

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 belirlenenen 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, 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.

**Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin) Maliyet İade Prokolü 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 belirlenenen 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 Unvanı	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
<b>Toplam</b>	<b>120.000.000</b>	<b>100,00</b>

**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
<b>Toplam</b>	<b>1.530.650</b>	<b>1.041.750</b>	<b>954.012</b>	<b>631.752</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>1.364.098</b>	<b>866.333</b>	<b>823.554</b>	<b>102.268</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>166.552</b>	<b>175.417</b>	<b>130.458</b>	<b>529.484</b>

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.

**INFO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuştepe/Ankara, Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 1  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 01 21  
Bölgesel Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No:0478 0036 7070 0011



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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz ile uzantısı olan 136 ada 3 nolu parsel üzerinde 496 yatak kapasiteki 1. Sınıf tatil köyü yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca 49 yıllığına Şirket adına yapılan kesin tahsis işleminin ve ön iznin Kültür ve Turizm Bakanlığınca 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ile 155 ada 226 nolu 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla vasfındaki gayrimenkul.

6. Ayın 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 inşaata 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.

53

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Çe  
Kat: 4-9 Mecidiyeköy - Şişli / İS  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 31  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 00  
Mersis No: 0478 0036 7820 0011





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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım 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.

#### 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/Sarıgerme	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	17.06.2015	48.000.000 TL
Ortaca/Sarıgerme	İpotek	Deniz Faktoring	Yatırım Kredisi	17.06.2015	6.000.000 TL
Ortaca/Sarıgerme	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
Ayınkoyu Arsalar	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	13.02.2015	11.812.500 TL
Ayınkoyu 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 m<sup>2</sup> 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 alınamadığından inşaat faaliyetlerine başlanamamış olup Şirket'in muhtelif tarihlerdeki talebi ile ön izin süresi uzatılmıştır. Devam eden hukuki ihtilaf nedeniyle inşaat başlanamaması gerekçe gösterilerek Şirket tarafından ön izin süresinin dondurulması ve ödenen ön izin bedellerinin bir kısmının iadesini içeren bir talep yapılmıştır. Bu talep ve ön izin süresinin uzatılması idare tarafından reddedilmiş akabinde İdareye karşı 2 ayrı dava açılmış ve her iki dava da İlk 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. Manmaris İçmeler sınırları içerisinde bulunan Hazine'ye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel nolu 4 parça taşınmaz üzerinde yer alan toplam 22.581 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım 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 <sup>2</sup> )	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)	Akçağöl 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 değerlendirilmesi 21.09.2020 tarihinde Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmıştır. Değerleme raporları Şirket'in ([www.martigyo.com](http://www.martigyo.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 <sup>2</sup> 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.



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 <sup>2</sup> büyüklüğündeki 103 Ada, 9 Parsel; 21.02.2059 tarihine kadar kullanma izni sözleşmesine konu Devlet Hükümü ile Tasarrufu Altındaki (DHTA) 68.203,24 m <sup>2</sup> yüzölçümlü deniz yüzeyi, dolgu alanı ve iskele, tam mülkiyet hakkına sahip 4.647,56 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki 103 Ada 6 Parsel, 5.709,84 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki 103 Ada 10 Parsel ve 6.097,61 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> yüzölçümlü "orman" vasıflı arazi	17.12.1998	49.800.000	21.09.2020 27-r	Yatırım Amaçlı
Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Mahallesi, Ayın Koyu Mevkii'nde yer alan, üzerinde natamam 44 odalı 4 ayrı otel bloğu ile bir adet restoran binası bulunan toplam 55.003 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> yüzölçümlü 155 Ada, 225 Parsel ve 268,92 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> yüzölçümlü 314 Ada, 1 Parsel, 16.919,18 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 315 Ada 1 Parsel, 17.617,23 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 316 Ada 1 Parsel, 1.652,44 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 326 Ada, 2 Parsel ve 718,84 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 327 Ada, 2 Parsel olarak kayıtlı "arsa" niteliğindeki gayrimenkuller	29.06.2010	53.352.761	21.09.2020 30-r	Yatırım Amaçlı
Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 Ada, 1 Parsel olarak kayıtlı, 2037 tarihine kadar	14.04.1997	9.370.000	21.09.2020 31-r	Yatırım Amaçlı

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

58

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe/Beşiktaş - Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14  
Kat:8/9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 317 26 00 Fax:0212 324 00 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 / 97  
Mersis No:0478 0036 7870 00 11





Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine üst hakkına konu olan 6.305 m <sup>2</sup> 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](http://www.kap.org.tr)) ve şirketin web adresinde ([www.martigyo.com](http://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
<b>Toplam</b>	<b>366.035</b>	<b>289.321</b>	<b>253.384</b>	<b>195.179</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	359.736	281.990	240.620	180.740
<b>Toplam</b>	<b>359.736</b>	<b>281.990</b>	<b>240.620</b>	<b>180.740</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6.299	7.331	12.764	14.439
<b>Toplam</b>	<b>6.299</b>	<b>7.331</b>	<b>12.764</b>	<b>14.439</b>

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.

**MARTI**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuştepe/Beşik. Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 1  
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 339 26 00 Fax: 0212 339 26 01  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 001 67 87  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

## 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
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>126.410.812</b>	<b>128.941.328</b>	<b>106.321.052</b>	<b>50.601.985</b>
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
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>768.113.467</b>	<b>607.654.835</b>	<b>485.675.315</b>	<b>457.277.779</b>
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
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>894.524.279</b>	<b>736.596.163</b>	<b>591.996.367</b>	<b>507.879.764</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>492.435.167</b>	<b>379.540.110</b>	<b>83.754.147</b>	<b>64.180.914</b>
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
Ertelenmiş Gelirler	162.270	772.532	96.621	908.569
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş 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
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>653.399</b>	<b>678.996</b>	<b>214.368.993</b>	<b>155.962.198</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	0	0	212.773.881	154.156.284
Uzun Vadeli Karşılıklar	653.399	608.956	1.595.112	1.805.914



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
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>401.841.712</b>	<b>356.377.057</b>	<b>293.873.227</b>	<b>287.736.652</b>
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 Ölçüm 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
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>894.930.278</b>	<b>736.596.163</b>	<b>591.996.367</b>	<b>507.879.764</b>

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 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.

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'ini oluşturmaktadır.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

61

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14  
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0 212 219 26 00 Fax:0212 324 1255  
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 003 6000  
Mersis No:0478 0036 7870 0001





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'nca 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 neticesinde %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.

**İNDEFO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 12  
Kat: 8/9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 329 26 00 Fax: 0212 324 1076  
E-Posta: Kurumlar.V.D. 478 003 6787  
Mersis No: 0478 0036 7370 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	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
<b>Brüt Kar (Zarar)</b>	<b>3.293.084</b>	<b>18.954.617</b>	<b>21.951.587</b>	<b>15.802.908</b>	<b>6.359.526</b>
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
<b>Esas Faaliyet Karı (Zararı)</b>	<b>416.251</b>	<b>12.907.114</b>	<b>40.350.109</b>	<b>-26.277.811</b>	<b>-49.623.994</b>
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
<b>Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)</b>	<b>5.769.573</b>	<b>21.102.155</b>	<b>56.712.745</b>	<b>-11.681.679</b>	<b>-39.476.737</b>
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
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)</b>	<b>-42.885.069</b>	<b>3.613.558</b>	<b>18.832.319</b>	<b>-75.407.097</b>	<b>-57.206.398</b>
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>	<b>-42.885.069</b>	<b>3.613.558</b>	<b>18.832.319</b>	<b>-75.407.097</b>	<b>-57.206.398</b>
<b>Dönem Kar / Zararının Dağılımı</b>	<b>-42.885.069</b>	<b>3.613.558</b>	<b>18.832.319</b>	<b>-75.407.097</b>	<b>-57.206.398</b>
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 kiralanılan 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
Kiralanılan 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
<b>Toplam</b>	<b>2.001.631</b>	<b>4.982.618</b>	<b>7.159.687</b>	<b>5.838.961</b>	<b>4.694.989</b>

- 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
Hakediş 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
<b>Toplam</b>	<b>981.359</b>	<b>1.150.168</b>	<b>34.303.558</b>	<b>18.332.550</b>	<b>2.934.872</b>

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

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

konusu kalmayan karşılıklar, hakkeğiş iadesi gelirleri ve birlikte yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artış gelirlerinin etkisiyle %87,1 artışla 34,3 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.09.2020 döneminde ise 30.09.2019 dönemine göre önceki dönem gelirlerindeki artışa karşılık, reeskont faiz gelirleri ve diğer gelirlerdeki azalışın etkisiyle %14,7 azalışla 1,0 milyon TL'ye gerilemiştir.

