış olan dava ve İstanbul 5. İcra Müdürlüğü'nün 2020/23519 ve 2020/23520 takip sayılı dosyaları dışında diğer icra dosyalarına yapılmış olan itiraz ve şikâyetlerden feragat beyanları ilgili dava ve şikâyet dosyalarına sunulmuştur.

1. Narin Tekstil Endüstri A.Ş.'ye ait Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 1493 ada, 1 parselde bulunun arsa niteliğindeki taşınmaz, ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile icra satışına konu edilecektir. Denizbank ihaleye, 60.977.443 TL'yi aşmayacak alım maliyetine kadar iştirak edeceğini kabul etmiştir. Belirtilen tutarın üzerinde üçüncü bir kişi tarafından pey sürülmediği takdirde taşınmaz ihaleden 51.850.000 TL bedel üzerinden satın alınacaktır. İşbu taşınmazın icradan devri için tahsil edilecek tutarlar Denizbank A.Ş.'nin işlem tarihinde uygulayacağı döviz satış kurundan USD'ne çevrilerek borçlulardan Martı GYO'nun ödeme tablosuna göre ödeyeceği taksitlerden ilk taksitten başlamak üzere, sırasıyla ödeyeceği taksit tutarlarından mahsup edilecektir. Borçlular tarafından işbu taşınmazın üçüncü bir kişiye rızaen satılmasının talep edilmesi halinde 51.850.000 TL tutarındaki satış bedelinin nakit olarak Denizbank nezdindeki Borçlulara ait kredi hesabına ödenmesi şartıyla Denizbank tarafından ipotek takibinden vazgeçilecektir. Bu durumda taşınmaz üzerindeki her türlü takyidat ve İcra İflas Kanunu Madde 150/c'ye göre tesis edilmiş olan şerh Denizbank tarafından kaldırılacaktır. İşbu taşınmazın rızai devri için tahsil edilecek tutarlar borçlulardan Martı GYO'nun ödeme tablosuna göre ödeyeceği ilk taksitten başlamak üzere sırasıyla ödeyeceği taksit tutarlarından mahsup edilecektir.

2. Sözleşmenin imzalanmasından itibaren, Sarıgerme'deki Üst Hakkı için yapılmış olan icra ihalelerine karşı açılmış ihalenin feshi davasına ilişkin istinaf ve temyiz yoluna müracaat etme haklarından feragat edilecek. İhalenin kesinleşmesi ve taşınmaz



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

MARTI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu C/1
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 334 4420
Bağlı Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7879 0011

mülkiyetinin Denizbank adına tapuda tescil edilmesi üzerine 19.250.000 TL Martı GYO' nun borcundan düşülecektir.

Martı GYO Denizbank'a olan toplam borcunun 19.250.000 TL bedelli kısmı, sahibi olduğu Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, 136 ada, 2 parselde bulunan üst hakkı ipotegine konu orman niteliğindeki taşınmazın (Sarıgerme'deki Üst Hakkı) ve üst hakkının mülkiyetleri borcun bir kısmının tasfiyesi amacıyla Denizbank'a devrederek ödeyecektir. İşbu taşınmazların icradan devri için tahsil edilecek 19.250.000 TL Denizbank A.Ş.'nin işlem tarihinde uygulayacağı döviz satış kurundan USD'ye çevrilerek borçlulardan Martı GYO'nun ödeme tablosuna göre ödeyeceği ilk taksitten başlamak üzere, sırasıyla ödeyeceği taksit tutarından mahsup edilecektir. Sarıgerme'deki Üst Hakkı olarak belirtilen taşınmaz hakkında icra dairesi vasıtasıyla ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan takipte ihale yapılmış ve taşınmaz Denizbank tarafından alacağına mahsuben icradan satın alınmıştır. Satışlar henüz kesinleşmemiştir. Borçlular söz konusu taşınmaz için yapılmış olan icra ihalelerine karşı açmış oldukları ihalenin feshi davalarından feragat etmiştir. Borçlular ve Denizbank, ihalenin en kısa sürede kesinleştirilmesi için her türlü gayreti göstereceklerini kabul ve taahhüt etmişlerdir. İhalenin kesinleşmesi ve taşınmaz mülkiyetinin Denizbank adına tapuda tescil edilmesi üzerine ihalede sürülen pey tutarı kadar Martı GYO'nun borçlarına ödeme yapılacaktır.

3. Martı GYO tarafından SPK iznini havi izahname doğrultusunda gerçekleştirilecek sermaye artırımını için sermaye artırım bedellerinin yatırılacağı hesap olarak mutlaka Denizbank A.Ş. nezdinde bir hesap numarası belirlenecek ve izahnamede Denizbank nezdinde açılmış olan bu hesap numarası yer alacaktır. Söz konusu izahname doğrultusunda gerçekleştirilecek sermaye artırımından elde edilecek tutarın % 80'i, 160.000.000 TL'den fazla olmamak şartıyla Martı GYO'nun borcuna mahsup edilmek üzere sermaye artırımından gelen fonun şirketin serbest kullanımına bırakılmasını izleyen 3 iş günü içinde Denizbank'a ödenecektir. Söz konusu yeniden yapılandırma sözleşmesinin imzalanması ile Borçlulardan sermaye artırımında bulunan Martı GYO, Denizbank tarafından talep edilmesi halinde ayrıca virman talimatı imzalamayı da kabul ve taahhüt etmiştir. Borçlular, yeniden yapılandırma sözleşmesinin imzalanmasında itibaren koşullarının elverdiği en kısa zamanda ve her halde en geç 31 Mayıs 2021'de tamamlanacağını taahhüt etmişlerdir. Alacaklı kuruluşlar, yukarıda anılan izahname doğrultusunda gerçekleşecek sermaye artırımından elde edilecek tutarın % 80'ini aşan kısmın, Martı GYO'nun serbest kullanımına bırakılacağını ve Denizbank nezdindeki hesaplara herhangi bir bloke işlemi uygulanmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Ancak Martı GYO tarafından makul gerekçeleriyle sermaye artırımının bu süre içinde yapılmasının uygun olamayacağını bildirilmesi halinde, Denizbank bu sürenin uzatılmasını kabul eder.

