

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 1.090.980.000 TL'den 2.400.156.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 1.309.176.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

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



İÇİNDEKİLER	
GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:	2
İÇİNDEKİLER	2
KISALTMA VE TANIMLAR	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	6
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	7
2. ÖZET	10
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	29
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	31
5. RİSK FAKTÖRLERİ	35
6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER	45
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	48
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	71
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	75
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	80
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI	93
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	93
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	94
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	95
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	109
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	109
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	112
18. ANA PAY SAHİPLERİ	113
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	116
20. DİĞER BİLGİLER	118
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	130
22. İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	133
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	144
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	160
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	169
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	170
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	170
28. SULANMA ETKİSİ	174
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	175
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	177
31. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	
32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	
33. EKLER	



TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
Turmar Otelcilik	Turmar Otelcilik ve Turizm Anonim Şirketi
Turkrating	İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri Anonim Şirketi
USD, ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Zemin Sigorta	Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri Anonim Şirketi
Zemin Yatırım	Zemin Yatırım Danışmanlık Anonim Şirketi



1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 <p>Pakize Oya NARİN Hasan Emre TEMELLİ Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Yönetim Kurulu Üyesi 13.02.2026</p>	İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 <p>Engin Emre SEÇEN Hüseyin GÜLER Genel Müdür Yardımcısı Genel Müdür Yardımcısı 13.02.2026</p>	İZAHNAMENİN TAMAMI



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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Gökhan TIRYAKI Görevi: Sorumlu Denetçi	01.04.2025-30.09.2025 Ara Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Naci YÜKSEL Görevi: Sorumlu Denetçi	01.04.2024-31.03.2025 Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ali ORDULU Görevi: Sorumlu Denetçi	01.04.2023-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Fatih AYGÖREN Görevi: Sorumlu Ortak Başdenetçi	01.04.2022-31.03.2023 Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Pelin ŞEKERCİ Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	01.04.2025-30.09.2025 Ara Hesap Dönemine ait Değerleme Raporları
Adı Soyadı: Yılmaz GÜNEY Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Pınar MÜFTÜOĞLU Görevi: Değerleme Uzmanı	



		öz kaynakları ve toplam varlıklarının BİST GYO Endeksi'nden aldığı pay ise sırasıyla %1,704 ve %1,004 seviyesindedir. Şirketlere ait bilanço ve gelir tablosu verileri, 28.01.2026 tarihi itibarıyla açıklanan son finansal tablolardan derlenmiştir.																																																																																																		
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların seyri, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, gayrimenkul ve turizm sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyetleri, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, küresel ısınma, deniz seviyesinin yükselmesi ve aşırı hava olayları gibi çevresel faktörler, enerji fiyatlarındaki eğilimler, Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.																																																																																																		
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İhraççının hakim ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Martı Otel İşletmeleri) olup Martı Grubu bünyesinde faaliyet gösteren şirketlerden biridir. Martı Grubu şirketlerinin ana faaliyet konusu turizmdir.																																																																																																		
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri / unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	<p>İşbu İzahname tarihi olan 13.02.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in doğrudan pay sahipliği aşağıdaki gibidir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı</th> <th rowspan="2">Pay Grubu</th> <th colspan="2">Sermaye Payı / Oy Hakkı</th> </tr> <tr> <th>(TL)</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Martı Otel İşletmeleri A.Ş.</td> <td>A</td> <td>22.216.320,00</td> <td rowspan="2">27,48</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>277.604.813,39</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Pakize Oya NARİN</td> <td>B</td> <td>11.108.160,00</td> <td rowspan="2">1,25</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>2.568.762,00</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Mine NARİN</td> <td>B</td> <td>11.108.160,00</td> <td rowspan="2">1,14</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>1.339.842,46</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Nurullah Emre NARİN</td> <td>B</td> <td>11.108.160,00</td> <td rowspan="2">1,14</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>1.289.340,00</td> </tr> <tr> <td>Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)</td> <td>C</td> <td>7.389.531,53</td> <td>0,68</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>C</td> <td>745.246.910,62</td> <td>68,31</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>A+B+C</td> <td>1.090.980.000,00</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Martı Otel İşletmeleri'nin ortaklık yapısı doğrultusunda Şirket'in dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı</th> <th rowspan="2">Pay Grubu</th> <th colspan="2">Sermaye Payı / Oy Hakkı</th> </tr> <tr> <th>(TL)</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Pakize Oya NARİN</td> <td>A</td> <td>2.800.946,93</td> <td rowspan="3">4,72</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>11.108.160,00</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>37.568.093,62</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Nurullah Emre NARİN</td> <td>A</td> <td>2.580.183,33</td> <td rowspan="3">4,33</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>11.108.160,00</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>33.530.112,22</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Mine NARİN</td> <td>A</td> <td>111.081,60</td> <td rowspan="3">1,28</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>11.108.160,00</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>2.727.866,53</td> </tr> <tr> <td>Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)</td> <td>C</td> <td>7.389.531,53</td> <td>0,68</td> </tr> <tr> <td>Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Diğer)</td> <td>C</td> <td>745.246.910,62</td> <td>68,31</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Diğer)</td> <td>A</td> <td>16.724.108,11</td> <td rowspan="2">1,69</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>208.976.685,51</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>A+B+C</td> <td>1.090.980.000,00</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table>	Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı		(TL)	(%)	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	A	22.216.320,00	27,48	C	277.604.813,39	Pakize Oya NARİN	B	11.108.160,00	1,25	C	2.568.762,00	Mine NARİN	B	11.108.160,00	1,14	C	1.339.842,46	Nurullah Emre NARİN	B	11.108.160,00	1,14	C	1.289.340,00	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	C	7.389.531,53	0,68	Diğer	C	745.246.910,62	68,31	Toplam	A+B+C	1.090.980.000,00	100,00	Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı		(TL)	(%)	Pakize Oya NARİN	A	2.800.946,93	4,72	B	11.108.160,00	C	37.568.093,62	Nurullah Emre NARİN	A	2.580.183,33	4,33	B	11.108.160,00	C	33.530.112,22	Mine NARİN	A	111.081,60	1,28	B	11.108.160,00	C	2.727.866,53	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	C	7.389.531,53	0,68	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Diğer)	C	745.246.910,62	68,31	Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Diğer)	A	16.724.108,11	1,69	C	208.976.685,51	Toplam	A+B+C	1.090.980.000,00	100,00
Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi																																																																																																				
Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı																																																																																																		
		(TL)	(%)																																																																																																	
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	A	22.216.320,00	27,48																																																																																																	
	C	277.604.813,39																																																																																																		
Pakize Oya NARİN	B	11.108.160,00	1,25																																																																																																	
	C	2.568.762,00																																																																																																		
Mine NARİN	B	11.108.160,00	1,14																																																																																																	
	C	1.339.842,46																																																																																																		
Nurullah Emre NARİN	B	11.108.160,00	1,14																																																																																																	
	C	1.289.340,00																																																																																																		
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	C	7.389.531,53	0,68																																																																																																	
Diğer	C	745.246.910,62	68,31																																																																																																	
Toplam	A+B+C	1.090.980.000,00	100,00																																																																																																	
Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi																																																																																																				
Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı																																																																																																		
		(TL)	(%)																																																																																																	
Pakize Oya NARİN	A	2.800.946,93	4,72																																																																																																	
	B	11.108.160,00																																																																																																		
	C	37.568.093,62																																																																																																		
Nurullah Emre NARİN	A	2.580.183,33	4,33																																																																																																	
	B	11.108.160,00																																																																																																		
	C	33.530.112,22																																																																																																		
Mine NARİN	A	111.081,60	1,28																																																																																																	
	B	11.108.160,00																																																																																																		
	C	2.727.866,53																																																																																																		
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	C	7.389.531,53	0,68																																																																																																	
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Diğer)	C	745.246.910,62	68,31																																																																																																	
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Diğer)	A	16.724.108,11	1,69																																																																																																	
	C	208.976.685,51																																																																																																		
Toplam	A+B+C	1.090.980.000,00	100,00																																																																																																	

<p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/ünvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>İhraççının ana pay sahipleri Nurullah Emre NARİN, Pakize Oya NARİN ve Mine NARİN'dir. Söz konusu ortaklar, Şirket'in A grubu imtiyazlı paylarına sahip olan Martı Otel İşletmeleri'nde pay sahibi olup aynı zamanda İhraççının imtiyazlı B grubu ve imtiyazsız C grubu paylarına sahiptirler. Esas sözleşmenin 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir. 22.216.320 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri'ne aittir. 33.324.480 adet B grubu nama yazılı payların ise 11.108.160 adedi Mine NARİN'e, 11.108.160 adedi Nurullah Emre NARİN'e, 11.108.160 adedi ise Pakize Oya NARİN'e aittir.</p>
---	---

B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

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

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	Smrli Denetimden Geçmiş			
Finansal Tablo Türü	Konsolide Olmayan			
Dönem	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Dönen Varlıklar	133.764.272	92.559.893	169.655.934	277.274.734
Nakit ve Nakit Benzerleri	55.210.993	1.180.746	133.096	148.036
Ticari Alacaklar	42.456.075	77.076.271	151.510.178	251.784.211
Diğer Alacaklar	20.620.083	1.555.211	1.578.827	1.213.426
Peşin Ödenmiş Giderler	13.000.985	12.180.979	16.084.983	23.279.042
Diğer Dönen Varlıklar	2.476.136	566.686	348.850	850.019
Duran Varlıklar	3.902.957.787	8.116.291.770	12.316.388.350	14.877.304.835
Diğer Alacaklar	19.035.925	19.035.918	19.035.918	19.035.929
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.877.078.006	8.081.696.657	12.277.349.517	14.830.023.435
Maddi Duran Varlıklar	6.838.949	15.554.244	16.431.293	24.930.849
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.907	4.951	1.943	46
Kullanım Hakkı Varlıkları	0	0	3.569.679	3.314.576
Toplam Varlıklar	4.036.722.059	8.208.851.663	12.486.044.284	15.154.579.569
Kısa Vadeli Yükümlülükler	134.110.905	158.905.605	229.578.611	156.794.556
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5.500.099	101.349.831	123.574.943	18.288.093
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	100.403.522	19.663.160	56.658.324	25.323.730
Ticari Borçlar	4.080.946	7.109.711	7.083.230	22.967.786
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	565.337	2.717.155	4.012.800	5.380.118
Diğer Borçlar	22.539.343	11.201.120	19.906.158	61.629.397
Ertelenmiş Gelirler	20.114	20.115	20.107	20.092
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.001.544	16.844.513	18.323.049	22.152.000
Uzun Vadeli Yükümlülükler	455.938.239	746.181.874	3.313.557.292	4.302.922.698
Uzun Vadeli Borçlanmalar	446.035.765	740.154.296	861.850.943	4.071.574
Diğer Borçlar	9.583.635	0	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	153.267	739.543	1.331.775	1.707.239



Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-336.654	0	0	0	0
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi	1.460.923.375	1.400.837.819	2.631.295.563	1.146.145.170	263.913.432
Faaliyet Karı (Zararı)					
Finansal Gelirler	16.888.242	267.974.179	159.056.852	61.855.693	151.338.289
Finansal Giderler	-68.118.165	-385.540.503	-160.891.764	-51.554.879	-4.182.793
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	1.409.693.452	1.283.271.495	2.629.460.651	1.156.445.984	411.068.928
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	0	0	-284.475.583	0	-405.344.677
Dönem Karı (Zararı)	1.409.693.452	1.283.271.495	2.344.985.068	1.156.445.984	5.724.251

Şirket'in hasılatı, 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 34,4 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %127,4 artışla 78,2 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %89,6 artışla 148,3 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %55,0 artışla 162,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Şirket'in brüt karı ise 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 30,5 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %134,9 artışla 71,7 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %83,7 artışla 131,8 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %48,1 artışla 150,5 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket'in brüt kar marjı, ilgili dönemler itibarıyla sırasıyla %89, %92, %89, %97 ve %93 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in hasılatın tamamı kira gelirlerinden oluşurken, satışların maliyetinin tamamı ise kiralananan turizm tesislerinin kira giderleri ve amortisman giderlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in net dönem karı 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 1,4 milyar TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %9,0 düşüşle 1,3 milyar TL'ye gerilemiş, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde ise 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %82,7 artışla 2,3 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu yükseliş temel olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışları çerçevesinde oluşmuştur. Şirket'in net dönem karı 01.04.2025-30.09.2025 döneminde ise 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %99,5 düşüşle 5,7 milyon TL'ye gerilemiştir.

B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin	Şirket'in 30.09.2025 tarihli 6 aylık finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bulunmaktadır.



Gruplu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Vardır.	26.659.584	120,00	1,00	26.659.584	2,44
B	Nama	Vardır.	39.989.376	120,00	1,00	39.989.376	3,67
C	Hamiline	Yoktur.	1.242.527.040	120,00	1,00	1.242.527.040	113,89
Toplam						1.309.176.000	

ISIN kodları aşağıdaki gibidir:

- A grubu nama yazılı paylar için TREMRGY00021,
- B grubu nama yazılı paylar için TREMRGY00039,
- C grubu hamiline yazılı paylar için TREMRGY00013.

Martı GYO esas sözleşmesinin 8. maddesi uyarınca; Martı GYO'nun sermayesini temsil eden paylar A, B ve C olmak üzere 3 gruba ayrılmış olup A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Martı GYO esas sözleşmesinin 9. maddesi uyarınca; 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.

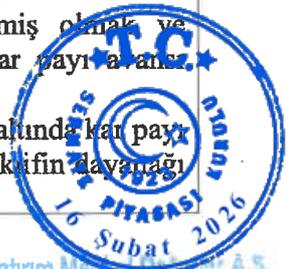
C.2 Sermaye piyasası ihraç edileceği para birimi Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.

C.3 İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri Şirket'in mevcut çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 1.090.980.000 TL olup pay sayısı 1.090.980.000 adettir. Sermayenin 22.216.320 TL nominal değerli kısmı A grubu nama yazılı paylardan, 33.324.480 TL nominal değerli kısmı B grubu nama yazılı paylardan ve 1.035.439.200 TL nominal değerli kısmı ise C grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.

C.4 Sermaye piyasası sağladığı haklar hakkında bilgi Şirket payları için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir.

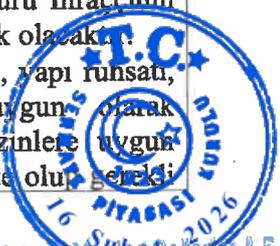
- Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn'nin 19. maddesi, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği, TTK'nın 507. maddesi)
- Oy Hakkı (SPKn'nin 30. maddesi, TTK'nın 432., 434., 435., 436. maddeleri)
- Yeni Pay Alma Hakkı (TTK'nın 461. maddesi, SPKn'nin 18. maddesi, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)
- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn'nin 24. maddesi, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)
- Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn'nin 27. maddesi, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)
- Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK'nın 507. maddesi)
- Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn'nin 19. maddesi, TTK'nın 462. maddesi, Pay Tebliği)

		<ul style="list-style-type: none"> • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK'nın 414., 415., 419., 425., 1527. maddeleri, SPKn'nin 29. ve 30. maddeleri, II-20.1 sayılı Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK'nın 407., 409., 417. maddeleri) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn'nin 14. maddesi, TTK'nın 437. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, SPKn madde 18/6-20/2) • Azınlık Hakları (TTK'nın 411., 412., 420., 439., 531. ve 559. maddeleri, SPKn'nin 27. maddesi) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK'nın 438., 439. maddeleri)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	İhraççı'nın C grubu hamiline yazılı payları Borsa İstanbul Ana Pazar'da MRGYO koduyla işlem görmektedir. Payları BİST'te işlem gören ortaklıkların bedelli/bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin BİST'e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmadan Borsa kotuna alınır. Bu sermaye artırım kapsamında ihraç ve halka arz edilecek A ve B grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup C Grubu hamiline yazılı paylar ise BİST Ana Pazar'da işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket'in Kar Dağıtım Politikası aşağıda yer almaktadır:</p> <p>Şirket, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kar dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır.</p> <p>Yönetim kurulunun kar dağıtım teklifi, genel kurulda görüşülür. Karın dağıtılıp dağıtılmayacağı ne şekilde ne zaman dağıtılacağı genel kurul toplantısında karara bağlanır.</p> <p>Yönetim kurulu, Şirket'in 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.</p> <p>Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.</p> <p>Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.</p> <p>Yönetim kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı dağıtabilir.</p> <p>Yönetim kurulu, genel kurula yukarıda belirlenen oranın altında kar payı dağıtmayı veya kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.</p>



geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali söz konusudur. Bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu durum İhraççının faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. İhraççının planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

- İhraççının döviz cinsinden finansal yükümlülükleri, döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artmış ve İhraççının TL cinsinden finansal borçlarındaki artış sonucunda İhraççının finansal durumu ve karlılığı bu durumdan olumsuz etkilenmiş ve etkilenmeye devam etmektedir.
- İhraççının yürüteceği projelerde, imar durumunda meydana gelebilecek değişiklikler gayrimenkul yatırımlarını olumsuz etkileyebilir.
- Genel ekonomik görünümdeki olumsuz gelişmeler, gayrimenkul piyasasındaki değişiklikler, kanuni düzenlemeler ve arz taleplere göre Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerlendirme rakamları düşebilir, bu durum İhraççının finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye genel olarak yüksek deprem riski altında bulunmakta olup yeni inşa edilen yapılar yürürlükteki depreme dayanaklı inşaat düzenlemelerine uygun olarak inşa edilmektedir. İhraççının portföyünde bulunan tüm gayrimenkulleri depreme karşı sigortalı olsa bile, olası büyük ölçekli bir deprem sonucunda söz konusu gayrimenkullerin depremden etkilenmeyeceğine ve sigorta poliçeleri uyarınca tüm zararı tazmin edebileceğine dair bir kesinlik bulunmamakta olup yaşanabilecek büyük ölçekli depremler, İhraççının finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, faaliyetlerine süreli veya süresiz olarak son verme riski bulunmaktadır.
- Şirket, projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.
- Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinden kaynaklı problemler, Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.
- Gayrimenkullerin kullanılması için gerekli olan alt yapı çalışmalarının zamanında gerçekleştirilememesi durumunda bu durum İhraççının nakit akışını olumsuz etkileyebilir, karlılığını azaltabilir.
- İhraççı, GYO statüsünde olmasına bağlı olarak hali hazırda kurumlar vergisi istisnasından yararlanmakta olup söz konusu vergi istisnasına 2025 yılında getirilen kısıtlamalardan ötürü İhraççının faaliyetlerinden elde edeceği net kar tutarı daha düşük olacaktır.
- İnşaat faaliyetlerinin alınan yasal izinlere (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı gibi) ve süreçlere uygun olarak gerçekleştirilmesi ve ilgili makamlardan alınan izinlere uygun biçimde bu faaliyetleri gerçekleştirmeleri gerekmekte olup gerekli



pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.

- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansiyabilir.
- Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir.
- Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.
- Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansımayabilir.
- Tüketici taleplerinin değişmesine yönelik riskler mevcuttur.
- İhraççının faaliyetleri, iklim değişikliği ve sürdürülebilirlik riskini de barındırmaktadır.

D.1.3. Diğer Riskler

- Ülkemizi siyasi ve ekonomik olarak doğrudan etkileyen Rusya-Ukrayna ve Filistin-İsrail savaşlarının uzaması ya da bu savaşların sonucunda doğabilecek değişiklikler, dünya ve bölgemizde yaşanacak yeni siyasi ve askeri olaylar neticesinde Türkiye ekonomisi ve Şirket, olumsuz etkilenebilir.
- Meydana gelebilecek doğal afetler, küresel ısınma ve diğer küresel beklenmedik olaylar, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Türkiye'nin konumu dikkate alındığında, komşu ülkelerden veya dış ülkelerden gelebilecek toplu göç akımları sebebiyle ülke ekonomisi zarar görebilir.
- Türkiye'deki siyasi gelişmeler, terör faaliyetleri veya komşu ülkeler ile anlaşmazlıklar; dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek krizler ve belirsizlikler, gelecekte faaliyetleri, mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.
- Sermaye artırım sonrasında da Şirket'in ana pay sahipleri, Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden ana pay sahiplerinin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir.
- Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler:
 - *Sermaye Riski*
 - *Kredi Riski*
 - *Likidite Riski*
 - *Yabancı Para Riski*
 - *Faiz Oranı Riski*



D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler: Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır.</p> <p>Ayrıca dağıtılabılır kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtımını dağıtmama konusunda karar verebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.</p> <p>İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler: İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.</p> <p>Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder.</p> <p>Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahipleri tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.</p>
-----	--	---