İhraççının 31.03.2018 döneminde 52,0 milyon TL'si yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüş gideri ve 0,9 milyon TL'si kur farkından oluşmak üzere toplam 54,2 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer giderleri, 31.03.2019 döneminde %0,6 artışla 54,6 milyon TL'ye yükselirken, 31.03.2020 döneminde ise %84,0 azalışla 8,7 milyon TL'ye gerilemiştir. Söz konusu düşüşte temel olarak yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüş giderlerinin azalması etkili olmuştur. 30.09.2020 döneminde ise 30.09.2019 dönemine göre esas faaliyetlerden diğer giderler %16,2 azalışla 1,9 milyon TL'ye gerilerken, şüpheli alacaklar karşılık gideri ile birlikte önceki dönem gider ve zararlarının olmaması söz konusu azalışta etkili olmuştur.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	0	869.469	773.090	1.001.021	0
Kur Farkı Giderleri	0	0	0	149.266	851.758
Dava giderleri	585.473	584.221	0	693.691	0
Maliye Kapmı Ön İzin Bedeli	1.042.167	0	0	0	0
İzin Karşılığı	0	0	918.746	188.072	0
Önceki Dönem Gider ve Zararları	0	509.035	1.404.393	102.733	1.287.963
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	0	0	690.699	538.127	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüş Gideri	0	0	4.678.607	51.490.593	51.967.227
Reeskont faiz giderleri	0	0	19.893	70.369	28.560
Diğer Karşılık giderleri	26.178	47.784	0	0	0
Diğer	202.743	204.544	259.921	340.436	87.895
<b>Toplam</b>	<b>1.856.561</b>	<b>2.215.053</b>	<b>8.745.349</b>	<b>54.574.308</b>	<b>54.223.403</b>

Bu doğrultuda ihraççının 31.03.2018 döneminde 49,6 milyon TL olan esas faaliyet zararı 31.03.2019 döneminde %47,0 azalışla 26,3 milyon TL'ye gerilemiştir. 31.03.2020 döneminde ise 40,4 milyon TL esas faaliyet karı oluşurken, 30.09.2020 döneminde ise esas faaliyet karı 0,4 milyon TL'ye gerilemiştir.

İhraççının yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin tamamı faiz gelirlerinden oluşmakta olup, 31.03.2018 dönemindeki 10,1 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde %43,8 artışla 14,6 milyon TL'ye, 31.03.2020 döneminde de %12,1 artışla 16,4 milyon TL'ye yükselirken, 30.09.2020 döneminde ise 30.09.2019 dönemine göre %8,8 azalışla 7,5 milyon TL'ye gerilemiştir.

Finansman gelirleri temel olarak kur farkı gelirlerinden oluşurken, finansman giderleri ise faiz giderleri ve kur farkı giderlerinden oluşmuştur. Döviz kurlarındaki yükselişe bağlı olarak İhraççının net finansman giderleri 31.03.2018 dönemindeki 17,7 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde %259,4 artışla 63,7 milyon TL'ye yükselirken, 31.03.2020 döneminde 26,1 milyon TL'lik kur farkı gelirinin etkisiyle net finansman giderleri %40,6 azalışla 37,9 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.09.2020 döneminde ise 30.09.2019 dönemine göre 178,2 artışla 48,7 milyon TL'ye yükselmiştir.

Finansman Gelirleri (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Kur Farkı Gelirleri	453.625	1.474.939	25.861.208	0	9.918.842
Diğer	0	0	194.289	0	0
<b>Toplam</b>	<b>453.625</b>	<b>1.474.939</b>	<b>26.055.497</b>	<b>0</b>	<b>9.918.842</b>

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

66

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu  
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 01  
Bogaziçi Kurumlar V.D. 478 44 6 83  
Mersis No:0478 0036 78 00 00 1



Finansman Giderleri (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Kur farkı giderleri	13.644.938	3.220.316	17.847.911	40.670.612	0
Faiz giderleri	35.463.329	15.743.220	46.088.012	23.054.806	27.648.503
Diğer	0	0	0	0	0
<b>Toplam</b>	<b>49.108.267</b>	<b>18.963.536</b>	<b>63.935.923</b>	<b>63.725.418</b>	<b>27.648.503</b>

Bu bilgiler ışığında şirketin 31.03.2018 döneminde 57,2 milyon TL olan net dönem zararı 31.03.2019 döneminde %31,8 artışla 75,4 milyon TL'ye yükselirken, 31.03.2020 döneminde ise artan faaliyet karlılığı ve yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışının etkisiyle 18,8 milyon TL dönem karına dönmüştür. 30.09.2020 döneminde ise 42,9 milyon TL dönem zararı yazılmıştır.

### 10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

İhraççının hasılatı temel olarak Martı Myra ve Martı Marina kaynaklı elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. 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. Turizm sektöründeki iyileşme kaynaklı kira gelirlerinde artış yaşanmasına karşılık, Covid-19 kaynaklı olarak 30.09.2020 dönemi itibarıyla da turizm sezonunun geç başlaması ve çok sınırlı faaliyet gösterilmesi kaynaklı olarak geçen yılın aynı dönemine göre ihraççının hasılatı %80,6 azalışla 3,9 milyon TL'ye gerilemiştir.

**10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:** İhraççının faaliyet gelirlerinin tamamı ana ortağı Martı Otel İşletmeleri'ne kiralanmış durumdaki varlıklardan temin edilmektedir.

Söz konusu varlıklardan elde edilen gelirler, Martı Otel İşletmeleri'nin elde edeceği ciroya bağlı olduğundan, turizm sektörünün görünümü ve turist sayısındaki gelişmelere faaliyetlere doğrudan etkiden bulunmaktadır.

Martı Otel İşletmeleri'nin ciro artışı 2018 ve 2019 yıllarındaki döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artan turizm faaliyetlerinden olumlu etkilenmiş, dolayısıyla ihraççının kira gelirleri de bu artıştan ciro payı olarak olumlu etkilenmiştir.

Buna karşılık döviz kurlarındaki yükseliş, ihraççının döviz cinsinden finansal borçlarının TL cinsinden karşılıklarında artışa sebep olmuş, bu nedenle hem finansal borçlarında hem de finansman ve kur farkı giderlerinde önemli artışlarla karşı karşıya kalmış ve önemli tutarlar dönem zararı yazmak durumunda kalmıştır.

Covid-19 Pandemisi nedeniyle Türkiye'de ve yurtdışındaki diğer ülkelerde alınan tedbirler sonucu turizm sezonunun geç başlaması ve çok sınırlı faaliyet gösterilmesine sebep olması sebebiyle 30.09.2020 dönemi itibarıyla ihraççının kira gelirlerine negatif yansımıştır. COVID-19 Pandemisinin gelişimine bağlı olarak Türkiye'de ve dünyada alınabilecek ilave tedbirler, şirketin faaliyetlerine de önümüzdeki dönemde etki edebilecektir.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

Finansal tablo dönemlerinde döviz kurlarındaki yükselişe bağlı olarak şirketin finansal borçlarında da önemli tutarlarda artış yaşanmış ve şirketin nakit akımları negatif etkilenmiştir. Buna karşılık, 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 yapılandırılmasına 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.

Bu kapsamda Şirketin 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.

### 10.3. İhraççının borçluluk durumu

Bağımsız Denetçinin 31.03.2020-30.09.2020 dönemlerine ait finansal tablolara ilişkin görüşünde konuya ilişkin vermiş olduğu şart, ayrıntılı olarak işbu izahnamenin 22.2 numaralı maddesinde yer almaktadır. İhraççının 30.09.2020 dönemi itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki gibidir.

	Sınırlı Denetimden Geçmiş
<b>Borçluluk Durumu (TL)</b>	<b>30.09.2020</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>492.435.167</b>
Garantili	0
Teminatlı	466.196.055
Garantisiz/Teminatsız	26.239.112
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b>	<b>653.399</b>
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	653.399
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>493.088.566</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>401.841.712</b>
Çıkarılmış sermaye	110.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272
Diğer Yedekler	288.156.440
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>894.930.278</b>
<b>Net Borçluluk Durumu</b>	<b>Tutar (TL)</b>
A. Nakit	739
B. Nakit Benzerleri	112.960
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	113.699
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	29.177.049
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	437.019.006
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	466.196.055
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	466.082.356
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	466.082.356

Dolaylı ve şarta bağlı yükümlülük bulunmamaktadır.

Şirket ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin, DenizBank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan kredilerinin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla imzalanan "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi"ne ilişkin ayrıntılı bilgi işbu İzahnamenin 7.4. numaralı bölümünde yer almaktadır.

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

### 11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) olarak hesaplanmaktadır. İhraççının cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. 30.09.2020 dönemi itibarıyla İhraççının dönen varlık toplamı 126.410.812 TL ve kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 492.435.167 TL olup, net işletme sermayesi açığı 366.024.355 TL'dir.

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

Söz konusu işletme sermayesi açığının 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 olmasıdır.

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 Şirketin 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 itibarıyla net işletme sermayesinde iyileşme yaşanması beklenmektedir.

Bedelli sermaye artırımından elde edilmesi beklenen 219,2 milyon TL'lik kaynak ile ihraççının özkaynaklarını kuvvenlendirilerek finansal borçların geri ödemesinde, kamu borçlarının ödenmesinde ve tedarikçi ödemelerinde kullanılacak olup, net işletme sermayesi açığının bu doğrultuda azaltılması öngörülmektedir.

## 12. EĞİLİM BİLGİLERİ

### 12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Covid-19 kaynaklı olarak ihraççının kira gelirlerine esas teşkil eden turizm sektörüne ilişkin faaliyetler olumsuz etkilenmiş, bu doğrultuda ihraççının kira gelirleri de bu durumdan negatif etkilenmiştir. Covid-19 Pandemisinin gelişimi yurtiçi ve yurtdışı turistlerin turistik

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

seyahatlerini ötelemesine sebep olmakta, bu durum da önümüzdeki döneme ilişkin turist sayıları ve gelirlerine ilişkin belirsizlik ve fiyat baskısını beraberinde getirmektedir.

Pandemi etkisinin ortadan kalkması halinde döviz kurlarının mevcut seyri, döviz cinsinden yapılan satışlar sonucu Martı Otel İşletmeleri'nin gelirlerine olumlu yansırken, bu durum da İhraççının kira gelirlerine ciro oranı üzerinden pozitif katkıda bulunabilecektir.

Buna karşılık döviz kurlarındaki yükseliş ihraççının döviz cinsinden finansal borçları sebebiyle İhraççının karlılığına negatif etkisi olmaktadır.