4. Sözleşme müzakereleri sırasında ipotek borçlusu Alfa Turizm A.Ş.'ye ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi, Akın Sokak, No:394 B 342 ada, 5 parsel K:11 numaralı bağımsız bölüm numaralı meskenin icra ihalesi kesinleşmiş ve taşınmaz

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Denizbank A.Ş. adına tescil edilmiştir. Söz konusu taşınmaz bedeli olan 4.750.000 TL Martı GYO borçlarından mahsup edilmiştir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

İhraççı, dünyayı etkisi altına alan Covid-19 salgınının olumsuz gelişmelerinden etkilenmiştir. Kira geliri elde ettiği Martı Myra Tesisi sezonu salgından dolayı geç açılmıştır. Martı Marina tesisi de turizm sezonunda Covid-19 salgını nedeniyle yaşanan gelirşmelerden olumsuz etkilenmiş olup, bu durum Şirketin tesislerden elde ettiği kira gelirlerinin ve kira tahsilatlarının düşmesine neden olmuştur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İhraççının ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. olup, Martı Grubu bünyesinde faaliyet gösteren şirketlerden biridir. Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 1967 yılından bu yana faaliyetlerine devam eden, Borsa'da işlem gören ilk turizm şirkettir. Martı Grubu şirketlerinin ana faaliyet konusu turizmdir. Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ve İhraççının payları Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Martı Grubu bünyesindeki diğer ilişkili şirketler; Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Faaliyet konusu tekstil ürünleri imalatı) Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. (Faaliyet konusu Turizm otel işletmeciliği-Seyahat acentalığı) Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. (Faaliyet konusu danışmanlık hizmetleri), Güllü Konak Otelcilik Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.,(Faaliyet konusu turizm otel işletmeciliği) dir.

Narin Tekstil ve Martı Otel'den olan Alacaklara İlişkin Bilgiler:

	Alacaklar		Borçlar		
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
30 Eylül 2020					
Martı Otel İşl.A.Ş.	28.764.241	-	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	-	25.339.341	238.380	-
Narin Tekstil End.A.Ş. (Protokol Gereği)	95.017.643	-	-	-	-

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.: Ticari alacaklar, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.' nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin hasılat kira alacakları ile bu alacağa ilişkin uygulanan faiz alacaklarından oluşmaktadır.

Şirket'in ana ortağı ve aynı zamanda Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin işletmecisi olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye kiralanan tesislerden kira alacağının bir kısmı, 31.03.2019 tarihi itibarıyla olan, 21.027.608 TL gecikmiş alacak tutarı faizi ile birlikte 01.04.2019-31.03.2020 dönemi içerisinde peyder pey tahsil edilmiştir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

01.04.2019 – 31.12.2020 tarihleri arasında toplam 41.311.253 TL (kira, faiz, elektrik yansıtma ve araç kirası) fatura kesilmiş olup bu faturalara ilişkin olarak da aynı dönemde 12.213.516 TL tahsilat gerçekleşmiştir. Kesilen faturalar ve yapılan tahsilatlar sonucunda, 20.559.060 TL'sı 01.04.2019-31.03.2020 döneminden, 8.538.677 TL'sı ise 01.04.2020-31.12.2020 döneminden olmak üzere 31.12.2020 tarihi itibarıyla 29.097.737 TL alacak bulunmaktadır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 27.04.2021 tarih ve 1270 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; 30.12.2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den olan ve vadesi geçmiş kira alacakları 29.097.737 TL'nin bir ödeme planına bağlanması görüşülmüş ve ödeme planı olarak; 2022 sezonunda (Mayıs- Ekim) (2.500.000 TL anapara + faiz) x 6 eşit taksit, 2023 sezonunda (Mayıs-Ekim) (2.500.000 TL anapara + faiz) x 6 eşit taksit olmak üzere toplam 12 taksitle ödenmesine karar verildiği Şirket'e bildirilmiştir. Söz konusu ödeme planının kabul edilmesine Şirket'in 27.04.2021 tarih ve 1070 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile karar verilmiştir.

Protokol Kapsamında Alacaklar:

Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Devir olan Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.) (Narin) Avans İade Protokolü Alacağı: Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Narin TTEkstil Endüstrisi A.Ş.'ye tüm aktif ve pasifiyle beraber 27.12.2017 tarihinde birleşmiştir. Birleşme tarihinde itibaren Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin hesap bakiyeleri Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin hesaplarına devir olmuştur.

Şirket aşağıda detayı verilen muhtelif inşaat projeleri ile ilgili olarak Kibele'ye avans ödemeleri yapmıştır. Avansların ilgili olduğu projeler genel ekonomik konjonktür, projelerin gerçekleştirileceği arsalarla ilişkin olarak yaşanan bir takım imar sorunları v.b. sebeplerle hayata geçirilememiştir. Bu nedenle söz konusu avansların tasfiyesine dönük olarak 26.03.2018 tarihinde Martı GYO A.Ş. ve Narin arasında bir protokol imzalanmıştır. Protokole konu avanslara ilişkin bilgi aşağıdaki gibidir:

Maliye Kampı Projesi Avansı: KİBELE ve Martı GYO arasında imzalanan 21.09.2011 tarihli sözleşme ve 29.12.2011 tarihli ek sözleşme uyarınca; Martı GYO tarafından KİBELE'ye Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler beldesi, Kumluörencik mevki, 2469, 2471, 2472 ve 2473 numaralı parseller üzerinde inşaa edilecek yapıların inşaat, çevre ve peyzaj düzenleme işlerinin yapılması olan "Maliye Kampı Projesi" kapsamında Kibele'ye ödenen avanslar ve bu avanslara ilişkin olarak tahakkuk etmiş faizler.

Çerkezköy AVM Projesi Avansı: Martı GYO tarafından NARİN'e Çerkezköy AVM projesi ile ilgili olarak ödenen avanslar bu avanslara ilişkin olarak tahakkuk etmiş faizler.

Yukarıdaki projelere ilişkin olarak 26 Mart 2018 tarihi itibarıyla işlemiş faizi ile birlikte 56.915.945 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bir tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 53.640.192 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarı üzerinden yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin) Avans İade Protokolü Alacağı:

Narin'in mülkiyetine bulunan Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesinde bulunan 1493 ada 1 no.lu (eski 322 ada 5 no.lu) parseldeki 18.762,29 m² yüzölçümlü arsa vasfındaki taşınmazın Martı GYO'ya satışına ilişkin olarak NARİN'e ödenmiş olan avansın ve tahakkuk etmiş faizlerin söz konusu

**Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

50

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Ç. No: 11
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 329 00 26
E-Posta: Bilgi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Merkez No: 0478 0036 7870 0011

satış işleminin gerçekleşmemesi üzerine Martı GYO'ya iadesine ilişkin olarak 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. Protokol tarihi itibarıyla işlemiş faizleri ile birlikte 13.598.022 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 12.198.022 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarına yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

İhraççının Denizbank ve Deniz Faktoring ile yapmış olduğu 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" gereğince;

Narin Tekstil Endüstri A.Ş.'ye ait Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 1493 ada, 1 parselde bulunun arsa niteliğindeki taşınmaz, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra satışına konu edilecektir. Denizbank ihaleye, 60.977.443 TL'yi aşmayacak alım maliyetine kadar iştirak edeceğini kabul etmiştir. Belirtilen tutarın üzerinde üçüncü bir kişi tarafından pey sürülmediği takdirde taşınmaz ihaleden 51.850.000 TL bedel üzerinden satın alınacaktır. İşbu taşınmazın icradan devri için tahsil edilecek tutarlar Denizbank A.Ş.'nin işlem tarihinde uygulayacağı döviz satış kurundan USD'ne çevrilerek borçlulardan Martı GYO'nun ödeme tablosuna göre ödeyeceği taksitlerden ilk taksitten başlamak üzere, sırasıyla ödeyeceği taksit tutarlarından mahsup edilecektir. Borçlular tarafından işbu taşınmazın üçüncü bir kişiye rızaen satılmasının talep edilmesi halinde 51.850.000 TL tutarındaki satış bedelinin nakit olarak Denizbank nezdindeki Borçlulara ait kredi hesabına ödenmesi şartıyla Denizbank tarafından ipotek takibinden vazgeçilecektir. Bu durumda taşınmaz üzerindeki her türlü takyidat ve İcra İflas Kanunu Madde 150/c'ye göre tesis edilmiş olan şerh Denizbank tarafından kaldırılacaktır. İşbu taşınmazın rızai devri için tahsil edilecek tutarlar borçlulardan Martı GYO'nun ödeme tablosuna göre ödeyeceği ilk taksitten başlamak üzere sırasıyla ödeyeceği taksit tutarlarından mahsup edilecektir.

Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin) Maliyet İade Protokolü Alacağı: NARİN'in yüklenicisi olduğu inşaat işleri ile ilgili olarak bu şirket tarafından Maliyet + % 18 kar yöntemine göre düzenlenen hakedişlerin, bu defa maliyet + % 10,6 kar olarak revizesi ile Martı GYO lehine doğan alacağın tasfiyesine dönük olarak Şirket ve Narin arasında 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. Protokol tarihi itibarıyla işlemiş faizleri ile birlikte 2.099.766 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 2.099.766 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarına yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Verilen Avanslara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin): Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyünde bulunan Martı Myra tesisinin yenileme yatırımları için verilen yatırım avansından ve uygulanan faizlerden oluşmaktadır. Proje avansları projelerin tamamlanması ile kapatılacaktır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir.

Adı - Soyadı / Ticaret Ünvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Nurullah Emre Narin	27.531.193	22,94
Pakize Oya Narin	11.768.156	9,81
Mine Narin	568.507	0,47
Diğer	80.132.144	66,78
Toplam	120.000.000	100,00

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. turizm ağırlıklı olarak; gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktadır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ise her türlü otel, motel, tatil köyü, marina, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işlettirmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü iş birliği sözleşmeleri yapmaktadır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

Maliyet	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Tesis Makine ve Cihazlar	294.902	199.773	204.141	157.248
Taşıtlar	443.433	300.393	306.961	236.449
Döşeme ve Demirbaşlar	598.935	410.584	309.046	238.055
Özel Maliyetler	193.380	131.000	133.864	0
Toplam	1.530.650	1.041.750	954.012	631.752
Birikmiş Amortismanlar	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Tesis Makine ve Cihazlar	275.567	160.952	156.632	60.751
Taşıtlar	443.433	300.391	302.179	18.414
Döşeme ve Demirbaşlar	451.718	312.196	286.654	23.103
Özel Maliyetler	193.380	92.794	78.089	0
Toplam	1.364.098	866.333	823.554	102.268
Net Defter Değeri	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Tesis Makine ve Cihazlar	19.335	38.821	47.509	96.497
Taşıtlar	0	2	4.782	218.035
Döşeme ve Demirbaşlar	147.217	98.388	22.392	214.952
Özel Maliyetler	0	38.206	55.775	0
Toplam	166.552	175.417	130.458	529.484

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle yapmış olduğu maddi duran varlık yatırımları temel olarak ofis hizmetleri kapsamında yapılan döşeme ve demirbaş yatırımlarından oluşmaktadır.

30.09.2020 tarihi itibariyle Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Bilgi.

1. Tekirova, Kemer Antalya'da bulunan Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Myra Otel

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

2. Orhaniye, Muğla/Marmaris'te bulunan arsa, Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Marina & Yacht Club.

3. Çamyuva, Kemer/Antalya'da bulunan arsa üzerindeki Hazine üst hakkı.

127 ada 1 nolu parselde bulunan 6.305 m² yüzölçümlü arsanın üst hakkı Şirket adına yapılan kesin tahsis işleminin verilen süre içerisinde personel lojmanı yatırımının tamamlanamaması ve Turizm İşletme Belgesinin alınmaması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'na iptal edildiği, inşaatın devamının tatil edildiği, kesin tahsis kararının iptali işlemine ilişkin Antalya 2. İdare Mahkemesi'nde açılan dava halen derdesttir.

4. Sarıgerme, Ortaca/Muğla'da bulunan Üst Hakkı ve Ön İzin

Sarıgerme Turizm Alanında bulunan 136 ada, 2 parsel no lu ve 79.081,51 m² yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz ile uzantısı olan 136 ada 3 nolu parsel üzerinde 496 yatak kapasiteli 1. Sınıf tatil köyü yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca 49 yıllığına Şirket adına yapılan kesin tahsis işleminin ve ön iznin Kültür ve Turizm Bakanlığı'na iptal edildiği ve açılan davaların Şirket aleyhine sonuçlandığı, üst hakkı tapusu halen Şirket adına kayıtlı bulunmakta olup, Denizbank sözleşmesi uyarınca Denizbank'a 19.250.000 TL bedel ile devrolacaktır.

5. Karacasu/Aydın'da bulunan Şirket adına kayıtlı 155 ada 225 parsel nolu 37.755,96 m² yüzölçümlü arsa ile 155 ada 226 nolu 268,92 m² yüzölçümlü tarla vasfındaki gayrimenkul.

6. Ayn Koyu, Marmaris/Muğla'da bulunan Arsa ve Tarla Vasıflı Parseller

7. Çerkezköy/Tekirdağ'da bulunan 314, 315, 316 ada 1 parsel, 326 ada 1 parsel ve 327 ada 2 parselden oluşan 53.224,01 m² büyüklüğündeki arsalardır.

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 Şirketin 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 Şirket'in T.İş Bankası A.Ş. kredi borcundan mahsup edilecektir.