E—HALKA ARZ																						
E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda; İhraca ilişkin toplam maliyetin 5.290.640 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 1.309.176.000 TL olup bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00404 TL'dir. 1.309.176.000 TL tutarındaki sermaye artırımında, sermaye artırım sürecine ilişkin tahmini 5.290.640 TL maliyet ve Şirket'in pay sahiplerinden olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 25.04.2025 tarihli 1402 sayılı yönetim kurulu kararı ile işbu bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakkının tamamının kullanılmasına ve bu kapsamda yeni pay alma hakkına isabet eden 359.785.360 (*) TL tutarındaki sermaye koyma borcunun aynı sermaye koymak suretiyle yerine getirilmesine ilişkin kararı çerçevesinde 359.785.360 TL'lik kısmın aynı sermaye olarak karşılanacak olması dikkate alınarak, sermaye artırımını sonucunda 944.100.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır.</p> <table border="1" data-bbox="576 1675 1466 2016"> <thead> <tr> <th>Sermaye Artırım Maliyeti</th> <th>(TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SPK Ücreti</td> <td>2.618.352</td> </tr> <tr> <td>Borsa Kotasyon Ücreti</td> <td>412.390</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli</td> <td>68.732</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu</td> <td>1.309.176.000</td> </tr> <tr> <td>Rekabet Kurumu</td> <td>523.670</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>92.496</td> </tr> <tr> <td>Toplam Maliyet</td> <td>5.290.640</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td> <td>1.309.176.000</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Maliyet</td> <td>0,00404</td> </tr> </tbody> </table>	Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)	SPK Ücreti	2.618.352	Borsa Kotasyon Ücreti	412.390	MKK İhraççı Hizmet Bedeli	68.732	Aracılık Komisyonu	1.309.176.000	Rekabet Kurumu	523.670	Diğer	92.496	Toplam Maliyet	5.290.640	Halka Arz Edilecek Pay Adedi	1.309.176.000	Pay Başına Maliyet	0,00404
Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)																					
SPK Ücreti	2.618.352																					
Borsa Kotasyon Ücreti	412.390																					
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	68.732																					
Aracılık Komisyonu	1.309.176.000																					
Rekabet Kurumu	523.670																					
Diğer	92.496																					
Toplam Maliyet	5.290.640																					
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	1.309.176.000																					
Pay Başına Maliyet	0,00404																					

		<p>varlıkların kapasite artırımına ve modernizasyonuna yönelik yatırımların gerçekleştirilmesinde de değerlendirilecektir.</p> <p>Yatırımın planlandığı Çerkezköy, Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen Özel Endüstri Bölgesi statüsü ile planlanan yüksek hızlı demiryolu projeleri sayesinde sanayi, istihdam ve nüfus artışı potansiyeli yüksek, stratejik bir merkez konumundadır. Önümüzdeki üç yıl içerisinde bölgede sanayi yatırımlarında belirgin bir artış yaşanması, buna bağlı olarak istihdam hacminin genişlemesi ve konut ile ticari alanlara yönelik talebin önemli ölçüde yükselmesi öngörülmektedir.</p> <p>Bu çerçevede Şirket, portföyünde yer alan mevcut arsalarına ilave olarak aynı sermaye yoluyla portföye dahil edilmesi planlanan parseller ile komşu parselleri de kapsayacak şekilde, bütüncül bir planlama anlayışıyla yüksek katma değerli karma kullanımlı bir proje geliştirmeyi hedeflemektedir. Yaklaşık 144.000 m² proje alanı üzerinde geliştirilmesi planlanan, yaklaşık 240.000 m² satılabilir alan içeren "Çerkezköy İş ve Yaşam Merkezi" projesi kapsamında, konut, ticaret ve ofis alanlarının yanı sıra sosyal donatılar, yeşil alanlar ile eğitim, sağlık ve eğlence fonksiyonlarına yer verilmesi planlanmakta olup proje, yürürlükteki imar planları ve ilgili mevzuata uygun şekilde geliştirilecektir. Sermaye artırımı kapsamında aynı sermaye olarak portföye dahil edilmesi öngörülen parseller ile ilave parsellerin ise satın alma, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı modelleri çerçevesinde değerlendirilmesi planlanmaktadır.</p> <p>İşletme Sermayesi</p> <p>Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği net gelirin yaklaşık %10,3'lük kısmının, operasyonel giderlerin finanse edilmesi kapsamında işletme sermayesi ihtiyacında kullanılmasını planlamaktadır.</p> <p>Finansal Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi</p> <p>Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği net gelirin yaklaşık %6,9'lük kısmı ile vadesi gelecek olan banka kredilerinin ana para ve faiz ödemelerini yapmayı planlamaktadır.</p>
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Yapılacak sermaye artırımı, 359.785.360 TL'lik kısmı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından aynı sermaye koymak suretiyle, 949.390.640 TL'lik kısmı da nakden olmak üzere toplam 1.309.176.000 TL (%120,00 oranında) tutarındadır.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %120 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullanılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup izahname ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bitiş tarihinin resmî tatile denk gelmesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen yeni ortaklar, yeni pay alma haklarını rüçhan hakkı kupon pazarında satış süresi içinde satabilirler.</p>

		<p>Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın II – 5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır.</p> <p>Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>Paylar, yeni pay alma haklarının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.</p> <p>Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.</p> <p>Pay bedelleri, Şirket adına açılmış olan özel banka hesabına yatırılacaktır.</p> <p>Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Payların fiziki teslimi söz konusu değildir.</p> <p>SPKn'nin 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya yetkili kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir.</p> <p>Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPK'nda yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır.</p> <p>Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir.</p> <p>İzahnameye İhraççının www.martigy.com.tr, yetkili kuruluş Info Yatırım'ın www.infoyatirim.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Halka arzın tarafları arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/ünvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile	İhraççının ünvanı, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. İhraççının dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş bir taahhütü bulunmamaktadır.



	taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanacakları varsayımı (Şirket'in pay sahiplerinden olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 25.04.2025 tarihli 1402 sayılı yönetim kurulu kararı ile işbu bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakkının tamamının kullanılmasına ve bu kapsamda yeni pay alma hakkına isabet eden sermaye koyma borcunun aynı sermaye koymak suretiyle yerine getirilmesine karar verilmiştir.) ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı 4,8038 TL ve yüzdesi ise %49,00 olacaktır. Martı Otel dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda sulanma etkisi (12.02.2026 tarihli Borsa fiyatı esas alındığında); Mevcut ortaklar için %45,71 olup sulanma etkisinin miktarı 4,4808 TL, yeni ortaklar için ise %192,72 (pozitif) karşılığı 3,5040 TL olacaktır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımını işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir. Halka arzdan talepte bulunacak yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların kendi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

01.04.2022-31.03.2023 hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2023-31.03.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2024-31.03.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Yorum Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından, 01.04.2025-30.09.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

29



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2025-30.09.2025
Sorumlu Denetçi	Gökhan TIRYAKI
Adresi	Gürsel Mah. İmrahor Cad. Premier Kampüs Ofis A Blok No: 29a İç Kapı No: 70 Kağıthane/İstanbul
Telefon	+90 (212) 640 12 18
Fax	+90 (212) 640 12 15
İnternet Adresi	www.titanyum.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği

Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2024-31.03.2025
Sorumlu Denetçi	Naci YÜKSEL
Adresi	İçerenköy Mah. Eryılmazlar Sok. No: 8 İç Kapı No: 6 Ataşehir/İstanbul
Telefon	+90 (216) 574 74 14
Fax	+90 (216) 574 22 12
İnternet Adresi	www.yorumymm.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği

Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2023-31.03.2024
Sorumlu Denetçi	Ali ORDULU
Adresi	Merkez Mah. Ayazma Cad. Papirus Plaza No: 37 İç Kapı No: 108 Kağıthane/İstanbul
Telefon	+90 (212) 302 82 84
Fax	+90 (212) 302 84 53
İnternet Adresi	www.arsendenetim.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği, Santa fe Associates LTD. (SFAI)

Gürelİ Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2022-31.03.2023
Sorumlu Denetçi	Fatih AYGÖREN
Adresi	Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower Sitesi No: 5 İç Kapı No: 216 Sarıyer/İstanbul
Telefon	+90 (212) 285 01 50
Fax	+90 (212) 285 03 40
İnternet Adresi	www.gureli.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği, Baker Tilly International



Kısa Vadeli Yükümlülükler	134.110.905	158.905.605	229.578.611	156.794.556
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5.500.099	101.349.831	123.574.943	18.288.093
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	100.403.522	19.663.160	56.658.324	25.323.730
Ticari Borçlar	4.080.946	7.109.711	7.083.230	22.967.786
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	565.337	2.717.155	4.012.800	5.380.118
Diğer Borçlar	22.539.343	11.201.120	19.906.158	61.629.397
Ertelenmiş Gelirler	20.114	20.115	20.107	20.092
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.001.544	16.844.513	18.323.049	23.185.340
Uzun Vadeli Yükümlülükler	455.938.239	746.181.874	3.313.557.292	4.302.929.698
Uzun Vadeli Borçlanmalar	446.035.765	740.154.296	861.850.943	941.110.715
Diğer Borçlar	9.583.635	0	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	153.267	739.543	1.331.775	1.767.339
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	0	2.446.952.235	3.356.279.581
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	165.572	5.288.035	3.422.339	3.772.063
Özkaynaklar	3.446.672.915	7.303.764.184	8.942.908.381	10.694.855.315
Ödenmiş Sermaye	330.000.000	376.200.000	1.090.980.000	1.090.980.000
Geri Alınmış Paylar	-11.733.494	-11.733.494	-11.733.494	-11.733.494
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	-586.050	-534.438	-442.373	-374.764
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	1.548.790.325	4.122.558.487	5.238.576.165	6.984.731.239
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	4.549.954	4.549.954	4.549.954
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	148.106.804	1.510.735.574	257.276.455	2.602.261.523
Net Dönem Karı/Zararı	1.409.693.452	1.283.271.495	2.344.985.068	5.724.251
Toplam Kaynaklar	4.036.722.059	8.208.851.663	12.486.044.284	15.154.579.569

Kar veya Zarar Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Sınırlı Denetimden Geçmiş	
	Konsolide Olmayan				
Finansal Tablo Türü	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Dönem					
Hasılat	34.403.116	78.219.951	148.325.857	104.831.116	162.443.155
Satışların Maliyeti	-3.867.099	-6.477.717	-16.548.687	-3.264.649	-11.985.402
Brüt Kar (Zarar)	30.536.017	71.742.234	131.777.170	101.566.467	150.457.753
Genel Yönetim Giderleri	-24.443.037	-26.954.009	-37.890.780	-25.171.052	-29.249.217
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.443.641.111	1.537.177.454	2.538.922.273	950.177	286.178.079
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-953.230	-181.127.860	-1.513.100	-492.097	-
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	1.448.780.861	1.400.837.819	2.631.295.563	76.853.495	258.506.180
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12.479.168	0	0	1.069.291.675	5.406.652



Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-336.654	0	0	0	0
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	1.460.923.375	1.400.837.819	2.631.295.563	1.146.145.170	263.913.432
Finansal Gelirler	16.888.242	267.974.179	159.056.852	61.855.693	151.338.289
Finansal Giderler	-68.118.165	-385.540.503	-160.891.764	-51.554.879	-4.182.793
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	1.409.693.452	1.283.271.495	2.629.460.651	1.156.445.984	411.068.928
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	0	0	-284.475.583	0	-405.344.677
Dönem Karı (Zararı)	1.409.693.452	1.283.271.495	2.344.985.068	1.156.445.984	5.724.251

Aşağıda Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosunda yer alan bilgiler, SPK'nın II-14.01 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup SPK'nın III-48.01 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2023 (TL)	31.03.2024 (TL)	31.03.2025 (TL)	30.09.2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	55.210.993	114.891	133.055	147.987
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	3.877.078.006	8.081.696.657	12.277.349.517	14.830.023.435
	İştirakler	Md.24/(b)	-	-	-	-
C	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	19.951.563	994.580	26.741	62.610
	Diğer Varlıklar		84.481.497	126.045.535	208.534.972	324.345.537
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	4.036.722.059	8.208.851.663	12.486.044.285	15.154.579.569
E	Finansal Borçlar	Md.31	551.939.386	861.167.287	1.042.084.210	984.722.538
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	862.399	2.681.273	6.071.868	7.904.846
İ	Özkaynaklar	Md.31	3.446.672.915	7.303.764.184	11.389.860.617	10.290.570.287
	Diğer Kaynaklar		37.247.359	41.238.919	48.027.590	3.871.241.798
O	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md.3/(p)	4.036.722.059	8.208.851.663	12.486.044.285	15.154.579.569

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

33

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.03.2023 (TL)	31.03.2024 (TL)	31.03.2025 (TL)	30.09.2025 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	55.184.812	114.891	133.055	147.987
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	57.042.561	724.100.000	999.999.981	1.107.000.000
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-	-	-
C2	İşletmecii Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	1.141.366.646	1.230.961.974	782.488.092
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	73.677	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.03.2023 (TL)	31.03.2024 (TL)	31.03.2025 (TL)	30.09.2025 (TL)	Asgari Oran	Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0,00	%0,00	%0,00	%0,00	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	%96,05	%98,45	%98,33	%97,86	≥%51	-
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%1,37	%0,01	%0,00	%0,00	-	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Md.24/(d)	%0,00	%0,00	%0,00	%0,00	-	≤%49

	İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları							
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	%1,41	%8,82	%8,01	%7,30	-	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	%0,00	%0,00	-	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%16,04	%27,45	%19,22	%17,25	-	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%1,37	%0,00	%0,00	%0,00	-	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	%0,00	%0,00	%0,00	%0,00	-	≤%10

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

- İhraççının hedeflediği gelirleri elde edebilmesi, portföyündeki gayrimenkullerden elde edeceği kira gelirlerine bağlıdır. Martı Otel İşletmeleri tarafından hasılat üzerinden kira sözleşmesi kapsamında işletilen Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin doluluk oranlarındaki azalmalar nedeniyle kiracının likidite ve ödeme kabiliyetinin olumsuz etkilenmesi durumunda kiralardan tahsil edilememe riski bulunmaktadır. Bu durum Şirket'in nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir.
- Şirket ve Martı Otel İşletmeleri ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında söz konusu şirketlerden kullanılmış olan ve finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi imzalanmış olup yapılandırma sözleşmesi, adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarıncay onaylanmıştır. Söz konusu borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi çerçevesinde Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerinin %22'sini oluşturan ve adı geçen finans kuruluşlarına olan borç, 2 yıl geri ödemesiz olacak şekilde 9 yıllık vade ile yeniden yapılandırılmış olup ilgili anlaşmalar çerçevesinde tarafların yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya sürecin öngörülen şekilde ilerlememesi, İhraççının nakit akımları ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, İhraççı, yükümlülük altına girebilir. İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup bu haklar ve sürelerle ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller ihraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.



- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşaması durumunda İhraççının borçluluğu artabilir, finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir. Bununla birlikte İhraççının portföyünde yer alan gayrimenkullerin tamamı üzerinde kamu hacizleri ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. lehine ipotekler bulunmakta olup söz konusu hususlar, Şirket için likidite sorununa yol açabilir, gerektiği takdirde söz konusu varlıkların devrine engel olabilir, bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının işbu bedelli sermaye artırımında Martı Otel İşletmeleri tarafından aynı sermaye olarak konulması planlanan Tekirdağ ili Çerkezköy ilçesinde bulunan 929 Ada 3 Parsel ile İhraççının mevcut durumda portföyünde yer alan Tekirdağ ili Çerkezköy ilçesinde bulunan 314 Ada 1 Parsel ve 316 Ada 1 Parsel'in de dahil olacağı proje alanı üzerinde geliştirilmesi planlanan "Çerkezköy İş & Yaşam Merkezi" projesine ilişkin riskler olabilir. Proje inşası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali söz konusudur. Bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu durum İhraççının faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. İhraççının planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.
- İhraççının döviz cinsinden finansal yükümlülükleri, döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artmış ve İhraççının TL cinsinden finansal borçlarındaki artış sonucunda İhraççının finansal durumu ve karlılığı bu durumdan olumsuz etkilenmiş ve etkilenmeye devam etmektedir.
- İhraççının yürüteceği projelerde, imar durumunda meydana gelebilecek değişiklikler gayrimenkul yatırımlarını olumsuz etkileyebilir.
- Genel ekonomik görünümdeki olumsuz gelişmeler, gayrimenkul piyasasındaki değişiklikler, kanuni düzenlemeler ve arz taleplere göre Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerlendirme rakamları düşebilir, bu durum İhraççının finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye genel olarak yüksek deprem riski altında bulunmakta olup yeni inşa edilen yapılar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat düzenlemelerine uygun olarak inşa edilmektedir. İhraççının portföyünde bulunan tüm gayrimenkulleri depreme karşı sigortalı olsa bile, olası büyük ölçekli bir deprem sonucunda söz konusu gayrimenkullerin depremden etkilenmeyeceğine ve sigorta poliçeleri uyarınca tüm zararı tazmin edebileceğine dair bir kesinlik bulunmamakta olup yaşanabilecek büyük ölçekli depremler, İhraççının finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, faaliyetlerine süreli veya süresiz olarak son verme riski bulunmaktadır.
- Şirket, projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.
- Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinden kaynaklı problemler, Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.
- Gayrimenkullerin kullanılması için gerekli olan alt yapı çalışmalarının zamanında gerçekleştirilememesi durumunda bu durum İhraççının nakit akışını olumsuz etkileyebilir, karlılığını azaltabilir.



- İhraççı, GYO statüsünde olmasına bağlı olarak hali hazırda kurumlar vergisi istisnasından yararlanmakta olup söz konusu vergi istisnasına 2025 yılında getirilen kısıtlamalardan ötürü İhraççının faaliyetlerinden elde edeceği net kar tutarı daha düşük olacaktır.
- İnşaat faaliyetlerinin alınan yasal izinlere (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı gibi) ve süreçlere uygun olarak gerçekleştirilmesi ve ilgili makamlardan alınan izinlere uygun biçimde bu faaliyetleri gerçekleştirmeleri gerekmekte olup gerekli izinlerin alınma süreçlerinde aksaklık veya uzama görülmesi durumlarında İhraççının finansal durumu olumsuz etkinebilir.
- İhraççının yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir.
- İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilir, davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirket'in faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir. Bodrum ili Kızılağaç İçmeler Mevkii'nde 1 numaralı özel parsel, 55.634,60 m² yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 kilometre mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiştir. Mevcut durum itibarıyla Danıştay 6. Dairesi'nce verilecek kesin kararın gerekçeleri dikkate alınmak suretiyle ön izin durumu ve süresi hakkında yeniden yapılacak değerlendirmeye kadar Şirket'e verilen ön izin işlemleri dondurulmuştur. Süreç Anayasa Mahkemesi'nde devam etmektedir. Söz konusu hukuki sürecin Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirket'in faaliyetleri ve geleceğe yönelik planları olumsuz etkilenebilir.
- Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler, Şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in karşı karşıya kaldığı ve kendisine maddi kayıp veya zarar verebilecek her türlü olaylar için gerekli sigortaları yaptırmamış olması halinde, finansal kaybı oluşabilir, faaliyetlerinde aksama meydana gelebilir.
- Doğal afet, virüs, salgın hastalık ve benzeri durumların meydana gelmesi; Şirket çalışanlarının yaralanması, ölümü, Şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, Şirket'in ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve Şirket faaliyetleri ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, Şirket'in itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

- Döviz kurlarındaki dalgalanmalar, yatırım iştahını ve sektör şirketlerinin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

37

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

- Türkiye’de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.
- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansiyabilir.
- **Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir:** Sektördeki şirketler SPK’nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu tebliğe uyulmaması ve aykırı faaliyetlerde bulunulması durumunda Şirket, çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu yaptırımlar parasal cezalar olabileceği gibi şirketlerin faaliyetlerinin sonlandırılmasına kadar gidebilir.
- **Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir:** GYO Tebliği’nde ve sair mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini sınırlayabilir ya da olumsuz etkileyebilir. 02.08.2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 01.01.2025 tarihinden itibaren KVK madde 5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunlu hale gelmiştir. Söz konusu kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi durumunda GYO’ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. İstisnanın geçici vergi dönemleri itibarıyla uygulanıp daha sonra kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi durumunda zamanında tahakkuk etmeyen vergiler için vergi ziyayı ve gecikme faizi uygulanacaktır. Buna bağlı olarak sektördeki şirketlerin operasyonel sonuçları ve şirketlerin karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- **Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, bu durum Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir:** Türkiye’de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket’in rakiplerinden bazıları Şirket’in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha uygun olabilecek proje tasarımlarla, daha avantajlı lokasyonlarda Şirket’in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler geliştirebilirler. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi arz fazlalığına yol açabilir. Dolayısıyla bu durum, Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.
- **Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket’in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansımayabilir:** Şirket portföyünde yer alan gayrimenkul ve gayrimenkul projelerinin değerleri, SPK tarafından



listeye alınmış olan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle doğası gereği subjektif bir işlemdir. Yapılan değerlendirmeler varsayımlara tabi olup takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleşebilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri, idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle Şirket'in varlıkları için takdir edilmiş olan değerler, varlıkların değerini tam olarak yansıtamayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlendirmeler de mevcut değerlendirmelerden farklı sonuçlara ulaşabilir.