## 12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

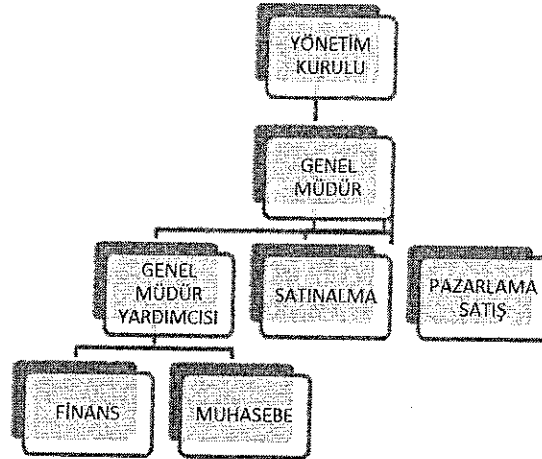
İşbu izahnamenin 5. bölümünde ortaklığa ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler ile ilgili bölümde belirtilen doğabilecek olası riskler ve 12.1. numaralı bölümde belirtilen hususlar dışında, ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.

## 13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

## 14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

### 14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



### 14.2. İdari yapı:

#### 14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Mine Narin	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1.255.092,00	1,14
Nurullah Emre Narin	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1.250.000,00	1,14



**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

**İNFO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe İlçesi, Mecidiyeköy Yolu C/10  
Kat: 8-9, Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 321 88 00  
Bağımsız Kurumlar V.D. 478 003 67 87  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011



Pakize Oya Narin	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1.323.000,00	1,20
Hasan Emre Temelli	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Erhan Gürçan	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Zekeriya Serhan Altınordu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1,00	0,00
Hüseyin Ferit Volkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Ayşe Pınar Massena	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00

Yönetim kurulu üyeleri, Şirketin 31.03.2020 tarihli genel kurulunda 01.04.2019 - 31.03.2020 hesap döneminin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

**Yönetim kurulu üyelerinin ihracı dışında yürüttükleri görevler:**

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Mine Narin	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	568.506,84	0,47
	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	-	-	-
	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	196.000,00	98,00
	Aruna Danışmanlık Hiz. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	60.000,00	60,00
	Güllü Konak Otel. Tur. Gıda Paz. San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	32.800,00	65,60
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	90.000,00	30,00
Nurullah Emre Narin	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı - Genel Müdür	Devam Etmekte	120.000.000	27.531.192,54	22,94
	Aruna Dan. Hiz. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	30.000,00	30,00
	Güllü Konak Otel. Tur. Gıda Paz. San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	16.400,00	32,80
	Kafızma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
	Kibele Proje Yön. ve Dan. A.Ş. (*)	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmiyor	-	0,00	0,00



**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	300.000	75.000,00	25,00
Pakize Oya Narin	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	120.000.000	11.768.156,14	9,81
	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
	Aruna Dan. Hiz. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	100.000	30.000,00	30,00
	Güllü Konak Otel. Tur. Gıda Paz. San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	16.400,00	32,80
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	75.000,00	25,00
	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Kibele Proje Yön. ve Dan. A.Ş. (*)	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmeyor		0,00	0,00
	Lila Müzik Yapım A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Hasan Emre Temelli	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00
Amosos Turizm A.Ş.		Yönetim Kur.Başkan Yard.	Devam Etmekte	200.000	190.000,00	95,00
Karizma Turizm A.Ş.		Yönetim Kur.Başkan Yard.	Devam Etmekte	200.000	194.000,00	97,00
Alfa Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
Erhan Gürcan	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	60.000,00	20,00
Halil Bülent Çorapçı	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	1,00	0,00
	Astay Gayrimenkul İnş. Yat. ve Tur. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Senapastampa Ambalaj San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	27.000.000	0,00	0,00
Hüseyin Ferit Volkan	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
	Uran Turizm ve Yatırım Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.650.000	0,00	0,00
Ayşe Pınar Massena	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
	PB Dijital Pazarlama ve Ticaret Ltd. Şti.	Kurucu Ortak	Devam Etmekte	10.000	5.000	50,00

(\*) 50.000 TL sermayeli Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.'yi Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.'nin devralmasıyla birlikte devrolunan şirket Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. söz konusu birleşme işlemlerinin 27.12.2017 tarihi itibarıyla tamamlanmasıyla birlikte sicil kaydından terkin edilmiş olup, sicil kaydının terkin edildiği 03.01.2018 tarih ve 9486 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Kusturcu Mah. Mecidiyeköy Yarı...  
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel: 0212 219 26 00 Fax: 0212 219 26 02  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 4787  
Mersis No: 0478 0036 7876 0011

#### 14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Mine Narin	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1.255.092	1,14
Nurullah Emre Narin	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1.250.000	1,14
Pakize Oya Narin	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1.323.000	1,20
Hasan Emre Temelli	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	-	-

#### 14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Yoktur.

#### 14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

İhraççının Yönetim Kurulu Başkanı olan Mine Narin Yönetim Kurulu Üyesi Pakize Oya Narin ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Nurullah Emre Narin kardeşidir.

#### 14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

##### Mine Narin - Yönetim Kurulu Başkanı

Mine Narin orta ve lise eğitimini St. George Avusturya Lisesi'nde tamamlayıp, Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra iş yaşamına Chase Manhattan Bank'ta başlamıştır. Almanca ve İngilizce bilen Narin, bir çocuk annesidir. Sırasıyla Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. de çeşitli kademelerde çalışmış ve yönetim kurullarında yer almıştır. Mine Narin, bugüne kadar Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası Danışma Kurulu Üyeliği, İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği yönetim kurulu üyeliği görevlerinde de bulunmuştur. Kadın Girişimcileri Derneği (KAGİDER) üyesidir. UNESCO Türkiye Milli Komisyonu Eğitim İhtisas Komitesi Üyeliği ve Sabancı Üniversitesi bünyesindeki Eğitim Reform Girişiminin Yürütme Kurulu üyeliği görevlerini yürütmüştür. Halen, kurucusu olduğu Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı'nda Mütevelli Heyeti ve yönetim kurulu başkanlığı, Çağdaş Eğitim Vakfı'nda Mütevelli Heyeti Kurucu Üyeliği, Tina Vakfı'nda Mütevelli Heyeti Kurucu Üyeliği, Martı GYO, Alfa Turizm A.Ş., Güllü Konak Otelcilik Turizm Gıda Paz. San. A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı, Aruna Danışmanlık Hiz. Tic. A.Ş., Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'de yönetim kulu üyesi olarak görev almaktadır.

##### Nurullah Emre Narin - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Nurullah Emre Narin, orta ve lise öğrenimini St. George Avusturya Lisesi ve Lyceum de Alpınım Zuoz İsviçre'de tamamladıktan sonra New York Syracuse Üniversitesi Finans Bölümü'nden mezun olmuştur. Almanca, İngilizce bilmektedir. İş yaşamına New York Park Avenue Bank'ta başlamıştır. Daha sonra finans sektöründe Cantor Fitzgerald International A.Ş.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



Londra şubesi kredi pazarlama bölümünde ve kurucusu olduğu Aruna Danışmanlık Hizmetleri Tic. A.Ş.'de çalışmıştır. Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası'nda Danışma Kurulu Üyeliği görevinde bulunmuş olan Nurullah Emre Narin, Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı kurucusu ve yönetim kurulu üyesi, Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği üyesidir. Halen, Aruna Danışmanlık Hizmetleri Tic. A.Ş.'de ve Karizma Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı, Martı GYO, Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu başkan yardımcılığı, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'de yönetim kurulu başkan yardımcılığı ve genel müdürlük, Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.'de ise yönetim kurulu üyeliği görevlerini yürütmektedir.

#### **Pakize Oya Narin - Yönetim Kurulu Üyesi**

Pakize Oya Narin, orta öğrenimini St. Michel Lisesinde tamamladıktan sonra, İsviçre'de Hotel Ecolieré Lausanne'dan mezun olmuştur. Öğrenim hayatını bitirdikten sonra; İsviçre'de ve USA'da çeşitli otellerde çalışmıştır. İngilizce ve Fransızca bilen Pakize Oya Narin, iki çocuk annesidir. Türkiye'de çalışma hayatına 1986 yılında Narin Pazarlama İhracat İthalat A.Ş.'de başlamıştır.

Pakize Oya Narin, Martı Otel İşletmeleri A.Ş., Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş., Amosos Turizm A.Ş., Lila Müzik Yapım A.Ş. ve Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği'nde Yönetim Kurulu Başkanı, Alfa Turizm A.Ş., Aruna Danışmanlık Hizmetleri Tic. A.Ş., Güllü Konak Otelcilik Turizm Gıda Paz. San. A.Ş., Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan yardımcılığı, Martı GYO'da yönetim kurulu üyeliği, Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı'nda Kurucu ve Yönetim Kurulu Üyeliği, Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu üyesi, TOBB - Turizm Meclisi'nde Meclis Başkan Yardımcısı ve Kadın Girişimciler Kurulu İcra Kurulu Üyesi, TUSİAD - Turizm Çalışma Grubu Üyesi, Turistlik Otelciler ve İşletmeciler Birliği Üyesi, Güney Ege Turistlik Otelciler Birliği Üyesi, Kemer Yöresi Tanıtım Vakfı Üyesi, Türkiye Kadın Girişimciler Derneği üyeliği görevlerini yürütmektedir.

#### **Hasan Emre Temelli - Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür**

Hasan Emre Temelli, İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden Lisans ve İstanbul Üniversitesi Para-Banka Bölümü'nden Yüksek Lisans diplomasına sahiptir. Bankacılık ve finans konularında iş tecrübesine sahiptir. Halen Martı GYO'da genel müdürlük ve yönetim kurulu üyeliği, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ve Alfa Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği, Amasos Turizm A.Ş. ve Karizma Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu başkan yardımcılığı görevlerini ifa etmektedir.