8. Marmaris/MUĞLA adresinde bulunan Maliye Kampı

Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Kumluörencik Mevkiinde Maliye Bakanlığı Dinlenme Tesisleri olarak kullanılan Hazineye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel numaralı 22.581 m² yüzölçümlü 4 adet taşınmaz, Marmaris Mal Müdürlüğü tarafından turizm, eğitim, sağlık, sanayi, sosyal ve kültürel tesisler yapmak amacıyla 49 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli İhtilaf hakkı ilk yıl bedeli 4.920.000 TL olmak üzere ihale yoluyla Şirket'e verilmiştir. İlgili İdare ile söz konusu arazinin eski sahipleri arasında devam eden hukuki süreç nedeniyle ön izin süresi içinde SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları mevzuatı gereği taşınmaz portföye alınmadığından inşaat faaliyetlerine başlanamamış olup Şirket'in muhtelif tarihlerdeki talebi ile ön izin süresi uzatılmıştır. Devam eden hukuki ihtilaf nedeniyle inşaat başlanamaması gerekçe gösterilerek Şirket tarafından ön izin süresinin dondurulması ve ödenen ön izin bedellerinin bir kısmının iadesini içeren bir talep yapılmıştır. Bu talep ve ön izin süresinin uzatılması İdare tarafından reddedilmiş akabinde İdareye karşı 2 ayrı dava açılmış ve her iki dava da ilk derece Mahkemesinde Şirket lehine sonuçlanmıştır. Şirket lehine sonuçlanan

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

davalar nedeniyle 28 Mart 2014 tarihinde T.C. Marmaris Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü tarafından Şirket'e gönderilen yazıyla da Şirket'in talebini olumlu karşılamış ve Şirket lehine tesis edilen ön izin süresinin dondurulmasını uygun bulmuş ve ödenen 1.042.168 TL ön izin bedeli tutarının Şirket'e iadesine karar vermiştir. Marmaris İçmeler sınırları içerisinde bulunan Hazine'ye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel nolu 4 parça taşınmaz üzerinde yer alan toplam 22.581 m²'lik alanda Martı GYO A.Ş. adına ön izin sözleşmesi nedeni ile davalı Şirket'in ön izin bedelinden ödenmeyen bölümün ödenmesine karar verilmesi için dava açılmış ve yapılan yargılama sonunda, davanın kısmen kabulü ile 1.018.163,83 TL'nin 30.06.2016 tarihinden itibaren işleyecek gecikme zammı ile birlikte davalıdan alınarak davacıya vermesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir. Karara karşı istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

9. Kızılağaç/Bodrum

Şirket'in 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığının 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli Bodrum İlçesi Kızılağaç Köyü İçmeler Mevkii 1 nolu özel parsel, 55.634,60 m² yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payına ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum 20 Ocak 2015 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. 'Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 'Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile Ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891,600 TL lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare mahkemesinde Şirket tarafından dava açılmış olup, 2020 \ 378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir.

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

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:

Yoktur.

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:

Yoktur.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

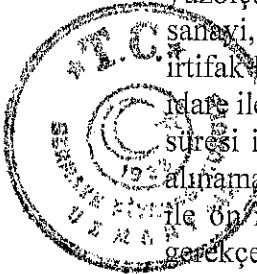
İhraççının aktifleri üzerinde 30.09.2020 dönemi itibarıyla bulunan toplam ipotek ve teminatlar aşağıda gösterilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Martı Myra Otel	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	11.01.2013	92.000.000 TL
Martı Myra Otel	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	27.05.2014	36.000.000 TL
Martı Myra Otel	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	23.01.2015	30.000.000 TL
Martı Myra Otel	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	12.07.2017	137.000.000 TL
Ortaca/Sarigerme	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	17.06.2015	48.000.000 TL
Ortaca/Sarigerme	İpotek	Deniz Faktoring	Yatırım Kredisi	17.06.2015	6.000.000 TL
Ortaca/Sarigerme	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	19.07.2017	13.362.500 TL
Martı Marina	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	06.07.2015	35.000.000 TL
Martı Marina	İpotek	Deniz Faktoring	Yatırım Kredisi	06.07.2016	10.000.000 TL
Martı Marina	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	18.06.2015	42.500.000 TL
Martı Marina	İpotek	Deniz Faktoring	Yatırım Kredisi	18.06.2015	6.000.000 TL
Martı Marina	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	14.07.2017	11.671.508 TL
Çerkezköy Arsalar	İpotek	İş Bankası A.Ş.	Yatırım Kredisi	15.09.2011	11.000.000 Euro
Ayinkoyu Arsalar	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	13.02.2015	11.812.500 TL
Ayinkoyu Arsalar	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	14.07.2017	7.887.500 TL
Aydın Karacasu	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	29.01.2016	1.150.000 TL
Aydın Karacasu	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	19.07.2017	266.500 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Kamu	Yapılandırma	2018-2020	25.475.015 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Tedarikçi Firmalar	Borç	2016-2020	1.514.736 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Denizbank	Kredi Borcu	25.09.2018	290.530.264 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Deniz Faktoring	Factoring Borcu	22.10.2018	7.264.269 TL

Ayrıca;

1) 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 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 İhraççı'nın T.İş Bankası A.Ş. kredi borcundan mahsup edilecektir.

2) Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Kumluörencik Mevkiinde Maliye Bakanlığı Dinlenme Tesisleri olarak kullanılan Hazineye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel numaralı 22.581 m² yüzölçümlü 4 adet taşınmaz, Marmaris Mal Müdürlüğü tarafından turizm, eğitim, sağlık, sanayi, sosyal ve kültürel tesisler yapmak amacıyla 49 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı ilk yıl bedeli 4.920.000 TL olmak üzere ihale yoluyla Şirket'e verilmiştir. 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 inşaaata başlanamaması gerekçe gösterilerek Şirket tarafından ön izin süresinin dondurulması ve ödenen ön izin bedellerinin bir kısmının iadesini içeren bir talep yapılmıştır. Bu talep ve ön izin süresinin uzatılması İdare tarafından reddedilmiş akabinde İdareye karşı 2 ayrı dava açılmış ve her iki dava da ilk derece Mahkemesinde Şirket lehine sonuçlanmıştır. Şirket lehine sonuçlanan davalar nedeniyle 28 Mart 2014 tarihinde T.C. Marmaris Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

tarafından Şirket'e gönderilen yazıyla da Şirket'in talebini olumlu karşılamış ve Şirket lehine tesis edilen ön izin süresinin dondurulmasını uygun bulmuş ve ödenen 1.042.168 TL ön izin bedeli tutarının Şirket'e iadesine karar vermiştir. Marmaris İçmeler sınırları içerisinde bulunan Hazine'ye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel nolu 4 parça taşınmaz üzerinde yer alan toplam 22.581 m²'lik alanda Martı GYO A.Ş. adına ön izin sözleşmesi nedeni ile davalı Şirket'in ön izin bedelinden ödenmeyen bölümün ödenmesine karar verilmesi için dava açılmış ve yapılan yargılama sonunda, davanın kısmen kabulü ile 1.018.163,83 TL'nin 30.06.2016 tarihinden itibaren işleyecek gecikme zammı ile birlikte davalıdan alınarak davacıya vermesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir. Karara karşı istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

3) Şirket'in 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığının 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli Bodrum İlçesi Kızılağaç Köyü İçmeler Mevkii 1 nolu özel parsel, 55.634,60 m² yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payına ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum 20 Ocak 2015 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. 'Kültür ve Turizm Bakanlığı 'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile Ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891,600 TL lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare mahkemesinde Şirket tarafından dava açılmış olup, 2020 \ 378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir. İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4.İdari Dava Dairesi 2020/566 Esas, 2020/2026 karar ve 31.12.2020 tarihli kararla idare tarafından yapılan istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. İş bu karar Danıştıya temyiz yolu kapalı ve kesindir.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