- **Tüketici taleplerinin değişmesine yönelik riskler mevcuttur:** Tüketici talebindeki değişim riski, projelerin değerini ve kira/satış gelirlerini doğrudan etkileyebilen önemli bir unsurdur. Ekonomik koşullar, faiz oranları, demografik eğilimler, tüketici tercihlerindeki dönüşüm ve bölgesel arz-talep dengesi gibi faktörler, gayrimenkul talebinde dalgalanmalara yol açabilir. Konut, ofis, AVM veya lojistik gibi farklı segmentlerde talebin beklenen seviyenin altında gerçekleşmesi; boşluk oranlarının artmasına, kira gelirlerinde azalmaya ve portföy değerinde düşümlere neden olabilir.
- **İhraççının faaliyetleri, iklim değişikliği ve sürdürülebilirlik riskini de barındırmaktadır:** Artan sıcaklıklar, aşırı hava olayları, sel ve doğal afet riskleri gibi iklim kaynaklı etkiler, gayrimenkullerin yapısal bütünlüğünü zorlayabilir ve sigorta maliyetlerini yükseltebilir. Bunun yanında, enerji verimliliği, karbon emisyonu azaltımı ve çevresel standartlara uyum gibi sürdürülebilirlik kriterleri hem mevzuat hem de yatırımcı beklentileri açısından giderek önem kazanmaktadır. Bu alanlarda yetersiz kalınması, operasyonel giderlerin artmasına, talebinin azalmasına ve portföy değerinde düşümlere yol açabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilecek Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtımını dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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

• **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler:**
Sermaye Riski

Net Borç / Toplam Sermaye oranının yüksekliği İhraççının borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır. İhraççının özkaynaklarının önemli bir kısmı duran varlıklarında yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak tutulmaktadır.

(TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Toplam Borçlar	590.049.144	905.087.479	3.543.135.903	4.459.724.254
Eksi: Hazır Değerler	55.210.993	1.180.746	133.096	148.036
Net Borç	534.838.151	903.906.733	3.543.002.807	4.459.576.218
Toplam Özsermaye	3.446.672.915	7.303.764.184	8.942.908.381	10.694.855.315
Toplam Sermaye (*)	3.981.511.066	8.207.670.917	12.485.911.188	15.154.431.533
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı (%)	13,2	11,0	28,4	29,4

(*) Toplam kaynaklardan, hazır değerler tutarının düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

31.03.2023 tarihi itibarıyla %13,2 seviyesinde olan Net Borç/Toplam Sermaye Oranı, 31.03.2024 itibarıyla %11,0'a gerilemiştir. Bu gerilemenin temel nedeni, net borçtaki %69,0 artışa rağmen özsermayede gerçekleşen %111,9 artıştan kaynaklanmıştır. Özsermayedeki söz konusu artış, borçluluğun sermaye yapısı üzerindeki etkisini sınırlamıştır. Net Borç/Toplam Sermaye Oranı, 31.03.2025 tarihi itibarıyla %28,4'e yükselmiş olup söz konusu artış, döviz kurlarında meydana gelen yükselişin yabancı para cinsinden borçların Türk Lirası karşılığını artırmasından kaynaklanmıştır. Bu dönemde borç tutarlarında nominal bir artıştan ziyade, kur etkisi ön plana çıkmış, buna karşılık özsermaye de artmaya devam etmekle birlikte artış oranı net borçtaki kur kaynaklı yükselişin gerisinde kalmıştır. Net Borç/Toplam Sermaye Oranı, 30.09.2025 tarihi itibarıyla da döviz kurlarındaki hareketlerin devam etmesi net borç üzerinde etkili olurken, özsermayedeki %19,6 artış oranı, net borçtaki %25,9 artışın altında kalmış ve Net Borç/Toplam Sermaye Oranı, %29,4'e sınırlı bir yükseliş göstermiştir.

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

41

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Ortaklığın finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski esas olarak ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklarından kaynaklanmaktadır. İhraççının kredi riskine ilişkin detaylı tablo finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

Kredi Riski (TL)	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Toplam
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
30.09.2025	251.784.211	0	0	20.249.355	147.987	272.181.553
31.03.2025	151.509.160	1.018	26.741	20.588.004	133.055	172.257.978
31.03.2024	77.076.271	0	994.580	19.596.549	114.891	97.782.291
31.03.2023	42.456.075	0	19.951.563	19.704.445	55.184.812	137.296.895

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan 251.784.211 TL (31.03.2025: 151.509.160 TL, 31.03.2024: 77.076.271 TL, 31.03.2023: 42.456.075 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 20.249.355 TL (31.03.2025: 20.588.004 TL, 31.03.2024: 19.596.549 TL, 31.03.2023: 19.704.445 TL) diğer alacağı, bankalarda da 147.987 TL (31.03.2025: 133.055 TL, 31.03.2024: 114.891 TL, 31.03.2023: 55.184.812 TL) mevduatı bulunmaktadır.

Şirket'in 30.09.2025 dönemi itibarıyla vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış, tamamı için karşılık ayrılmış 4.365.954 TL (31.03.2025: 3.978.000 TL, 31.03.2024: 3.749.363 TL, 31.03.2023: 3.115.480 TL) ilişkili olmayan taraflardan diğer alacağı, 593.300 TL (31.03.2025: 593.302 TL, 31.03.2024: 593.302 TL, 31.03.2023: 593.302 TL) ilişkili olmayan taraflardan ticari alacağı bulunmaktadır.

Likidite Riski

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

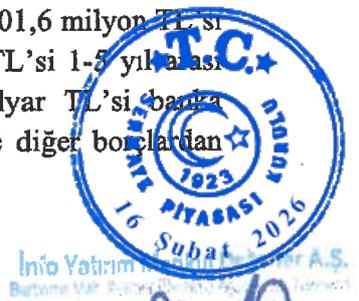
İhraççının likidite riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmektedir.

(TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Dönen Varlıklar	133.764.272	92.559.893	169.655.934	277.274.734
Kısa Vadeli Yükümlülükler	134.110.905	158.905.605	229.578.611	156.794.556
Net İşletme Sermayesi	1,00	0,58	0,74	1,77

Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı 30.09.2025 tarihi itibarıyla 1,2 milyar TL olup bu tutarın 101,6 milyon TL'si 3 aya kadar vadeli, 27,9 milyon TL'si 4-12 ay arası vadeli, 1,1 milyar TL'si 1-5 yıl arası vadeli, 3,9 milyon TL'si kiralama borçlarından, 1,1 milyar TL'si banka kredilerinden, 23,0 milyon TL'si ticari borçlardan, 61,6 milyon TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

42



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Sözleşme Uyarınca Vadeler (31.03.2024)	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktıları Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	879.478.118	992.539.661	119.660.642	20.026.343	79.668.712	773.183.964
Banka Kredileri	861.167.287	974.228.830	101.349.811	20.026.343	79.668.712	773.183.964
Ticari Borçlar	7.109.711	7.109.711	7.109.711	0	0	0
Diğer Borçlar	11.201.120	11.201.120	11.201.120	0	0	0
Toplam	879.478.118	992.539.661	119.660.642	20.026.343	79.668.712	773.183.964

Sözleşme Uyarınca Vadeler (31.03.2023)	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktıları Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	588.143.310	202.171.763	145.148.282	9.506.736	47.516.745	472.737.525
Banka Kredileri	551.939.386	638.705.364	108.944.358	9.506.736	47.516.745	472.737.525
Ticari Borçlar	4.080.946	4.080.946	4.080.946	0	0	0
Diğer Borçlar	32.122.978	32.122.978	32.122.978	0	0	0
Toplam	588.143.310	674.909.288	145.148.282	9.506.736	47.516.745	472.737.525

Yabancı Para Riski

Şirket'in finansal tabloları için geçerli para birimi Euro olduğu için, ABD Doları ve Türk Lirası para birimi cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. İhraççı, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır. İhraççı ABD Doları cinsinden kullanmış olduğu krediler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda yükseliş olması halinde finansal tablolara olan negatif etkisi daha da artacaktır. Maruz kalınan kur riski, dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmektedir.

Yabancı Para Pozisyonu	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Döviz Varlıkları	111.992.017	105.542.577	163.355.987	271.628.065
Döviz Yükümlülükleri	496.574.178	1.608.999.551	922.605.861	1.061.633.768
Net Döviz Pozisyonu	-384.582.161	-1.503.456.974	-759.249.874	-790.005.703
Kurlarda %10 Artış Olması Halinde Kâra Etkisi	-38.458.216	-150.345.697	-75.924.987	-79.000.570

Faiz Oranı Riski

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu, Beyoğlu/İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	377376

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

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

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

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

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

45

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

Şirket'in faaliyet konusu; SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olup Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, portföy sınırlamaları konularında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. İhraççı mevcut durumda portföyünde bulunan gayrimenkullerin kiraya verilmesi sonucunda kira geliri elde etmektedir.

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

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar aşağıdaki gibidir.

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

2. Martı Marina & Yacht Club: Orhaniye, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa, Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Marina & Yacht Club (*Martı Marina Tali Yat Limanı*).

3. Çamyuva/Antalya Arsa: Çamyuva, Kemer/ Antalya'da bulunan arsa üzerindeki Hazine Üst Hakkı. (127 ada 1 nolu parselde bulunan 6.305 m² yüzölçümlü arsanın üst hakkı Şirket adına yapılan kesin tahsis işleminin verilen süre içerisinde personel lojmanı yatırımının tamamlanamaması ve Turizm İşletme Belgesi'nin alınmaması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca iptal edilmiş ve inşaatın devamı tatil edilmiş olup kesin tahsis kararının iptali işlemine ilişkin Antalya 2. İdare Mahkemesi'nde açılan dava halen derdesttir. Üst hakkı tapusu halen Martı GYO üzerindedir.)

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

5. Ayın Koyu Arsa ve Butik Otel (Natamam Bina): Ayın Koyu, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa ve tarla vasıflı 9 adet taşınmaz.

6. Çerkezköy/Tekirdağ Arsa: Çerkezköy/Tekirdağ'da bulunan 314 ada 1 parsel, 316 ada 1 parsel, 326 ada 2 parsel ve 327 ada 2 parselden oluşan toplam 36.304,83 m² büyüklüğündeki 4 adet taşınmaz.