#### **Erhan Gürcan - Yönetim Kurulu Üyesi**

Deniz Harp Okulu, Silahlı Kuvvetler Akademisi, A.B.D.'de MBA ve İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Yüksek Mühendisliği mezunu olan Erhan Gürcan, Deniz Kuvvetleri Kara Karargahı Bölge Komutanlığı ve Donanma Kurmay Başkanlığı görevlerini ifa ettikten sonra Tuğamiral rütbesi ile emekli olmuş, sırası ile Milliyet Gazetecilik A.Ş. Genel Müdürlüğü sonrası Martı Otel İşletmeleri A.Ş., Yaşar Holding, Narin Mensucat, Fenteks, Yeni Günaydın Gazetesi yönetim kurulu üyelikleri görevlerini ifa etmiştir. Halen Martı GYO' ve Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu üyesidir.

#### **Zekiriya Serhan Altınordu - Yönetim Kurulu Üyesi**

Zekeriya Serhan Altınordu, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İdari İlimler Fakültesi Finans Bölümü'nden mezundur. Finans, bankacılık, sigortacılık, organizasyon ve yönetim odaklı konularda danışmanlık ve koordinasyon hizmetleri konusunda iş tecrübesine sahip olup Martı GYO'deki yönetim kurulu üyeliği görevi öncesinde TC. Ziraat Bankası A.Ş. de genel müdür

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

74

**İNFO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 101  
Kat:9-9 Kat:10-10 Kat:11-11 Kat:12-12  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 00  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 00 6730  
Mersis No:0478 0036 7870 0011





yardımcılığı ve T.C. Turizm Bankası'nda Genel Müdürlük ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini ifa etmiştir.

#### **Halil Bülent Çorapçı - Yönetim Kurulu Üyesi**

Halil Bülent Çorapçı, İstanbul Yüksek İktisat ve Ticaret Okulu'ndan lisans diploması sahibidir. Yeminli mali müşavirlik ruhsatına sahip olup, İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası'nın 34100678 sicil numarasında kayıtlı olan Halil Bülent Çorapçı aynı zamanda kanun ve yönetmelikle Maliye Bakanlığı'nca kurulan vergi konseyinin üyesidir. Martı GYO, Ülker Bisküvi Sanayi A.Ş., Astay Gayrimenkul İnşaat Yatırım ve Turizm A.Ş. ve Senapastampa Ambalaj San.ve Tic. A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyeliği ile birlikte çeşitli şirketlerde yönetici ve denetçi olarak görev yapmaktadır.

#### **Hüseyin Ferit Volkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

İlk, Orta ve Liseyi Galatasaray Lisesi'nde bitirdikten sonra İngiltere'de otelcilik eğitimi ve Almanya'da otelcilik konusunda çeşitli görevlerde staj eğitimini tamamlamıştır. 1967 yılında İstanbul Hilton Otel'de işe başlamış ve 1974 yılına kadar çeşitli üst düzeylerde görevde bulunmuştur. 1974 yılında Uluslararası Sheraton Hotellerine katılarak İstanbul Sheraton Hotelin açılışında satış ve pazarlama direktörü olarak yer almıştır. 1988 yılına kadar İstanbul Sheraton Hotelinde resident menager ve Türk genel müdürü olarak görev yapmış ve 1988 yılında Sheraton'dan ayrılarak kendi şirketi olan Ferit Volkan Uluslararası Otelcilik ve Turizm Şirketi'ni kurarak otelcilik yaşamına otel yatırımları ve işletme konularında danışmanlık ve koordinasyon hizmetlerinde bulunarak devam etmiştir.

İstanbul Mövenpick Hoteli, Ramada Plaza İstanbul, Ramada Asia, The Plaza Hotel, İstanbul Martı Hotel, Marmaris ve Antalya'daki Martı Otelleri, Bodrum'daki Club M ve Rexene Resort Hotel, Antalya'da Royal Resort Hotel ve Otem Uygulamalı Hotel ve Okulu'nun projelendirilmelerinde ve açılışlarında katkıda bulunmuştur. Halen otel yatırımlarına ve işletmelerine danışmanlık hizmetleri vermektedir. Beşiktaş Rotary Kulübüne 1978 yılında katılarak çeşitli görevlerde bulunmuş ve Kulübün sorumluluğunda bir çok organizasyonlarda çalışmıştır. Hüseyin Ferit Volkan; Turizm Geliştirme ve Eğitim Vakfı, Türkiye Tanıtma Vakfı, Turizm Yatırımcılar Derneği, Turizm Otelciler Birliği, Skall Uluslararası Turizm Dostluk Derneği, Propeller Klübü'ne üye, Galatasaray Spor Kulübü ve Galatasaray Cemiyeti Derneği'nde Divan Üyesi, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ve Uran Turizm Yatırım Hizmetleri A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi, Martı GYO'da ise bağımsız yönetim kurulu üyeliği devam etmektedir.

#### **Ayşe Pınar Massena - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1982 yılında Marmara Üniversitesi Ekonomi Fakültesi'nden mezun olan Ayşe Pınar Massena, 1986 yılında Nasseti Tıbbi Cihazlar A.Ş.'de 1988 yılına kadar ithalat sorumlusu olarak çalışıp, 1989 ve 1990 ile 1992 ve 1994 yılları arasında Emek Sigorta A.Ş.'de pazarlama müdürü, 1994 ve 1997 yılları arasında Demir Sigorta A.Ş.'de pazarlama başkan yardımcısı, 1997 ve 1999 yıllarında Inter Sigorta A.Ş.'de pazarlama başkan yardımcısı, 1999 ve 2001 yılları arasında da Emek Sigorta A.Ş.'de pazarlama başkan yardımcısı olarak görev almıştır. 2001 yılında Boyner Holding A.Ş.'de devam ettiği kariyerine 2011 yılında backup markalarının CEO'su ve kurucusu olarak devam eden Ayşe Pınar Massena, 2011 yılında Çelebi Holding A.Ş.'de 2013 yılına kadar yönetim kurulu üyesi olarak görev almıştır. Aynı zamanda, 2013 yılından itibaren PB Dijital Pazarlama ve Ticaret Ltd. Şti.'nin kurucu ortağı ve danışmanı olarak görev almaktadır.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

**MNEO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No: 116  
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 324 97 76  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 001 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011



2015 yılından 2016 yılına kadar, Batıgöz Sağlık Grubu CEO'su olarak yurt içi ve uluslararası tüm Batıgöz hastanelerin ve yeni açılacak tüm şubelerin sorumlusu olarak görev almış olup, başlıca uzmanlık alanları; iş geliştirme, sigorta, turizm, sağlık örgütü yönetimi ve dijital pazarlamadır.

**14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliklerinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:**

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Mine Narin	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	110.000.000	1.255.092,00	1,14
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	568.506,84	0,47
	Tohum Otizm Vakfı	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	196.000,00	98,00
	Aruna Danışmanlık Hiz. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	60.000,00	60,00
	Güllü Konak Otel. Tur. Gıda Paz. San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	32.800,00	65,60
Nurullah Emre Narin	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	90.000,00	30,00
	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	110.000.000	1.250.000,00	1,14
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	120.000.000	27.531.192,54	22,94
	Aruna Dan. Hiz. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	30.000,00	30,00
	Güllü Konak Otel. Tur. Gıda Paz. San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	16.400,00	32,80
	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
	Kibele Proje Yön. ve Dan. A.Ş. (*)	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmiyor		0,00	0,00
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	300.000	75.000,00	25,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte		0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	110.000.000	1.323.000,00	1,20
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	120.000.000	11.768.156,14	9,81

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
	Aruna Dan. Hiz. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	100.000	30.000,00	30,00
	Güllü Konak Otel. Tur. Gıda Paz. San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	16.400,00	32,80
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	75.000,00	25,00
	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Kıbele Proje Yön. ve Dan. A.Ş. (*)	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmeyor		0,00	0,00
	Lila Müzik Yapım A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
Hasan Emre Temelli	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	Devam Etmekte	110.000.000	0,00	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kur.Başkan Yard.	Devam Etmekte	200.000	190.000,00	95,00
	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kur.Başkan Yard.	Devam Etmekte	200.000	194.000,00	97,00
	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
Erhan Gürçan	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	110.000.000	0,00	0,00
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	60.000,00	20,00
Zekeriya Serhan Altınordu	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	110.000.000	0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	110.000.000	0,00	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	1,00	0,00
	Ülker Bisküvi Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmeyor	342.000.000	0,00	0,00
	Astay Gayrimenkul İnş. Yat. ve Tur. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Senapastampa Ambalaj San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	27.000.000	0,00	0,00
Hüseyin Ferit Volkan	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	110.000.000	0,00	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
	Uran Turizm ve Yatırım Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.650.000	0,00	0,00

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



Ayşe Pınar Massena	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	110.000.000	0,00	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
	PB Dijital Pazarlama ve Ticaret Ltd. Şti.	Kurucu Ortak	Devam Etmekte	10.000	5.000	50,00

(\*) 50.000 TL sermayeli Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.'yi Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.'nin devralmasıyla birlikte devrolunan şirket Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. söz konusu birleşme işlemlerinin 27.12.2017 tarihi itibarıyla tamamlanmasıyla birlikte sicil kaydından terkin edilmiş olup, sicil kaydının terkin edildiği 03.01.2018 tarih ve 9486 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

**14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:**

Yoktur.

**14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.08.2019 tarih ve 2019/39 sayılı Bülteninde İhraççının Yönetim Kurulu Üyesi Halil Bülent Çorapçı hakkında aşağıda detayları bulunan suç duyurularında bulunulduğu kamuya duyurulmuştur.