İhraççının yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

İlgili Varlık	Bölge	Ada / Parsel / Metrekare	Tapu (m ²)	Nevi	Mülkiyet Durumu	Üst Hakkı Süresi	Niteliği	Kira
Martı Myra Otel	Tekirova Antalya	412 parsel	89.258,00	Arsa	Hazine	1988-2069	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
Martı Marina	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	103/9 parsel	84,63	Arsa	Hazine	2009-2058	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i

	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	Deniz Alanı	68.203,42	Deniz Yüzeyi, Dolgu Alanı ve İskele	Hazine	2010-2059		Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	103/6, 103/10 ve 103/12 Parseller	16.455,43	Arsa	Şirket			
Çamyuva (İrtifak Hakkı)	Çamyuva Antalya	127/1	6.305,00	Arsa	Hazine	1988-2037	Hazine Üst Hakkı	Zemin İrtifak Hakkı
Sarıgerme (Üst Hakkı)	Akçagöl sarısı /Ortaca Muğla	136/2 ve 3 parsel	79.081,51 ve 34.768,49	Orman	Hazine	1997-2055	Hazine Üst Hakkı ve Ön İzin	Zemin irtifak hakkı + ön izin
Arsa	Aydın Karacasu Işıklar Mevkii	155/225	37.755,96	Arsa	Şirket			
Tarla	Aydın Karacasu Işıklar Mevkii	155/226	268,92	Tarla	Şirket			
Arsa ve Butik Hotel (Natamam Bina)	Muğla Marmaris Karasöğüt Köyü (Aydın Koyu)	55 Ada Toplam 9 Parsel	89.230,60	Arsa ve Tarla Vasıflı Parseller ve Üzerinde Natamam Bina	Şirket			
Arsa	Tekirdağ Çerkezköy	314,315,316 Ada 1 Parsel 323 Ada 3 Parsel 326 Ada 2 Parsel 327 Ada 2 Parsel	53.224,01	Arsa	Şirket			

Şirket'in bünyesinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi 21.09.2020 tarihinde Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmıştır. Değerleme raporları Şirket'in (www.martigyoy.com) internet sitesinde ve izahnamenin Ek/4'te yayımlanmaktadır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 Parsel olarak kayıtlı 2069 tarihine kadar "Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine üst hakkına konu olan 89.258 m ² yüzölçümlü "orman" vasıflı arazi ve üzerinde	13.04.1989	232.600.000	21.09.2020 25-r	Yatırım Amaçlı

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

57

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İS
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 01
Bölgesel Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

geliştirilmiş 1.209 yatak kapasiteli "Martı Myra Otel"				
Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi'nde yer alan, 23.10.2058 tarihine kadar üst hakkına konu 84,64 m ² büyüklüğündeki 103 Ada, 9 Parsel; 21.02.2059 tarihine kadar kullanma izni sözleşmesine konu Devlet Hükümü ile Tasarrufu Altındaki (DHTA) 68.203,24 m ² yüzölçümlü deniz yüzeyi, dolgu alanı ve iskele, tam mülkiyet hakkına sahip 4.647,56 m ² büyüklüğündeki 103 Ada 6 Parsel, 5.709,84 m ² büyüklüğündeki 103 Ada 10 Parsel ve 6.097,61 m ² büyüklüğündeki 103 Ada 12 Parsel üzerinde geliştirilmiş "Martı Marine & Yacht Club"	2006 - 2010	145.800.000	21.09.2020 26-r	Yatırım Amaçlı
Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl-Sarısu Mevkii, 136 Ada, 2 Parsel olarak kayıtlı, 02.12.2051 tarihine kadar "Martı Gyrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine üst hakkına konu olan 79.081,51 m ² yüzölçümlü "orman" vasıflı arazi	17.12.1998	49.800.000	21.09.2020 27-r	Yatırım Amaçlı
Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Mahallesi, Ayn Koyu Mevkii'nde yer alan, üzerinde natamam 44 odalı 4 ayrı otel bloğu ile bir adet restoran binası bulunan toplam 55.003 m ² yüzölçümüne sahip 228 Ada, 1 Parsel, 229 Ada, 6 Parsel, 229 Ada, 7 Parsel, 229 Ada, 12 Parsel ve 233 Ada, 7 Parsel	19.07.2006	28.517.000	21.09.2020 28-r	Yatırım Amaçlı
Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi'nde yer alan, 37.755,96 m ² yüzölçümlü 155 Ada, 225 Parsel ve 268,92 m ² yüzölçümlü 155 Ada 226 Parsel	19.01.2006	3.675.000	21.09.2020 29-r	Yatırım Amaçlı
Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gami Mustafa Kemal Paşa Mahallesi'nde yer alan, 16.316,32 m ² yüzölçümlü 314 Ada, 1 Parsel, 16.919,18 m ² yüzölçümlü 315 Ada 1 Parsel, 17.617,28 m ² yüzölçümlü 316 Ada 1 Parsel, 1.652,44 m ² yüzölçümlü 326 Ada, 2 Parsel ve 718,84 m ² yüzölçümlü 327 Ada, 2 Parsel olarak kayıtlı "arsa" niteliğindeki gayrimenkul	29.06.2010	53.352.761	21.09.2020 30-r	Yatırım Amaçlı
Antalya İli, Kepez İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 Ada, 1 Parsel olarak kayıtlı, 2037 tarihine kadar "Martı Myra Otel"	14.04.1997	9.370.000	21.09.2020 31-r	Yatırım Amaçlı

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine üst hakkına konu olan 6.305 m ² yüzölçümlü "arsa" vasıflı arazi				
--	--	--	--	--

Bununla birlikte yatırım amaçlı gayrimenkuller için yabancı para çevrim farkları da hesaplanmakta olup, konu ile ilgili ayrıntılı açıklamalar KAP'da (www.kap.org.tr) ve şirketin web adresinde (www.martigyo.com) yayımlanan 30.09.2020, 31.03.2020, 31.03.2019, 31.03.2018 tarihleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporlarının 17 numaralı dipnotunda yer almaktadır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar programları ile birlikte internet sitesi yapımı ve düzenlemesinden oluşmaktadır.