Martı Myra Otel

100 dekar arazi içerisinde 1.601 çam ağacının altında 551 oda ve 1.209 yatak kapasitesi, 285 metre uzunluğundaki sahili ile 1995 yılından beri hizmet vermektedir. Şirket'in ana ortağı Martı Otel İşletmeleri tarafından işletilmekte olup Şirket, tesislerinin işletilmesinden elde edilen ciro üzerinden belirlenen oranlarda kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira geliri dönemsel ilkelerini gözeterek doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır. Kira bedeli, 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak hesaplanmaktadır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

48



Martı Marina & Yacht Club

1996 yılından beri hizmet vermekte olup denizde 306 tekne, karada 70 tekne olmak üzere yat kapasitesine sahiptir. Şirket'in ana ortağı Martı Otel İşletmeleri tarafından işletilmekte olup Şirket, tesislerinin işletilmesinden elde edilen ciro üzerinden belirlenen oranlarda kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira geliri dönemsellik ilkesini gözeterek doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır. Kira bedeli, 01.01.2023 tarihinden sonra geçerli olmak üzere kalan net hasılatın %20'i + KDV olarak hesaplanmaktadır.

Çamyuva/Antalya Arsa

127 ada 1 nolu parselde bulunan 6.305 m² yüzölçümlü arsanın üst hakkı Şirket adına yapılan kesin tahsis işleminin verilen süre içerisinde personel lojmanı yatırımının tamamlanamaması ve Turizm İşletme Belgesi'nin alınmaması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca iptal edilmiş ve inşaatın devamı tatil edilmiş olup kesin tahsis kararının iptali işlemine ilişkin Antalya 2. İdare Mahkemesi'nde açılan dava halen derdesttir. Üst hakkı tapusu halen Martı GYO üzerindedir.

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

Hasılat (TL)	01.04.2022-31.03.2023	%	01.04.2023-31.03.2024	%	01.04.2024-31.03.2025	%	01.04.2024-30.09.2024	%	01.04.2025-30.09.2025	%
Martı Marina	8.422.901	24,5	19.997.286	25,6	32.477.197	21,9	15.944.801	15,2	21.801.726	13,4
Martı Myra Otel	25.980.215	75,5	58.222.665	74,4	115.848.660	78,1	88.886.315	84,8	140.641.429	86,6
Toplam	34.403.116	100,0	78.219.951	100,0	148.325.857	100,0	104.831.116	100,0	162.443.155	100,0

Şirket'in ana ortağı ve aynı zamanda Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin işletmecisi olan Martı Otel İşletmeleri'ne kiralanan tesislerden kira alacakları, dönem içerisinde peyder pey tahsil edilmektedir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla (kira, faiz, elektrik yansıtma ve araç kirası) 251.721.601 TL alacak bulunmaktadır. Şirket'in pay sahiplerinden olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 25.04.2025 tarihli 1402 sayılı yönetim kurulu kararı ile işbu bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakkının tamamının kullanılmasına ve bu kapsamda yeni pay alma hakkına isabet eden 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunun aynı sermaye koymak suretiyle yerine getirilmesine karar verilmiştir. Aynı sermaye olarak konulacak taşınmazla ilişkin hazırlanan Bilirkişi Raporu (*)'nda taşınmaz değeri 419.439.640 TL olarak tespit edilmiş olup işbu sermaye artırımında Martı Otel'in yeni pay alma hakkına isabet eden tutar olan 359.785.360 TL'yi aşan kısım ile Martı Otel'in Martı GYO'ya olan ticari borçlarının ilgili kısım kadarı ödenecektir. 59.654.280 TL tutarındaki fark, işlemin mahiyeti itibarıyla bir mal veya hizmet satışından kaynaklanmaması nedeniyle ticari alacak niteliği taşıyamaması, ortakla olan ilişkiden doğan bir alacak olması sebebiyle "131 – Ortaklardan/İlişkili Taraflardan Alacaklar" hesabında izlenecek olup bu doğrultuda sermaye koyma borcunu aşan 59.654.280 TL tutar, cari hesaba mahsuben "hasılat kira gelirlerinde" mahsup edilecektir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

49



İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhtisar Bld. Kat: 5. Kat No: 10/5
İç Kapı No: 22 / Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Bogaziçi: 0212 250 00 00 / 787
Mersis: 08101010000000000000000000

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

İnşaat Sektörü

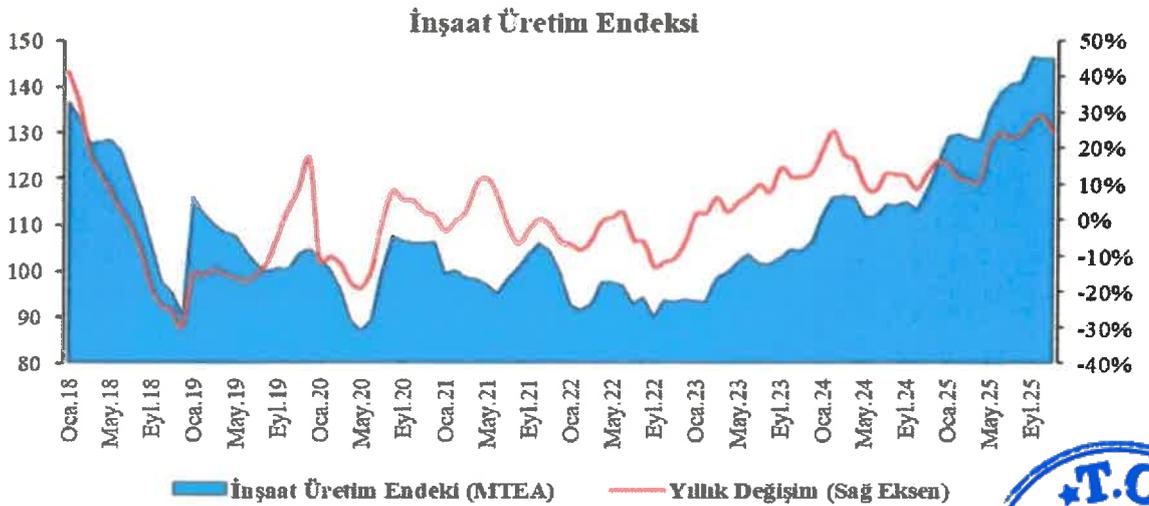
2024 yıl sonunu Türkiye’de reel olarak %9,3 büyüme ile tamamlayan inşaat sektörünün, önceki öngörülerde olduğu gibi 2025 yılı ve sonrası için oluşturulan projeksiyonlarda pozitif büyüme trendini sürdürmesi beklenmektedir. Benzer şekilde 2024 yılında reel olarak %9,3'lük büyüme göstermiş olan Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına kadar olan projeksiyonlarda büyümeye devam etmesi öngörülmektedir.

İnşaat ve Altyapı Büyüme Öngörülere							
	Birim	2021	2022	2023	2024	2025T	2030T
İnşaat Sektörü Değeri	mia TL	367	733	1.458	2.581	3.541	7.632
İnşaat Sektörü Reel Büyümesi	% . yıllık	-0,6	-7,1	7,2	9,3	4,9	3,5
İnşaat Sektörünün GSYH'deki Payı	%	5,1	4,9	5,5	5,9	5,4	4,6
Altyapı Sektörü Değeri	mia TL	139	292	568	947	1.270	2.577
Altyapı Sektörü Reel Büyümesi	% . yıllık	4,1	-2,2	4,7	3	2,6	2
Altyapı Sektörünün GSYH'deki Payı	%	1,9	1,9	2,1	2,2	2	1,6

Kaynak: Fitch Solutions, KPMG

<https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/tr/pdf/2025/10/Gayrimenkul%20Sekt%C3%B6rel%20Bak%C4%B1%C5%9F%202025%20,%20%20%C3%87eyrek.pdf>

TÜİK verilerine göre inşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yılı) incelendiğinde, 2025 yılı Kasım ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %23,4 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %16,7 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %22,5 arttı.



Kaynak: TÜİK - İnşaat Üretim Endeksi, MTEA: Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Uretim-Endeksi-Kasim-2025-58320>

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

51



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



BDDK verilerine göre inşaat sektörünün toplam nakdi kredi hacmi Kasım 2025'te TL bazlı yıllık (bir önceki yılın aynı ayına göre) %50,5 artışla 1.466.526 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bankacılık sektörünün toplam kredi büyümesi ise aynı dönemde %44,4 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında ise Sektörün kredi hacminin bankacılık toplam kredilerinden aldığı pay 2016 yılında %8,2 iken 2018'de %9,3'e yükselmiştir. 2024 sonunda ise %6,2 olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat Sektörü ve Bankacılık Sektörü Kredileri					
	Sektör Toplam Nakdi Krediler, bin ₺	Bankacılık Sektörü Top. Nakdi Krediler, bin ₺	Sektör Toplam Nakdi Krediler, bin \$	Bankacılık Sektörü Top. Nakdi Krediler, bin \$	Sektörün Payı
2016	146.174.032	1.791.668.468	41.760.213	511.858.744	8,2%
2017	187.706.542	2.161.199.675	48.890.703	562.913.634	8,7%
2018	232.627.533	2.489.628.606	43.760.666	468.335.818	9,3%
2019	245.578.572	2.805.032.950	41.935.581	478.994.092	8,8%
2020	302.156.696	3.727.104.678	39.226.732	483.861.979	8,1%
2021	436.047.417	5.057.754.461	31.705.471	367.754.706	8,6%
2022	574.213.256	7.739.842.180	30.598.003	412.431.643	7,4%
2023	802.993.960	11.863.554.647	27.581.882	407.498.912	6,8%
2024	1.015.484.710	16.340.144.270	29.061.404	467.626.472	6,2%
Kas.2025	1.466.525.735	22.725.208.230	35.754.852	554.055.361	6,5%

Kaynak: BDDK Aylık Bülten, İfo Yatırım hesaplamaları

Not: USD bazlı nakdi kredi tutarları, ilgili ayın ortalama USD/TL kuru ile toplam nakdi kredi tutarları USD'ye çevrilmiştir.