Suç Duyurusuna Neden Olan Eylem	Eylemin Aykırılık Teşkil Ettiği Kanun Maddesi
Feniş Alüminyum Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin finansal tablo ve raporlarının gerçeğe aykırı olarak düzenlenmesi.	Mülga 2499 sayılı SPKn'nun 47/1-(B)-2 maddesi ve 6362 sayılı SPKn'nun 112/2 nci maddesi.
Ticari teamüllere, basiret ve dürüstlük ilkelerine aykırı olarak, Feniş Alüminyum kaynaklarının ilişkili tarafların finance edilmesinde kullanılması ve ilgili şirketlerden olan alacakların takip ve tahsiline yönelik gerekli hukuki işlemlerin yapılmaması suretiyle; Feniş Alüminyum'un toplam 117.501.248 TL zararına uğratılması.	Mülga 2499 sayılı SPKn'nun 15 ve 47/1-A-6 maddeleri ile 6362 sayılı SPKn'nun 21 ve 110/1-c maddeleri.

**14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:**

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

78

**MARTI**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu  
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 00  
Bağımsız Kurumlar V.D. 478 00 6/8  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011





Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıda diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

## 15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerine 31.03.2020 tarihi itibariyle ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatler 520.593 TL'dir. (31.03.2019: 713.804 TL, 31.03.2018: 1.124.178 TL)

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticileri için ayrılan kıdem tazminatı karşılıkları 31.03.2020 itibariyle 608.953 TL'dir. (31.03.2019: 478.472 TL, 31.03.2018: 166.549 TL)

## 16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)

MARTIN  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

Mine Narin	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1.255.092,00	1,14
Nurullah Emre Narin	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1.250.000,00	1,14
Pakize Oya Narin	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1.323.000,000	1,20
Hasan Emre Temelli	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Erhan Gürcan	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Zekeriya Serhan Altınordu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1,00	0,00
Hüseyin Ferit Volkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Ayşe Pınar Massena	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00

Yönetim kurulu üyeleri, Şirketin 31.03.2020 tarihli genel kurulunda 01.04.2019 - 31.03.2020 hesap döneminin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

**16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:**  
Yoktur.

**16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:**

İhraççı, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını daha sağlıklı yerine getirmesi amacıyla, SPK'nın yürürlükteki mevzuatına uygun olarak, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitelerini oluşturmuştur.

**Denetim Komitesi:**

Denetim Komitesi; İhraççı muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini ile her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Ortaklığın hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve genel kurulun onayına sunulmak üzere yönetim kuruluna bildirilir. -

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

Komite üyeliğine; görevlerinin gerektirdiği niteliklere sahip olan ve icra fonksiyonu olmayan bağımsız yönetim kurulu üyeleri seçilmişlerdir.

İsim	Görevi	Bağımsızlık Durumu
Ayşe Pınar Massena	Başkan	Bağımsız
Hüseyin Ferit Volkan	Üye	Bağımsız

#### Kurumsal Yönetim Komitesi:

Kurumsal Yönetim Komitesi, İhraççının kurumsal yönetim ilkelerine uyumu; yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerin belirlenmesi, ücret, ödül ve performans değerlemesi ile kariyer planlaması, yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle yönetim kuruluna destek vermektedir. Komite, İhraççının performansını artırıcı yönetim uygulamalarının hayata geçirilmesinde, İhraççının oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerin gözden geçirilmesi, değerlendirilmesi ve önerilerde bulunulması faaliyetlerine katılacaktır.

İsim	Görevi	Bağımsızlık Durumu
Hüseyin Ferit Volkan	Başkan	Bağımsız
Halil Bülent Çorapçı	Üye	Bağımsız Değil
Ş. Nurkan Kaçmaz	Üye	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Aday gösterme komitesi ve ücret komitesinin görevlerinin kurumsal yönetim komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

İsim	Görevi	Bağımsızlık Durumu
Ayşe Pınar Massena	Başkan	Bağımsız
Halil Bülent Çorapçı	Üye	Bağımsız Değil

#### 16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

İhraççı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde belirlenen gruplardan 3. grupta bulunmaktadır. Aynı tebliğ çerçevesinde gerekli Esas Sözleşme değişikliklerini, Yönetim Kurulu yapılanmasını ve Komitelerin oluşturulmasını gerçekleştirmiş olup, kurumsal yönetim ilkelerine uyum sağlamaktadır.

İhraççının Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile Beyanı [www.martigyo.com](http://www.martigyo.com) ve [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)'de yer almaktadır.

#### 16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Pay sahipleri ile ilişkiler birimi, pay sahiplerinin haklarının kullanılması konusunda faaliyet gösteren, yönetim kuruluna raporlama yapan ve yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlayan birimdir. Birimde çalışan personelin iletişim bilgileri şu şekildedir:

Adı-Soyadı	Unvanı	Öğrenim Durumu	Sahip Olduğu Sermaye Piyasası Lisansları	Adresi	E-posta	Telefon	Faks
Ş.Nurkan Kaçmaz	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı	Yüksek Lisans	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey-3 Lisansı,	Şirket Merkezi	<a href="mailto:nurkan.kacmaz@martigyo.com">nurkan.kacmaz@martigyo.com</a>	0212 334 88 50	0212 334 88 52

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



	İlişkileri Müdürü		Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Kredi Derecelendirme ve Türev Araçlar Lisansı				
Dilek Öztürk	Yatırımcı İlişkileri Bölümü Üyesi	Lise	-	Şirket Merkezi	dilek.ozturk@mart i.com.tr	0212 334 88 50	0212 334 88 52

## 17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla personel sayısı aşağıda yer almakta olup, dönemler itibarıyla personel sayısında değişim olmamıştır.

	30.09.2020	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2017
Personel Sayısı	17	17	17	17

İhraççının son finansal tablo döneminden itibaren personel sayısında değişim olmamıştır.

## 17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

## 18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi	Sermaye Payı / Oy Hakkı				
	Ortağın;	31.03.2020 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		Son Durum (27.04.2021)	
		Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	52.639.998	47,85	52.809.998	48,01	
Mine Narin	1.255.092	1,14	1.255.092	1,14	
Nurullah Emre Narin	1.250.000	1,14	1.250.000	1,14	
Pakize Oya Narin	1.323.000	1,20	1.323.000	1,20	

Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



Diğer	53.531.910	48,67	53.361.910	48,51
<b>TOPLAM</b>	<b>110.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>110.000.000</b>	<b>100,00</b>

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

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	31.03.2020 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		Son Durum (27.04.2021)	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Nurullah Emre Narin	14.707.615	13,37	12.114.614	11,01
Pakize Oya Narin	5.163.984	4,69	5.180.661	4,71
Mine Narin	249.514	0,23	250.319	0,23
Diğer	32.518.885	29,56	35.264.404	32,06
<b>TOPLAM</b>	<b>52.639.998</b>	<b>47,85</b>	<b>52.809.998</b>	<b>48,01</b>

**18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:**

Şirket Esas Sözleşme'sinin 8. maddesine göre Şirket'in çıkarılmış sermayesi 110.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 110.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in payları A, B ve C gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 2.240.000 adet pay karşılığı 2.240.000 TL, B grubu nama 3.360.000 adet pay karşılığı 3.360.000 TL, C grubu hamiline 104.400.000 adet pay karşılığı 104.400.000 TL'den oluşmaktadır. İhraççının Esas Sözleşmesi'nin 9. maddesine göre 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. 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.

**18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:**

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyaz Türü (Kimin Sahip Olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesine göre 110.000.000 TL tutarındaki sermayenin 2.240.000 TL nominal değerli kısmı A grubu nama, 3.360.000 TL nominal değerli kısmı B grubu nama ve 104.400.000 TL nominal değerli kısmı C grubu hamiline yazılmıştır. 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	1,00	2.240.000,00	2,04
B	Nama		1,00	3.360.000,00	3,05

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

		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.			
C	Hamiline	C grubu pay sahiplerine tanınmış herhangi bir imtiyaz yoktur.	1,00	104.400.000,00	94,91
<b>Toplam</b>				<b>110.000.000</b>	<b>100,00</b>

**18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:**

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 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. 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 Nurullah Emre Narin'in Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'de pay sahipliği dolayısıyla İhraççıda sırasıyla %22,94, %9,81 ve %0,47 oranındapay sahipliği mevcuttur.

İhraççının Esas Sözleşme'sinin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre 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.

İhraççının yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engellemeye yönelik TTK, SPKn. ve ilgili mevzuatlarda yer alan hükümler ve ana sözleşmede yer alan kurumsal yönetim ilkeleri dışında alınmış bir tedbir bulunmamakla birlikte; Şirket payları Borsa'da işlem gören halka açık bir şirket olduğundan, İhraççının halka açık şirketlere özgü denetimlere tabi olmasının ve tüm finansal tablolarının pay sahiplerinin incelemesine açık tutulmasının da kontrol gücünün kötüye kullanımını engelleyici tedbirler arasında olduğu düşünülmektedir.

**18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:**

Yoktur.



**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

**MİNO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 26  
Bağcı Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No:0478 0030 7870 0011

## 19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

### 19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket ile ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve şirketin web adresinde ([www.martigy.com](http://www.martigy.com)) yayımlanan 30.09.2020, 31.03.2020, 31.03.2019 ve 31.03.2018 tarihleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporlarının "İlişkili Taraf Açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle ilişkili taraf kapsamında değerlendirilen şirketler ve kişiler ile ilişki düzeyleri aşağıdaki gibidir.

Şirket	İlişkinin Niteliği
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	İhraççının Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Nurullah Emre Narin ve Yönetim Kurulu Üyesi Pakize Oya Narin'in ortağı olduğu şirket
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Şirketin A grubu imtiyazlı paylarının sahibi şirkettir.
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı Mine Narin, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Nurullah Emre Narin ve Yönetim Kurulu Üyeleri Pakize Oya Narin ve Erhan Gürcan'ın ortağı olduğu şirkettir.
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Şirketin B Grubu nama yazılı paylarının bir kısmına sahip şirkettir.
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.'nin sermayesinin %85'ine sahip olan şirkettir.