Maliyet	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	366.035	289.321	253.384	195.179
Toplam	366.035	289.321	253.384	195.179
Birikmiş Amortisman	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	359.736	281.990	240.620	180.740
Toplam	359.736	281.990	240.620	180.740
Net Defter Değeri	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6.299	7.331	12.764	14.439
Toplam	6.299	7.331	12.764	14.439

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket Mart ayı sonu itibariyle sona eren özel hesap dönemine sahip olup, finansal durumuna ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Konsolide Olmayan		
Finansal Tablo Türü				
Dönem	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
DÖNEN VARLIKLAR	126.410.812	128.941.328	106.321.052	50.601.985
Nakit ve Nakit Benzerleri	113.699	112.359	190.746	108.074
Ticari Alacaklar	28.764.241	33.108.156	21.027.608	13.209.711
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	28.764.241	33.108.156	21.027.608	11.267.955
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	0	0	0	1.941.756
Diğer Alacaklar	95.284.119	92.930.203	82.259.295	33.982.257
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	95.017.643	91.203.841	80.512.987	31.429.100
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	266.476	1.726.362	1.746.308	2.553.157
Stoklar	0	0	846.302	1.410.500
Peşin Ödenmiş Giderler	2.248.753	2.631.548	1.748.147	1.429.283
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	2.248.753	2.631.548	1.748.147	1.429.283
Diğer Dönen Varlıklar	0	159.062	248.954	462.160
DURAN VARLIKLAR	768.113.467	607.654.835	485.675.315	457.277.779
Finansal Yatırımlar	0	0	0	395.531
Diğer Alacaklar	19.105.774	19.012.769	69.121	58.932.855
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	0	0	0	58.863.734
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	19.105.774	19.012.769	69.121	69.121
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	721.687.717	561.507.700	463.149.969	391.163.587
Maddi Duran Varlıklar	166.552	36.327	130.458	102.268
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6.299	7.330	12.764	14.709
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6.299	7.330	12.764	14.709
Peşin Ödenmiş Giderler	27.147.125	27.090.709	22.313.003	6.668.829
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25.339.341	24.254.492	21.666.786	6.209.015
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	1.807.784	2.836.217	646.217	459.814
TOPLAM VARLIKLAR	894.524.279	736.596.163	591.996.367	507.879.764
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	492.435.167	379.540.110	83.754.147	64.180.914
Kısa Vadeli Borçlanmalar	29.177.049	26.019.231	9.179.144	26.326.540
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	437.019.006	330.688.847	57.662.127	22.777.260
Ticari Borçlar	2.501.180	1.809.314	3.215.663	3.205.808
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	405.999	566.357	1.475.061	593.066
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	2.095.181	1.242.957	1.740.602	2.612.742
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	902.550	669.819	837.759	1.370.583
Diğer Borçlar	20.157.291	17.554.418	10.540.132	8.331.071
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	238.380	238.384	49.394	5.111
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	19.918.911	17.316.034	10.490.738	8.325.960
Ertelemiş Gelirler	162.270	772.532	96.621	908.569
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	162.270	772.532	96.621	908.569
Kısa Vadeli Karşılıklar	2.515.821	2.025.949	2.222.701	1.261.083
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	280.570	198.081	197.184	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	2.235.251	1.827.868	2.025.517	1.261.083
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	653.399	678.996	214.368.993	155.962.198
Uzun Vadeli Borçlanmalar	0	0	212.667.381	154.156.284
Uzun Vadeli Karşılıklar	653.399	608.956	1.701.612	1.805.914

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

60

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİNE TABİ
Kuştepe Mah. Necidiyeköy Yolu Cad. No: 24
Kat: 2 M. İncirliyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 379 26 00 Fax: 0212 324 11 11
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 478
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	653.399	608.953	478.472	166.549
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	0	70.043	1.217.140	1.639.365
ÖZKAYNAKLAR	401.841.712	356.377.057	293.873.227	287.736.652
Ödenmiş Sermaye	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	-1.519.741	-1.519.741	-1.519.741	-1.519.741
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	18.716.606	18.716.606	18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-134.196	-181.544	-118.972	-27.009
Yeniden Değerleme ve Ölçün Kazanç ve Kayıpları	-134.196	-181.544	-118.972	-27.009
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	391.507.223	303.204.847	259.470.764	177.439.452
Yabancı Para Çevrim Farkları	391.507.223	303.204.847	259.470.764	177.439.452
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	3.685.272	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-77.528.383	-96.360.702	-20.953.605	36.648.470
Net Dönem Karı/Zararı	-42.885.069	18.832.319	-75.407.097	-57.206.398
TOPLAM KAYNAKLAR	894.930.278	736.596.163	591.996.367	507.879.764

İhraççının aktif büyüklüğü yıllar itibariyle artmakta olup, 31.03.2018 döneminde 507,9 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde %16,6 artışla 592,0 milyon TL'ye, 31.03.2020 döneminde %24,4 artışla 736,6 milyon TL'ye, 30.09.2020 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %5,9 artışla 894,5 milyon TL'ye yükselmiştir. İhraççının aktiflerindeki artış temel olarak ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar ve ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderler ile birlikte yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki yabancı para çevrim farklarındaki artışlarından kaynaklanmaktadır.

İhraççının dönen varlıkları 31.03.2018 dönemindeki 50,6 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde %110,1 artışla 106,3 milyon TL'ye, 31.03.2020 döneminde %21,3 artışla 128,9 milyon TL'ye, 30.09.2020 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %3,0 artışla 126,4 milyon TL'ye yükselmiştir. Dönen varlıklardaki artış temel olarak İhraççının ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklarındaki artış sonucu oluşmuştur. 30.09.2020 dönemi itibariyle İhraççının dönen varlıkları toplam aktiflerinin %14,1'ini oluşturmaktadır.

İhraççının ilişkili taraflardan ticari alacakları Martı Otel İşletmeleri'nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerine ait kira alacaklarından ve bu alacaklara uygulanan faiz alacaklarından oluşmaktadır.

İhraççının ilişkili taraflardan diğer alacakları ise ilişkili taraf şirketi Narin Tekstil Endüstrisi'nden olan alacaklardan ve tahakkuk etmiş faizlerden oluşmaktadır.

İhraççının duran varlıkları 31.03.2018 dönemindeki 457,3 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde %6,2 artışla 485,7 milyon TL'ye, 31.03.2020 döneminde %25,1 artışla 607,7 milyon TL'ye, 30.09.2020 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %6,5 artışla 768,1 milyon TL'ye yükselmiş olup, söz konusu artış yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki yabancı para çevrim farklarındaki artışlarından ve ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar ile ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderlerdeki artıştan kaynaklanmıştır. 30.09.2020 dönemi itibariyle İhraççının duran varlıkları toplam aktiflerinin %85,9'unu oluşturmaktadır.

İhraççının yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31.03.2018 dönemindeki 391,2 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde %18,4 artışla 463,1 milyon TL'ye, 31.03.2020 döneminde %21,2 artışla 561,5 milyon TL'ye, 30.09.2020 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %6,8 artışla 721,7 milyon TL'ye yükselmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller 30.09.2020 dönemi itibariyle İhraççının duran varlıklarının %94,0'ünü, toplam aktiflerinin ise %80,7'sini oluşturmaktadır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

30.09.2020 dönemi itibarıyla ihraççının 19,1 milyon TL olan ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır. Söz konusu teminat, Muğla İçmeler Mevkii için Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ön izin 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 İhraççı 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 Banka'ya iade edilecektir.

30.09.2020 dönemi itibarıyla ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderler 25,3 milyon TL olup, söz konusu tutar Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. Söz konusu avans, Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyünde bulunan Martı Myra tesisinin yenileme yatırımları için verilen yatırım avansından ve uygulanan faizlerden oluşmaktadır. Proje avansları projelerin tamamlanması ile kapatılacaktır.

İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri finansal ve diğer borçlardaki artışa bağlı olarak 31.03.2018 dönemindeki 64,2 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde %30,5 artışla 83,8 milyon TL'ye, 31.03.2020 döneminde %353,2 artışla 379,5 milyon TL'ye, 30.09.2020 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %8,2 artışla 492,4 milyon TL'ye yükselmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2020 dönemi itibarıyla %55,0 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının kısa vadeli borçlanmalar ile uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları toplamı 31.03.2018 yılındaki 49,1 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde %36,1 artışla 66,8 milyon TL'ye, 31.03.2020 döneminde %433,7 artışla 356,7 milyon TL'ye, 30.09.2020 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %30,7 artışla 466,2 milyon TL'ye yükselmiştir. 31.03.2019 dönemi itibarıyla 212,7 milyon TL uzun vadeli borçlanmalar, kredi yapılandırma görüşmeleri devam eden Denizbank ve Deniz Faktoring kredilerinin kat edilmesinden kaynaklı olarak kısa vadeli borçlara alınması sebebiyle ihraççının kısa vadeli borçlanmalarında artış yaşanmıştır. Söz konusu artışta aynı zamanda döviz kurlarındaki yükselişe bağlı olarak döviz cinsinden finansal borçların TL bazında artış göstermesi de etkili olmuştur.

30.09.2020 dönemi itibarıyla ihraççının diğer borçları 20,2 milyon TL olup, söz konusu tutarın 19,5 milyon TL'sini kamuya vadesi geçmiş borçlardan oluşmaktadır.

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 31.03.2018 dönemindeki 156,0 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde %37,4 artışla 214,4 milyon TL'ye yükselirken, 31.03.2020 döneminde ise uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeye geçmesi doğrultusunda %99,7 azalışla 0,7 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.09.2020 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %7,5 azalışla 0,65 milyon TL'ye gerilemiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2020 dönemi itibarıyla %0,1 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının özkaynakları 31.03.2018 dönemindeki 287,7 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde kur farkı ve finansman giderleri kaynaklı yazılan 75,4 milyon TL'lik dönem zararına karşılık, yabancı para çevrim farklarındaki 82,0 milyon TL'lik artışın etkisiyle %2,1 artışla 293,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 31.03.2020 döneminde ise artan faaliyet gelirlerinin de etkisiyle 18,8 milyon TL'lik dönem karı ile birlikte yabancı para çevrim farklarındaki 43,7 milyon TL'lik artış sonucunda %21,3 artışla 356,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.09.2020 döneminde ise ihraççının özkaynakları artan finansman giderlerinin ve Covid-19 kaynaklı faaliyet gelirlerinin

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

olumsuz etkisine bağılı olarak yazılan 42,9 milyon TL'lik zarara karşılık, yabancı para çevrim farklarındaki 88,3 milyon TL'lik artış neticinde %3,5 artışla 401,8 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.09.2020 dönemi itibariyle %44,9 olarak gerçekleşmiştir.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ("Martı Otel"), Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibariyle "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Bu kapsamda Şirketimizin toplam 46.739.271.- USD ve ana ortağı Martı Otel'in 81.066.087.- USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır.

RASYOLAR	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,26	0,34	1,27	0,79
Likidite Oranı (Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar - Stoklar – Peşin Ödenmiş Giderler - Diğer Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,06	0,09	0,25	0,21
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,81	0,94	0,99	1,31
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,55	0,52	0,50	0,43
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	-10,7%	5,3%	-25,7%	-19,9%

Likidite oranları incelendiğinde; İhraççının dönen varlıklarının kısa vadeli yükümlülüklerine olan oranını gösteren cari oran 31.03.2018 dönemindeki 0,79 seviyesinden 31.03.2019 döneminde 1,27'ye yükselirken, 31.03.2020 döneminde ise uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeye geçmesi ve döviz cinsinden finansal borçların TL karşılığındaki artışlara bağılı olarak artan yükümlülükler doğrultusunda 0,34'e gerilemiş, 30.09.2020 döneminde de artan finansal borçlar neticesinde 0,26'ya gerilemiştir. Öte yandan dönen varlıklardan diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ile diğer dönen varlıkların çıkarılmasıyla bulunan tutarın kısa vadeli yükümlülükler bölünmesiyle hesap edilen likidite oranı ise 31.03.2018 dönemindeki 0,21 seviyesinden 31.03.2019 döneminde 0,25'e yükselmesine karşılık, cari orana paralel şekilde 31.03.2020 döneminde 0,09'a, 30.09.2020 döneminde de 0,06'ya gerilemiştir.

Diğer taraftan, mali yapı oranları, işletmenin ne ölçüde borçla finanse edildiğini ve borçla finansmanının işletme için ne kadar yararlı olduğunu ölçmeye yarar. Mali yapı oranlarıyla, işletmenin finansmanında kullanılan yabancı fonların oranı ölçülmeye ve işletmenin gelirleriyle sabit ödemelerini kaç defa karşıladığı belirlenmeye çalışılır.

İhraççının özkaynakların toplam borçlara oranı 31.03.2018 dönemindeki 1,31 seviyesinden 31.03.2019 döneminde 0,99'a, 31.03.2020 döneminde 0,94'e, 30.09.2020 döneminde de 0,81'e gerilemiş olup, söz konusu düşüş döviz cinsinden finansal borçlanma nedeniyle ihraççının finansal borçlarındaki artış sebebiyle oluşmuştur.

İhraççının 31.03.2018 dönemindeki 57,2 milyon TL'lik zararına bağılı olarak özkaynak karlılığı %19,9 olarak gerçekleşirken, 31.03.2019 döneminde 75,4 milyon TL'lik dönem zararı sebebiyle %25,7'ye yükselmiştir. 31.03.2020 döneminde 18,8 milyon TL'lik dönem karının etkisiyle özkaynak karlılığı %5,3 olarak gerçekleşirken, 30.09.2020 döneminde ise yazılan 42,9 milyon TL'lik dönem zararının etkisiyle özkaynak karlılığı negatife dönmüş olup, %10,7 olarak gerçekleşmiştir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