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

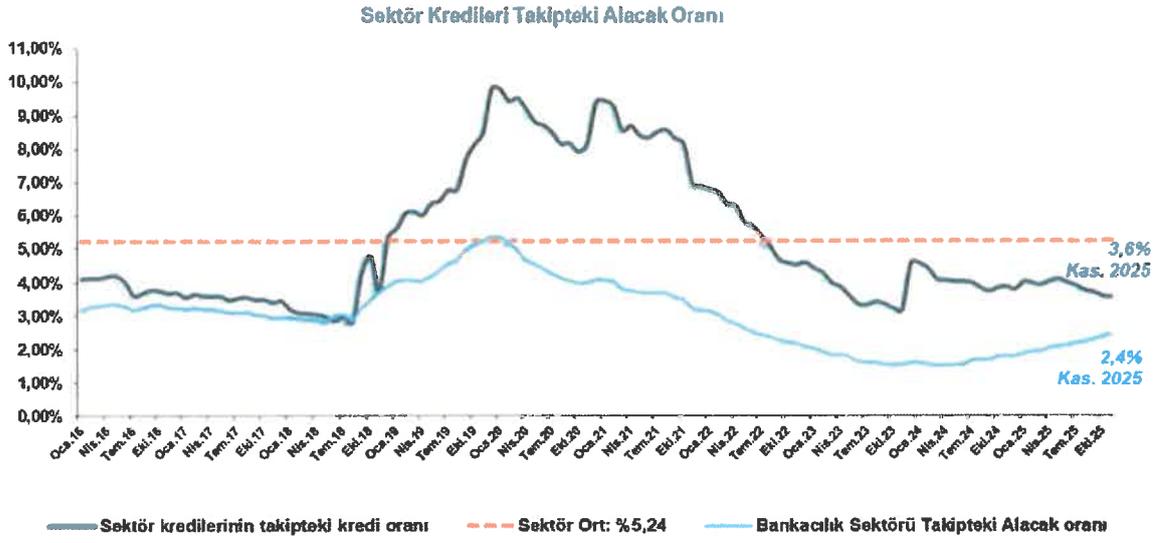
52



Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhtilal Çay. No:3 Akmerkez 3. Kat
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kaynak: BDDK – Aylık Bülten

<https://www.bddk.org.tr/bultenaylik>

TCMB verilerine göre yurt dışı yerleşik kişiler, 2024 yılında Türkiye'ye 113.722 milyon USD doğrudan yatırım yapmıştır. Aynı yıl, yurt dışı yerleşik kişilerin inşaat sektörüne yaptığı yatırım tutarı 1.183 milyon USD olup toplam yatırımlardan aldığı pay %0,57 olarak gerçekleşmiştir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

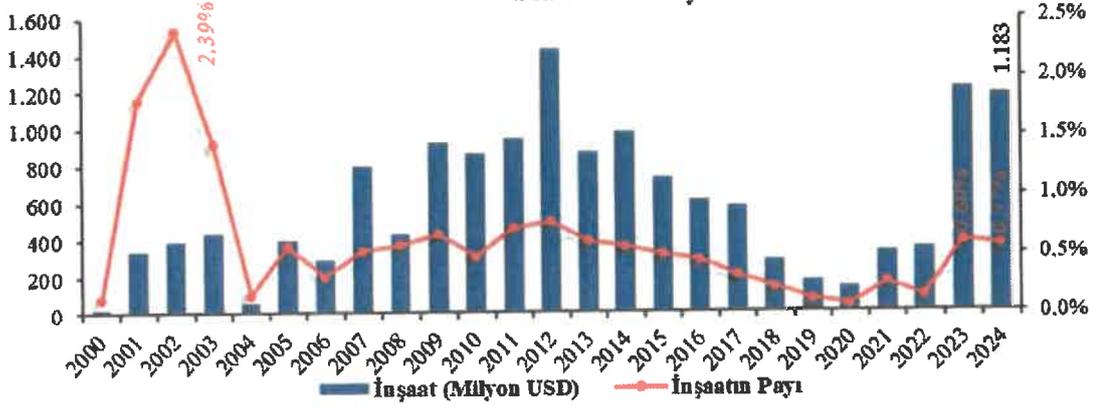
53



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



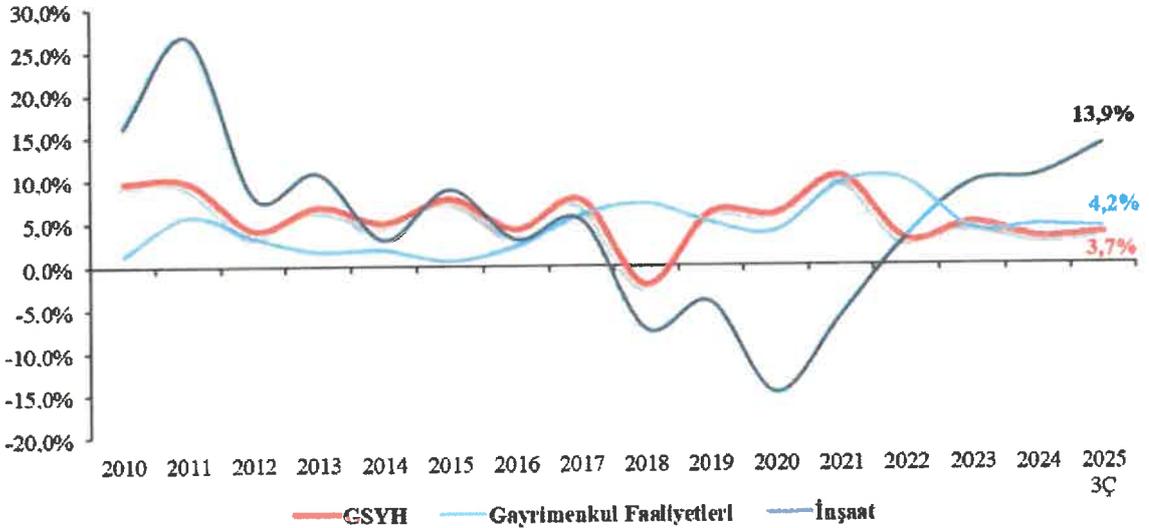
Yurt Dışında Yerleşik Kişilerin Türkiye'deki Doğrudan Yatırımları ve İnşaat Sektörünün Payı



Kaynak: TCMB-EVDS

GSYH 2025 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,7 olup söz konusu artışta lokomotif sektör inşaat olmuştur. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %13,9, finans ve sigorta faaliyetleri %10,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,1, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %9,6, diğer hizmet faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,5, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %6,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,4, gayrimenkul faaliyetleri %4,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,1 arttı. Tarım sektörü ise %12,7 azaldı.

GSYH Büyüme Hızları



Kaynak: TÜİK

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=D%C3%B6nemsel-Gayrisafi-Yurt-%C4%B0%C3%A7i-Has%28%C4%B1-%C3%87evrek:-Temmuz-Eyl%C3%BCL-2025-54161&dil=1>

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

54



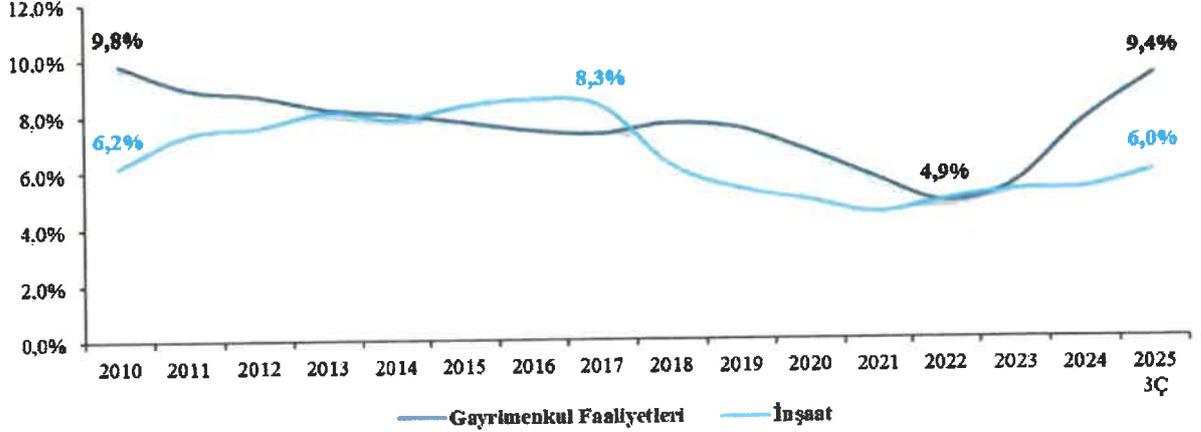
Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İnşaat sektörünün GSYH içinden aldığı pay 2010 yılında %6,2 iken 2025'in üçüncü çeyreğinde %9,4 olarak gerçekleşmiştir. Gayrimenkul faaliyetlerinin GSYH içindeki payı ise 2010'da %9,8, 2025 yılının üçüncü çeyreğinde %6,0 olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

İnşaat & Gayrimenkul Faaliyetlerinin GSYH İçindeki Payı (%)



<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=D%C3%B6nemsel-Gayrisafi-Yurt-%C4%B0%C3%A7i-Has%C4%B1la-III-%C3%87eyrek:-Temmuz-Eyl%C3%BCl-2025-54161&dil=1>

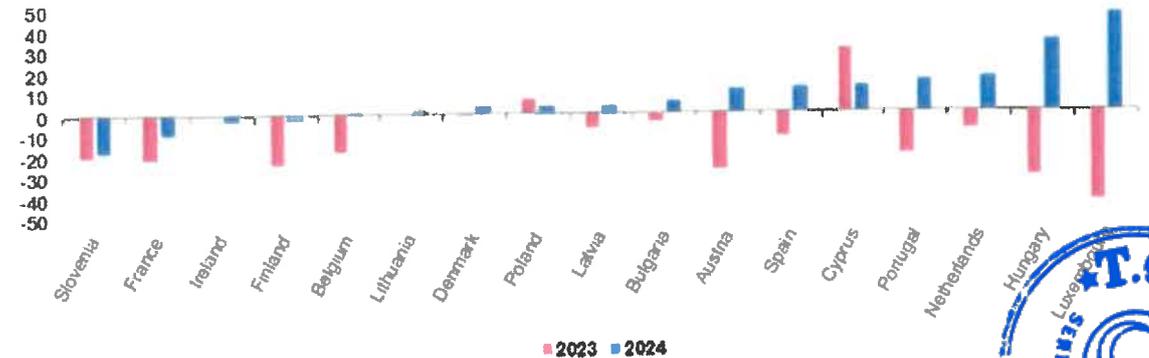
Gayrimenkul Sektörü

2024 yılında, 2023 yılı ile karşılaştırıldığında, verilerin mevcut olduğu 17 AB ülkesinin 4'ünde el değiştiren konut sayısında azalma kaydedilmiştir. Azalış; Slovenya'da (%-17,7), Fransa'da (%-9,4), İrlanda'da (%-2,8) ve Finlandiya'da (%-2,0) gözlemlenirken, en yüksek artışlar Lüksemburg'da (%47,1), Macaristan'da (%34,4) ve Hollanda'da (%16,8) görülmüştür.