İhraççının ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	28.764.241	33.108.156	21.027.608	11.196.761
Diğer	0	0	0	71.194
<b>Toplam</b>	<b>28.764.241</b>	<b>33.108.156</b>	<b>21.027.608</b>	<b>11.267.955</b>

(\*) Söz konusu tutar Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin kira bedellerine ilişkin alınan vadeli çek alacaklarından ve bu alacağa ilişkin faiz alacaklarından oluşmaktadır.

İhraççının ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Protokol Gereği) (*) (**)	95.017.643	91.203.841	2.629.795	0
(***) (***)				
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Protokol Gereği) (***)	0	0	14.081.322	0
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Avans İade Protokolü) (*)	0	0	63.801.870	56.915.945
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Avans İade Protokolü) (**)	0	0	0	2.099.766
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Maliyet İade Protokolü) (***)	0	0	0	13.598.022
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (****)	0	0	0	7.655.525
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (*****)	0	0	0	10.018.422
Diğer	0	0	0	5.154
<b>Toplam</b>	<b>95.017.643</b>	<b>91.203.841</b>	<b>80.512.987</b>	<b>90.292.834</b>

(\*) Söz konusu tutar Martı GYO tarafından Narin Tekstil Endüstrisi'ne Çerçezköy AVM projesi ile ilgili olarak ödenen avanslar bu avanslara ilişkin olarak tahakkuk etmiş faizlerden oluşmaktadır.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



(\*\*) Söz konusu tutar Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin yüklenicisi olduğu inşaat işleri ile ilgili olarak bu şirket tarafından maliyet + %18 kar yöntemine göre düzenlenen hakedişlerin, maliyet + %10,6 kar olarak revizesi ile İhraççı lehine doğan alacağın tasfiyesine dönük olarak İhraççı ve Narin Tekstil İşletmeleri A.Ş. arasında 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır.

(\*\*\*) Söz konusu tutar Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin mülkiyetine bulunan Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesinde bulunan 1493 ada 1 no.lu (eski 322 ada 5 no.lu) parseldeki 18.762,29 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasfındaki taşınmazın İhraççıya satışına ilişkin olarak Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye ödenmiş olan avansın ve tahakkuk etmiş faizlerin söz konusu satış işleminin gerçekleşmemesi üzerine İhraççıya iadesine ilişkin olarak 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır.

(\*\*\*\*) Söz konusu tutar İhraççı ile Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş. arasında düzenlenen avans iade protokolü alacağına ilişkin hesaplanan faiz tahakkukundan oluşmaktadır

(\*\*\*\*\*) Söz konusu tutar Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin önceki dönem kira bedelleri, hesaplanan faiz tahakkukları ile muhtelif yansıtılmalarından oluşmaktadır.

İhraççının ilişkili taraflara ticari borçları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş. (*)	135.461	114.556	114.200	64.876
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (**)	115.032	393.518	335.794	239.077
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. (***)	155.506	58.283	483.755	79.366
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (****)	0	0	384.821	0
Sarıgerme Turizm Yatırım Girişim Grubu (*****)	0	0	156.491	209.747
<b>Toplam</b>	<b>405.999</b>	<b>566.357</b>	<b>1.475.061</b>	<b>593.066</b>

(\*) Söz konusu tutar aylık ödenen danışmanlık fatura borçlarından oluşmaktadır.

(\*\*) Söz konusu tutar sigorta poliçe borçlarından oluşmaktadır.

(\*\*\*) Söz konusu tutar kira faturalarından oluşmaktadır.

(\*\*\*\*) Söz konusu borç alınan vadeli çekler ve cari hesap borç bakiyelerinden oluşmaktadır.

(\*\*\*\*\*) Söz konusu tutar Sarıgerme otel projesini gerçekleştirileceği arsaya komşu arsa sahipleri ile birlikte ortak alt yapı tesislerinin inşası ile ilgili olarak kurulan Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş.'ye olan hakediş tahakkukuna ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

İhraççının ilişkili taraflara diğer borçları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	238.380	238.384	0	0
Diğer	0	0	49.384	5.111
<b>Toplam</b>	<b>238.380</b>	<b>238.384</b>	<b>49.384</b>	<b>5.111</b>

İhraççının ilişkili taraflara verilen avansları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (*)	25.339.341	24.254.492	21.666.786	6.209.015
<b>Toplam</b>	<b>25.339.341</b>	<b>24.254.492</b>	<b>21.666.786</b>	<b>6.209.015</b>

(\*) 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 ilişkili taraflardan gelirleri aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Gelirler (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	5.374.328	21.813.926	28.081.960	19.706.265	8.928.541
Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.	6.435.294	7.028.532	13.425.003	11.554.646	3.942.935
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	0	0	38.693	0	6.743.644
<b>Toplam</b>	<b>11.809.622</b>	<b>28.842.458</b>	<b>41.545.656</b>	<b>31.260.911</b>	<b>19.615.120</b>

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



İhraççının ilişkili taraflara olan giderleri aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Giderler (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	66.004	103.470	207.421	343.324	10.030
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	22.800	22.800	45.600	45.600	45.600
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	15.943	9.938	437.339	95.944	240.000
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	0	5.612	605.822	2.314.855	342.257
Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.	0	0	0	0	29.924
<b>Toplam</b>	<b>104.747</b>	<b>141.820</b>	<b>1.296.182</b>	<b>2.799.723</b>	<b>667.811</b>

İhraççının yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilerine ödenen ücret ve sağlanan benzeri faydalar ise aşağıda gösterilmiştir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler	356.516	520.593	713.804	1.124.178

İlişkili taraflarla yapılan işlemler piyasa koşullarında gerçekleştirilmiştir.

Son hesap döneminden sonra ilişkili taraflarla yapılan işlemlerde önemli bir değişiklik yoktur.

Şirket ana ortağı ve aynı zamanda Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin işletmecisi olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye kiralanın 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 da 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 olmak üzere 31.12.2020 tarihi itibarıyla 29.097.737 TL alacak bulunmaktadır.

Turizm sektöründe yaşanan kayıpların önümüzdeki sezonlar da da devam edeceği ve kısa zamanda aşılacağı göz önünde bulundurulduğunda, alacağın kısa zamanda nakden tahsili mümkün gözükmemektedir. Denizbank ile imzalanan yeniden yapılandırma sözleşmesi çerçevesinde, Bankanın Şirket'e ilettiği teklifte 2 yıl ana para + faiz ödemesiz dönem bulunması bunun göstergesidir. Alacağına faiz işletmeye devam edilmesi şartı ile ilk bir yıl anapara ve faiz ödemesiz 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 tahsil edilmesi planlanmaktadır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanmış olduğu ve finansal tablolar yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmış olup, yapılandırma sözleşmesi adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarının onaylanmıştır.

Bu kapsamda Şirketin 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 Eylül aylarında yılda iki taksit faiz ödemeli ve yedinci yılın sonunda ana paranın

Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

87

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuşçusuz Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14  
Kat:9 - Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

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;

İlişkili Şirket 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'ye 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.

a) Ortaklar, iştirakler, bağlı ortaklıklar ve diğer grup şirketleri lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülükler Yoktur.

b) İhraççı tarafından iştirak, bağlı ortaklık ve diğer grup içi ortaklıklara ödenen ve alınan, danışmanlık, yönetim vb. hizmet ücretleri hakkında bilgi ve ödenen /alınan tutarlar,

İlişkili Taraflardan Alışlar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	22.800	45.600	45.600	45.600
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	15.943	437.339	95.944	240.000
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	0	13.156	2.314.855	342.257
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	0	17.215	9.683	0

İhraççının ilişkili taraf şirketlerinden Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.'den danışmanlık hizmeti alınmakta olup, söz konusu tutarlar danışmanlık hizmeti kapsamında ödenen giderlerden, Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.'den ise sigortacılık hizmeti alınmakta olup, söz konusu tutarlar sigorta polise bedellerinden oluşmaktadır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den 31.03.2020 dönemine ilişkin alımların tamamı yansıtma faturalarından oluşmakta olup, 31.03.2019 dönemine ilişkin alımlar ise protokol kapsamında tahakkuk ettirilen faiz gelirleri ile verilen avanslara uygulanan faiz gelirinden oluşmaktadır. 31.03.2018 dönemine ilişkin alımlar ise al genel giderlere katılım paylarından oluşmaktadır.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

**İNFO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuşçesme Mah. Mecidiyeköy Yolu C. No:14  
Kat:8/9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27 319 26 00 Fax: 0212 324 84 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011



Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.'den 31.03.2020 dönemine ilişkin alımların biletli yansıtma faturalarından oluşmakta olup, 31.03.2019 dönemine ilişkin alımlar ise yönetim kurulu danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır.

c) **İhraççının yöneticilerine, ihraççı ve grup içi diğer ortaklıklar tarafından verilen kredilerin tutarı, uygulanan faiz oranı ve yöneticiler adına verilen, faaliyet konusu ile ilgili olan ve olmayan garantiler,**  
Yoktur.

d) **İhraççının yöneticilerine, ihraççı ve grup içi diğer ortaklıklar tarafından verilen kredilerin tutarı, uygulanan faiz oranı ve yöneticiler adına verilen, faaliyet konusu ile ilgili olan ve olmayan garantiler,**  
Yoktur.

d) **İhraççının iştirak, bağlı ortaklık ve diğer grup ortaklıklarıyla yaptığı, iştirak hissesi ve/veya gayrimenkul alım satımına ilişkin bilgi,**  
Yoktur.

e) **Ortaklar, bağlı ortaklık, iştirakler ve diğer grup şirketlerinden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri**

İlişkili Taraflardan Kira ve Faiz Getirleri (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	5.374.217	28.488.412	19.706.265	8.928.541
Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş. (**)	6.435.94	13.425.003	11.554.646	3.942.935
Kibele Proje Danışmanlık A.Ş. (**)	0	0	0	6.743.644

(\*) Söz konusu tutarlar tamamı maliyet yansıtma faturalarından, faiz gelirlerinden, hasılat kira gelirlerinden oluşmaktadır.