MARTI
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 10
Kat: 9/9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 329 26 00 Fax: 0212 324 88 76
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 093 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Kar veya Zarar Kısmı (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Dönem	3.933.058	20.245.446	23.882.546	17.535.053	7.431.747
Hasılat	3.933.058	20.245.446	23.882.546	17.535.053	7.431.747
Satışların Maliyeti	-639.974	-1.290.829	-1.930.959	-1.732.145	-1.072.221
Brüt Kar (Zarar)	3.293.084	18.954.617	21.951.587	15.802.908	6.359.526
Genel Yönetim Giderleri	-2.001.631	-4.982.618	-7.159.687	-5.838.961	-4.694.989
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	981.359	1.150.168	34.303.558	18.332.550	2.934.872
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-1.856.561	-2.215.053	-8.745.349	-54.574.308	-54.223.403
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	416.251	12.907.114	40.350.109	-26.277.811	-49.623.994
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	7.477.215	8.195.041	16.362.636	14.596.132	10.147.257
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-2.123.893	0	0	0	0
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	5.769.573	21.102.155	56.712.745	-11.681.679	-39.476.737
Finansal Gelirler	453.625	1.474.939	26.055.497	0	9.918.842
Finansal Giderler	-49.108.267	-18.963.536	-63.935.923	-63.725.418	-27.648.503
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	-42.885.069	3.613.558	18.832.319	-75.407.097	-57.206.398
Dönem Karı (Zararı)	-42.885.069	3.613.558	18.832.319	-75.407.097	-57.206.398
Dönem Kar / Zararının Dağılımı	-42.885.069	3.613.558	18.832.319	-75.407.097	-57.206.398
Pay Başına Kazanç (Zarar)	-0,3899	0,0329	0,1712	-0,6855	-0,5201

İhraççının faaliyetleri temel olarak Martı Myra ve Martı Marina'nın ana ortağı Martı Otel İşletmeleri'ne kiralanması kapsamında elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Finansal tablo dönemleri itibariyle döviz kurlarındaki yükselişe bağlı olarak artan finansman ve kur farkı giderleri İhraççının dönemler itibarıyla katlandığı zararların en büyük gerekçesi olurken, bununla birlikte Covid-19 kaynaklı olarak 30.09.2020 dönemi itibarıyla da turizm sezonunun geç başlaması ve çok sınırlı faaliyet gösterilmesi kaynaklı olarak faaliyet gelirlerinde de düşüş yaşanmıştır.

İhraççının hasılatı 31.03.2017 dönemindeki 7,4 milyon TL'den 31.03.2018 döneminde %135,9 artışla 17,5 milyon TL'ye, 31.03.2020 döneminde de %36,2 artışla 23,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.09.2020 döneminde ise Covid-19 kaynaklı olarak geçen yılın aynı dönemine göre %80,6 azalışla 3,9 milyon TL'ye gerilemiştir.

Hasılatın tamamı kira gelirlerinden oluşurken, satışların maliyetinin tamamı ise kiralanmış turizm tesisleri Martı Myra ve Martı Marina'nın kira giderlerinden oluşmaktadır.

İhraççının satışlarının maliyeti dönemler itibarıyla aşağıdaki gibi gelişmiştir.

Satışların Maliyeti (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Kiralanmış Turizm Tesisleri Kira Gideri	-639.974	-1.290.829	-1.930.959	-1.732.145	-1.072.221

İhraççının 31.03.2018 döneminde 6,4 milyon TL olan brüt karı 31.03.2019 döneminde %148,5 artışla 15,8 milyon TL'ye, 31.03.2020 döneminde %38,9 artışla 22,0 milyon TL'ye yükselirken, 30.09.2020 döneminde ise 30.09.2019 dönemine göre %82,6 azalışla 3,3 milyon TL'ye gerilemiştir. Şirketin brüt kar marjı ise 31.03.2018 dönemindeki %85,6'dan 31.03.2019 döneminde %90,1'e, 31.03.2020 döneminde %91,9'a yükselirken, 30.09.2020 döneminde ise %83,7'ye gerilemiştir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İhraççının tamamı genel yönetim giderlerinden oluşan faaliyet giderleri 31.03.2018 dönemindeki 4,7 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde %24,4 artışla 5,8 milyon TL'ye, 31.03.2020 döneminde %22,6 artışla 7,2 milyon TL'ye yükselirken, 30.09.2020 döneminde ise 30.09.2019 dönemine göre %59,8 azalışla 2,0 milyon TL'ye gerilemiştir. Faaliyet giderlerinin satışlara oranı ise 31.03.2018 dönemindeki %63,2'den 31.03.2019 döneminde %33,3'e, 31.03.2020 döneminde %30,0'a gerilerken, 30.09.2020 döneminde ise %50,9'a yükselmiştir.

İhraççının genel yönetim giderlerinin finansal tablo dönemleri itibariyle gelişimi ve kırılımı aşağıda gösterilmiş olup, önemli bir kısmını personel giderleri ile birlikte vergi ve harçların oluşturduğu görülmektedir.

Genel Yönetim Giderleri (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Personel giderleri	525.350	1.230.714	2.366.224	1.899.219	1.941.651
Amortisman ve itfa payları	130.086	63.419	216.673	135.926	39.820
Seyahat giderleri	5.358	30.535	62.328	47.111	26.324
Denetim ve danışmanlık giderleri	308.963	215.329	846.292	451.534	525.648
Vergi ve harçlar	629.696	2.441.610	1.364.092	1.364.178	1.534.376
Sigortalama Gideri	194.857	186.788	274.963	272.586	254.128
Haberleşme Gideri	6.531	6.115	12.480	10.119	0
Kıdem tazminatı karşılığı	111.036	180.287	217.623	158.173	61.975
Kira giderleri	63.998	95.018	705.396	968.712	37.996
Diğer	25.756	532.803	1.093.616	531.403	273.071
Toplam	2.001.631	4.982.618	7.159.687	5.838.961	4.694.989

- Personel giderleri 30.09.2020 döneminde önceki dönemlere göre Covid 19 salgını sebebiyle kısa çalışma ödeneğinden faydalanılması ve ücretsiz izin kullanımı ile bir önceki döneme göre düşüş göstermiştir.
- Kira giderlerindeki düşüş, dönemsel tahakkuklar ve yine Covid-19 salgını nedeniyle ofis kira indirimi uygulamasından kaynaklı düşüş oluşmuştur.
- Diğer Genel Yönetim Giderleri; Dönemsel gider tahakkukları (Dava icra, gecikme zamları vb.) giderler dolayısıyla artış ve azalışlar oluşmaktadır.

İhraççının esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderleri temel olarak önceki dönem gelirleri, konusu kalmayan karşılıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışları sonucunda oluştuğu görülmektedir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Önceki Dönem Gelirler	359.557	155.436	0	0	871.287
Kur Farkı Gelirleri	0	10.546	30.468	188.657	1.827.196
Konusu kalmayan karşılıklar	572.061	505.971	1.035.781	15.887	5.417
Hakkedilmiş İadesi Gelirleri	0	0	200.317	2.651.925	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Geliri	0	0	32.734.175	15.281.910	0
Reeskont faiz gelirleri	0	146.638	0	2.875	124.768
Diğer	49.741	331.577	302.818	191.296	106.204
Toplam	981.359	1.150.168	34.303.558	18.332.550	2.934.872

İhraççının 31.03.2018 döneminde 2,9 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirleri 31.03.2019 döneminde hakkedilmiş iadesi gelirleri ile birlikte yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artış gelirlerinin etkisiyle %524,6 artışla 18,3 milyon TL'ye, 31.03.2020 döneminde de