(\*\*) Faiz gelirlerinin tamamı protokol kapsamında ve verilen avanslara tahakkuk ettirilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır

İlişkili Tarafalara Kira Giderleri (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	0	605.822	2.314.855	342.257
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. (**)	66.004	190.205	333.641	10.030
Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş. (***)	0	0	0	29.924

(\*) Söz konusu tutarlar yansıtma faturalarından ve kira farklarından oluşmaktadır.

(\*\*) Söz konusu tutarlar ofis kira giderinden oluşmaktadır.

(\*\*\*) Söz konusu tutarlar gayrimenkul kira giderlerinden oluşmaktadır.

f) **Diğer şirketlerle olan ilişkinin gerekçesi;**

Yoktur.

**19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:**

İhraççının ilişkili taraflardan olan gelirlerinin İhraççının hasılatı içindeki payı finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıda yer almaktadır.

İlişkili Taraflardan Gelirler (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	5.374.328	21.813.926	28.081.960	19.706.265	8.928.541
Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.	6.435.294	7.028.532	13.425.003	11.554.646	3.942.935
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	0	0	38.693	0	6.743.644
<b>Toplam</b>	<b>11.809.622</b>	<b>28.842.458</b>	<b>41.545.656</b>	<b>31.260.911</b>	<b>19.615.120</b>
Hasılat	3.933.058	20.245.446	23.882.546	17.535.053	7.431.747

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

İlişkili Taraflardan Gelirler / Hasılat	300,3%	142,5%	174,0%	178,3%	263,9%
(*) 30.09.2020 dönemi itibarıyla Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den olan gelirlerin 3.933.058 TL'lik kısmı Martı Myra Otel ve Martı Marina'dan elde ettiği kira gelirlerinden oluşmakta olup, söz konusu tutarlar İhraççının hasılatının içerisinde yer almaktadır.(30.09.2019:20.245.446 TL, 31.03.2020: 23.882.546 TL, 31.03.2019:17.535.053 TL, 31.03.2018: 7.431.747 TL)					

İhraççının ilişkili taraflara olan giderlerinin İhraççının satışlarının maliyeti içindeki payı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

İlişkili Taraplara Giderler (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	66.004	103.470	207.421	343.324	10.030
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	22.800	22.800	45.600	45.600	45.600
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	15.943	9.938	437.339	95.944	240.000
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	0	5.612	605.822	2.314.855	342.257
Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.	0	0	0	0	29.924
<b>Toplam</b>	<b>104.747</b>	<b>141.820</b>	<b>1.296.182</b>	<b>2.799.723</b>	<b>667.811</b>
Satışların Maliyeti	639.974	1.290.829	1.930.959	1.732.145	1.072.221
İlişkili Taraplara Giderler / Satışların Maliyeti	16,4%	11,0%	67,1%	161,6%	62,3%

## 20. DİĞER BİLGİLER

### 20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İhraççının çıkarılmış sermayesi 110.000.000 TL olup, birim pay değeri 1,00 TL olan 110.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

İhraççının 110.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 2.240.000 TL nominal değerli kısmı A grubu nama yazılı, 3.360.000 TL nominal değerli kısmı ise B grubu nama yazılı ve 104.400.000 TL nominal değerli kısmı C grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

### 20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

İhraççının kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2020-2024 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

### 20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla, MKK'dan alınan dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayıları aşağıda gösterilmektedir.

	01.04.2020 - 30.09.2020	01.04.2019 - 31.03.2020	01.04.2018 - 31.03.2019	01.04.2017 - 31.03.2018
Dönem Başı	53.371.154,00	53.257.777,00	53.361.487,00	53.261.981,00
Dönem Sonu	53.439.856,00	53.371.154,00	53.257.777,00	53.361.487,00
Dönem Sonu İtibarıyla Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	48,58%	48,52%	48,42%	48,51%

İhraççının sermayesinin tamamı nakden ödenmiş olup, aynı olarak ödenen sermaye bulunmamaktadır.

### 20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

90

**İNFO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 349 96 00 Fax:0212 324 11 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 57 57  
Mersis No:0478 0036 7870 0011



**20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:**

Yoktur.

**20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:**

Yoktur.

**20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:**

Yoktur.

**20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:**

Yoktur.

**20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**

İhraççının payları (C grubu hamiline yazılı paylar), 24.09.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının; ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır.

Bu izahname kapsamında ihraç edilecek A ve B grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup, C grubu hamiline yazılı paylar ise Borsa'da işlem görecektir.

**20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:**

Yoktur.

**20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:**

İhraççının Esas Sözleşmesi ve İç Yönergesine kurumsal internet sitesi [www.martigyo.com](http://www.martigyo.com)'dan veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun internet sitesi [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)'den ulaşılabilir.

**20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:**

İhraççının amaç ve faaliyetleri Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi ile birlikte "Faaliyetin Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda İhraççı, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak ve belirli projeleri gerçekleştirmek amacıyla kurulmuş halka açık anonim ortaklıkta iştirak etmektedir.

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**



Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

### 20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Yönetim Kurulu'na ve Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin esaslara Esas Sözleşme'nin; "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi, "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi, "Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları" başlıklı 15. maddesi, "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 16. maddesi, "Özellik Arz Eden Kararlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlık 17. maddesi, "Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri" başlıklı 18. maddesi, "Şirketi Yönetim ve İlam" başlıklı 19. maddesi, "Yöneticilere İlişkin Takaslar" başlıklı 21. maddesinde yer verilmiştir.

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.

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok bir yıl için veya ilk Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak üzere seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara sahip en az 5 en fazla 11 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulunun toplam üye sayısı Genel Kurulca tespit edilir.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir Başkan ve Başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir Başkan Yardımcısı seçer.

Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara sahip bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Tüzel kişi ya da kişiler Yönetim Kurulu Üyesi olabilirler. Bir tüzel kişi Yönetim Kurulu'na üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim Kurulu Üyesi olan tüzel kişi, kendi adına tescil edilmiş bulunan kişiyi her an değiştirebilir.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



Tüzel kişi adına tescil edilecek kişinin tam ehliyetli olması şarttır.

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Yardımcısının çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu Üyelerinden her biri de Başkan veya Başkan Yardımcısına yazılı olarak başvurup Kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya Başkan Yardımcısı yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Yönetim Kurulu toplantısına uzaktan erişim sağlayan her türlü teknolojik yöntemle iştirak edilebilir. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulu üye sayısının yarısından bir fazlası ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Yönetim Kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut buldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

Yönetim kurulu toplantısının elektronik ortamda yapılması halinde yukarıdaki toplantı ve karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Şirket ve organları Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Zorunlu olmayan ilkelere uyulmaması halinde, bu durum gerekçesiyle birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ile kamuya açıklanır.

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirketin gereksinimlerini de dikkate alarak Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ile yeterli sayıda sair komite oluşturur. Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları işbu esas sözleşme hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak belirlenir.

Yönetim Kurulu her zaman Komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirleyebileceği gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket Mavna Altın Ararım ve Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim Kurulu, düzenleyebileceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu Üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Yönetim Kurulu, Şirket'i temsil ve ilzam yetkisini bir veya daha fazla Murahhas Üyeye veya Müdür olarak üçüncü kişilere devredebileceği gibi Müdürlere de devredebilir. En az bir Yönetim Kurulu Üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Şirket'i temsil ve ilzam yetkili kişiler ve bunların ne şekilde imza edecekleri Yönetim Kurulu tarafından tespit ederek, tescil ve ilan edilir.

Komiteler bağımsız olarak çalışmalarını yürütür ve Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur. Ancak Komitelerin Şirket işlerine ilişkin olarak icrai karar alma yetkileri yoktur; Komitelerin önerdikleri hususlarda karar alma yetkisi Yönetim Kuruluna aittir.

Komiteler çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta ve Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Tüm çalışmalar yazılı olarak sürdürülür ve gerekli kayıtlar tutulur.

Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Yardımcısı ve Üyelerinin ücretleri Genel Kurul tarafından tespit edilir. Söz konusu ücretin tespitinde kişilerin toplantı, toplantı öncesi ve sonrası hazırlık ve görevlerini yerine getirmek için harcayacakları zaman dikkate alınır. Ayrıca her toplantı için katılanlara ödenecek huzur hakkı da Genel Kurul tarafından belirlenir.

Komite Başkan ve Üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ve ödenmesi halinde tutar ve koşulları ilgili komitenin oluşturulması kararında Yönetim Kurulu tarafından tespit olunur. Komite Başkan ve Üyelerinin aynı zamanda Yönetim Kurulu Başkan ve Üyesi olması durumunda söz konusu Komite Üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ve ödenmesi halinde tutar ve koşulları Genel Kurul tarafından belirlenir.

#### **20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:**

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesine gereğince, yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu ve C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılır. A Grubu ve B Grubu pay sahiplerinin rüçhan hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu pay grupları başkaca bir işleme gerek kalmaksızın C Grubu ve hamiline yazılı paya dönüşür. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Ayrıca, Yönetim Kurulu sermaye artırımlarında A grubu ve B grubu paylar karşılığında C Grubu hamiline pay çıkarmaya da yetkilidir.

Şirket'in sermayesi, gerektiğinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde artırılabilir veya azaltılabilir.

Yönetim Kurulu, 2020-2024 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar çıkararak, mevcut sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının

Garanti Menkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.





sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir.

Sermaye Piyasası Kurulu izni olmaksızın gerçekleştirilen pay devirleri ortaklık pay defterine kaydedilmez.

Esas Sözleşmenin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre; 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 imtiyazın dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

#### **20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:**

Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 6. maddesine göre, Yönetim Kurulu, 2020-2024 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu ve C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılır. A Grubu ve B Grubu pay sahiplerinin rüçhan hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu pay grupları başkaca bir işleme gerek kalmaksızın C Grubu ve hamiline yazılı paya dönüşür. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Ayrıca, Yönetim Kurulu sermaye artırımlarında A grubu ve B grubu paylar karşılığında C Grubu hamiline pay çıkarmaya da yetkilidir.

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

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

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

#### **20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:**

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

**MARTI**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuşatıcı Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel:0212 219 26 00 Fax:0212 219 26 26  
E-Posta: Bilgi Kurumlar M.D. 478 093 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011



Olağan ve Olağanüstü Genel Kurulların toplantıya çağırılmasına ilişkin usuller şirketin [www.martigyo.com](http://www.martigyo.com) adresindeki kurumsal web adresinde yer alan "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge"sinde ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir.

Genel Kurul toplantılarına ilişkin hükümler Esas Sözleşmenin "Genel Kurul Toplantıları, Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 25. maddesi, "Toplantı Yeri" başlıklı 26. maddesi, "Toplantıda Bakanlık Temsilcisi Bulunması" başlıklı 27. maddesi, "Temsilci Tayini" başlıklı 28. maddesi, "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 29. maddesi ve "İlanlar" başlıklı 30. maddesinde düzenlenmiştir.

Genel Kurul, Olağan ve Olağanüstü olarak toplanır.

Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi hükmü göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü Genel Kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel Kurul toplantı ve karar nisapları için, toplantıların yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan Türk Ticaret Kanunu'nda öngörülen nisaplar uygulanır.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik ve Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik ve Tebliğ hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Genel Kurul ile ilgili tüm hususlar Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilan etmiş olduğu Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak düzenlenir.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurlarında, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir.

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ila ile çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi; genel kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi uygulanır.

Genel Kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde Yönetim Kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel Kurul toplantısının Yönetim Kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

Genel kurul toplantılarında, pay sahipleri, paylarından doğan hakları kullanmak için genel kurula kendisi katılabileceği gibi, kendilerini diğer pay sahipleri veya dışarıdan tayin edecekleri temsilci veya vekiller aracılığı ile temsil ettirebilirler. Şirket'te pay sahibi olan vekiller, kendi oylarından başka, temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidir. Yetki belgesinin şeklini Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler. Temsilci sıfatıyla veya vekâleten oy kullanılmasında Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemelerine uyulur. Bir pay birden çok kişinin ortak mülkiyetinde ise, bunlar ancak kendi içlerinden veya dışarıdan seçecekleri bir temsilci vasıtasıyla genel kurula katılıp oy kullanabilirler.

Genel Kurul toplantılarında oy kullanımına ilişkin hususlarda ve vekaleten oy verme işlemlerinde Sermaye Piyasası Mevzuatına ve ilgili diğer mevzuata uyulur.

Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile Genel Kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

**20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesine göre, Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu ve C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılır. A Grubu ve B Grubu pay sahiplerinin rüçhan hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu pay grupları başkaca bir işleme gerek kalmaksızın C Grubu ve hamiline yazılı paya dönüşür. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Ayrıca, Yönetim Kurulu sermaye artırımlarında A grubu ve B grubu paylar karşılığında C Grubu hamiline pay çıkarmaya da yetkilidir.

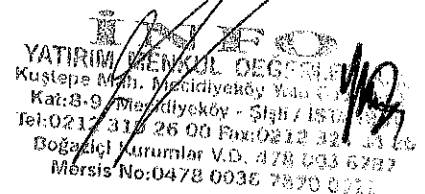
İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

Sermaye Piyasası Kurulu izni olmaksızın gerçekleştirilen pay devirleri ortaklık pay defterine kaydedilmez.

**20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yaşanmaması gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.





## 21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in 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 İhraççı ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında akdedilen Turizm Tesisleri Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol 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 beklentilerinin 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 Tesisleri 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 Tesisleri 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 beklentilerinin 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 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 m<sup>2</sup> 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

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.





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 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.

Şirket 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 şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır.

Bu kapsamda Şirketin 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.

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

- Şirket, 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.
- Şirket 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.

- 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.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

- Şirket, 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 ipoteline konu orman niteliğindeki taşınmazın (Sarigerme'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. Sarigerme'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.

1. Martı GYO tarafından SPK iznini havi izahname doğrultusunda gerçekleştirilecek sermaye artırımı 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 artırımdan gelen paranın şirketin serbest kullanımına bırakılmasını izleyen 3 iş günü içinde Denizbank'a ödenecektir. İşbu sözleşmenin imzalanması ile Borçlulardan sermaye artırımında bulunan Martı GYO, Denizbank tarafından talep edilmesi halinde ayrıca virman talimatı imzalamayı da kabul ve taahhüt etmiştir. Borçlular, işbu Sözleşmenin 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.

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



**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

**İNTECO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cağaloğlu  
Kat:5/5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 379 26 00 Fax:0212 321 10 06  
Boğaziçi Kurumlar M.D. 478 003 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

## 22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

**22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:**

İhraççının, Kurulun muhasebe / finansal raporlama standartları uyarınca 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 hazırlanmış olup, İhraççının [www.martigyo.com](http://www.martigyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) internet sitelerinden temin edilebilir.

31.03.2018 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 06.06.2018 tarihinde, 31.03.2019 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 30.05.2019 tarihinde 31.03.2020 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 01.06.2020 tarihinde, 30.09.2020 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 30.10.2020 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır.

**22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:**

31.03.2018, 31.03.2018, 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.

Gürel 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	<a href="http://www.gureli.com.tr">www.gureli.com.tr</a>	
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Bakertilly, Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği	

### 30.09.2020 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

Sınırlı denetimimize göre "Şartlı Sonucun Dayanağı" paragrafında belirtilen hususların ara dönem finansal bilgilerde gerektirebileceği düzeltmeler hariç olmak üzere ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ve bağlı ortaklıklarının 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

### 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. ile ilişkilerinde oluşan

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

101

**MARTI**  
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14  
Kat:3-5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 07  
Bağımsız Kurumlar V.D. 478 00 06 07  
Mersis No:0478 0036 7870 0011





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 itibarıyla icra kapak hesapları temin edilmiştir. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları şirket yönetimi tarafından bu icra kapak yazılarındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Denetim şirketimiz 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 denetçi görüşü:

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### 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 faktoring 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 itibarıyla icra kapak hesapları temin edilememiştir. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları şirket yönetimi tarafından önceki dönemlerde (31.12.2019 itibarıyla) temin edilen icra kapak yazılarındaki faiz oranları baz alınarak hesaplanmıştır. Denetim şirketimiz tarafından mevcut fiili durumu gösterir sağlıklı bir mutabakat yapabilme imkânı bulunamamıştır.

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 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 9.970.103 TL maliyet bedeli ile yer alan harcama tutarları için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, T.C. Hazine ve Maliye

Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.





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 (KKG) 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. KKG 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.

**31.03.2019 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:**

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

**31.03.2018 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:**

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

**Bağımsız denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında 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 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.

**22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:**

Yoktur.

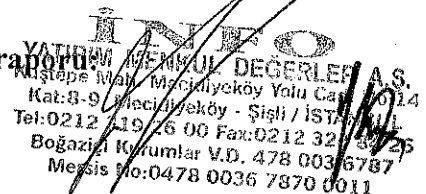
**22.4. Proforma finansal bilgiler:**

Yoktur.

**22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:**

Yoktur.

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**



**22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:**

İhraççının kar dağıtım politikasına (KAP) [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) ve Şirket internet sitesi [www.martigyo.com](http://www.martigyo.com) üzerinden ulaşılabilir.

İhraççının kar dağıtım politikası;

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

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

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

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

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

Ayrıca İhraççının Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımını" başlıklı 33. maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 34. maddesine göre;

Şirket, kar dağıtımını konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak miktardan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen miktarda birinci temettü ayrılır.

Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



c) Birinci temettü dağıtıldıktan sonra kalan kısmın %1'ini geçmemek üzere Yönetim Kurulu'na, %4'ünü geçmeyecek şekilde Yönetim Kurulu'nun belirleyeceği ilkeler ve şekillerde Şirket çalışanlarına ödenmek üzere kar payı olarak dağıtılabilir.

#### İkinci Temettü

d) Net kardan (a), (b) ve (c) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının c bendi uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

f) Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü nakden ve/veya pay senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve katılma, kurucu ve adi intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyeleri ile şirket çalışanlarına, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

g) Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Türk Ticaret Kanunu'nun 512. Maddesi hükmü saklıdır.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım tabloları aşağıda yer almaktadır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
01.04.2018-31.03.2019 Dönemi Kar Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		110.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		2.573.746,34	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Kar Dağıtım İmtiyazı Bulunmamaktadır.	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3	Dönem Kârı / Zararı	-	10.450.945,73
4	Ödenecek Vergiler (-)	75.407.097,00	0,00
5	Net Dönem Kârı (=)	0,00	0,00
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	10.450.945,73
7	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	75.407.097,00	31.915.655,05
8	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	20.953.605,00	522.547,29
9	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	0,00	0,00



MARTA  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

MARTA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuşçusuz Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İS  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 26  
Moğazcı Kurumlar V.D. 478 003 8787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011