2023 yılında ise, 2022 yılı ile karşılaştırıldığında, el değiştiren konut sayısı 13 ülkede azalmış, 3 ülkede artmıştır. En büyük düşüşler Lüksemburg'da (%-43,3), Macaristan'da (%-31,4) ve Avusturya'da (%-27,3) kaydedilmiştir. Artışlar ise Güney Kıbrıs Rum Yönetimi'nde (%31,0), Polonya'da (%6,7) ve İrlanda'da (%0,6) gözlemlenmiştir.

Annual number of transacted dwellings

Annual average rate of change. 2023 and 2024 (%)



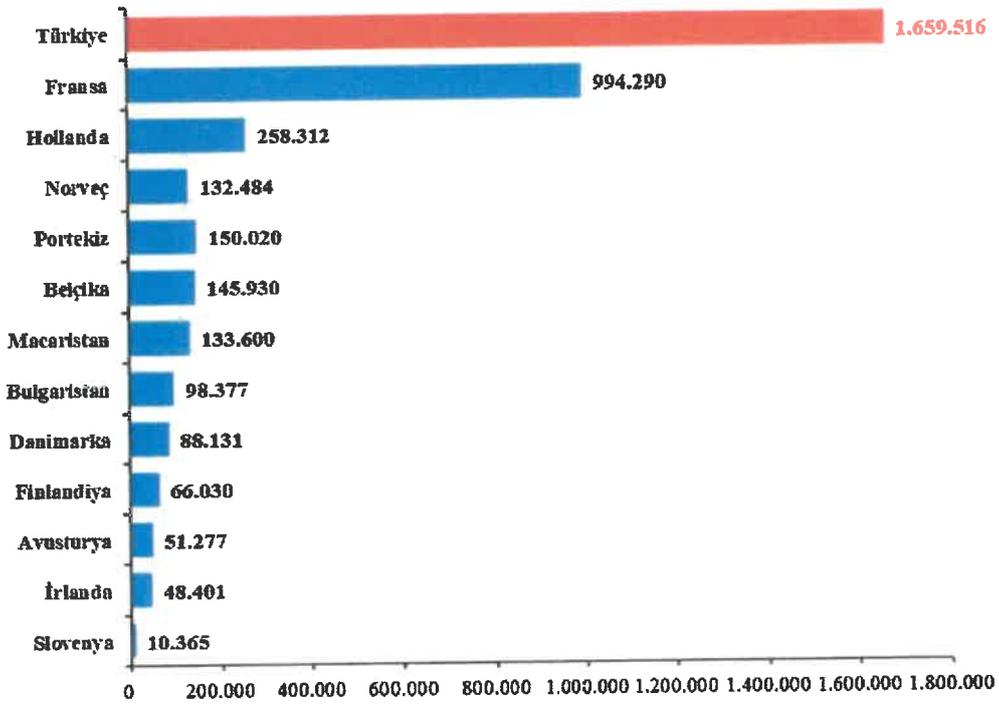
(1) 2023 data for Lithuania not available
Source: Eurostat (online data code: prc_hpi_hsna)



https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=House_sales_statistics

AB14 ülkelerinde veri seti derlenen 12 ülke incelendiğinde, 2025 3Ç bazında yıllıklandırılmış konut satışlarında AB'de lider konumda olan ülke 994.290 adet konut satışı ile Fransa olurken 258.312 adet ile Hollanda ikinci sırada yer almıştır. Türkiye'de ise aynı dönemde 1.659.516 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

Avrupa'da (AB14 + Türkiye) Konut Satışları (2025 3Ç Son 4 Çeyrek Kümülatif)



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

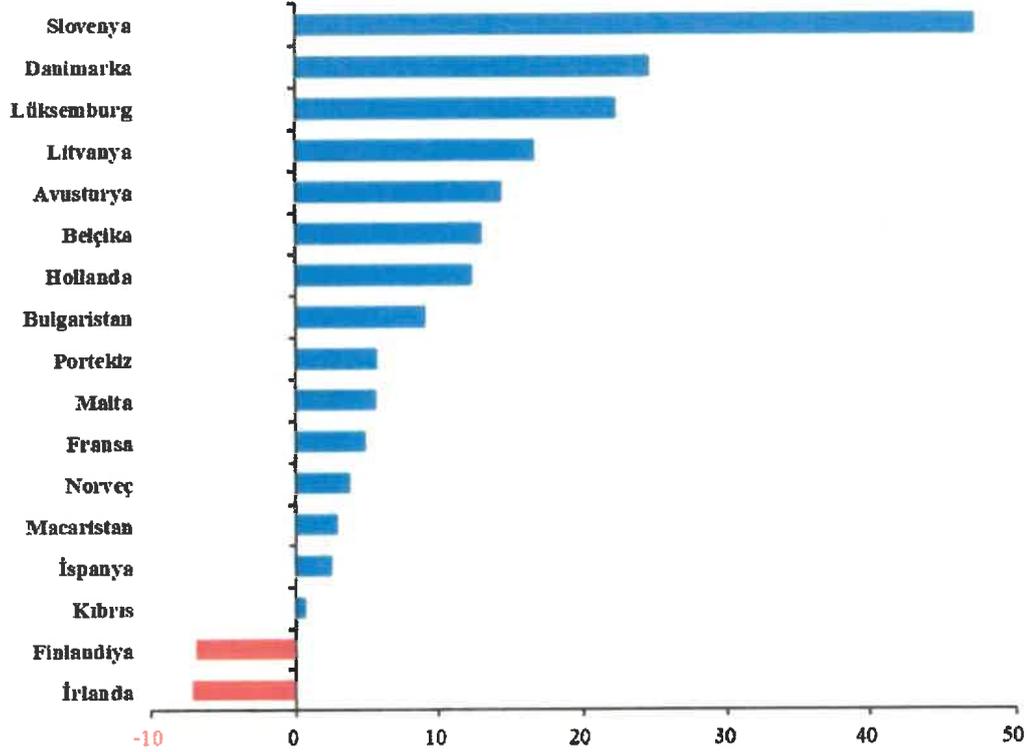
56



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Avrupa'da Konut Satışları Yıllık % Değişim (2025 3. Çeyrek)



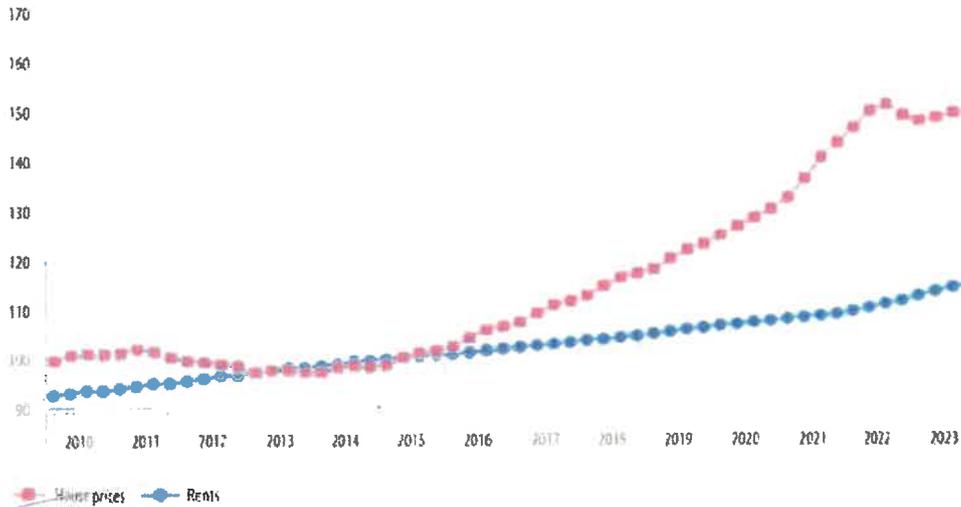
Kaynak: Eurostat, TÜİK, İfo Yatırım. (Türkiye verileri TÜİK'ten derlenmiştir.)

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_hsnq/default/table?lang=en

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, 2024 yılının aynı çeyreğine kıyasla, Euro bölgesinde konut fiyatları %5,1, Avrupa Birliği genelinde ise %5,5 oranında arttı.

House prices and rents in the EU, Q1 2010 - Q3 2025

(index levels 2015=100)

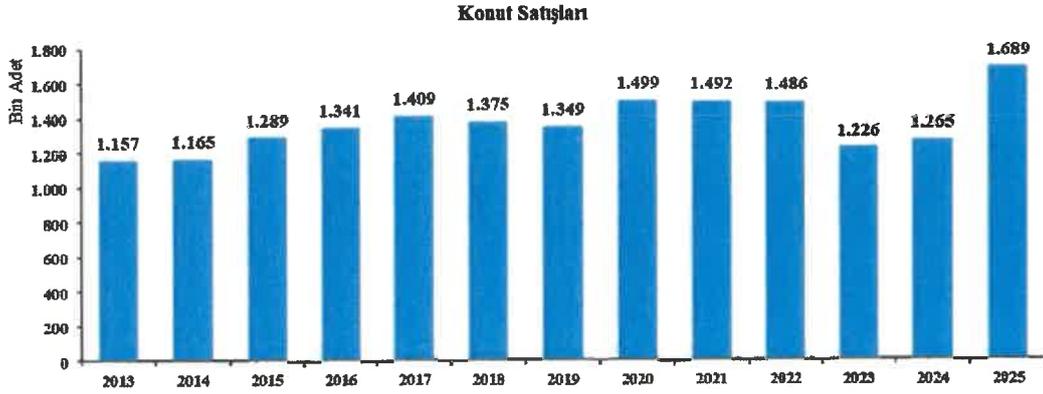


House prices Rents

eurostat



Konut Satışları	2022	2023	2024	2025	Yıllık Değ.
Ocak	88.306	97.708	80.308	112.173	39,7%
Şubat	97.587	80.031	93.902	112.818	20,1%
Mart	134.170	106.476	105.394	110.795	5,1%
Nisan	133.058	85.652	75.569	118.359	56,6%
Mayıs	122.768	113.276	110.588	130.025	17,6%
Haziran	150.509	83.636	79.313	107.723	35,8%
Temmuz	93.902	109.548	127.088	142.858	12,4%
Ağustos	123.491	122.091	134.155	143.319	6,8%
Eylül	113.402	102.656	140.919	150.657	6,9%
Ekim	102.660	93.761	165.138	164.306	-0,5%
Kasım	117.806	93.514	153.014	141.100	-7,8%
Aralık	207.963	138.577	212.637	254.777	19,8%
Toplam	1.485.622	1.225.926	1.478.025	1.688.910	14,3%



Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

59

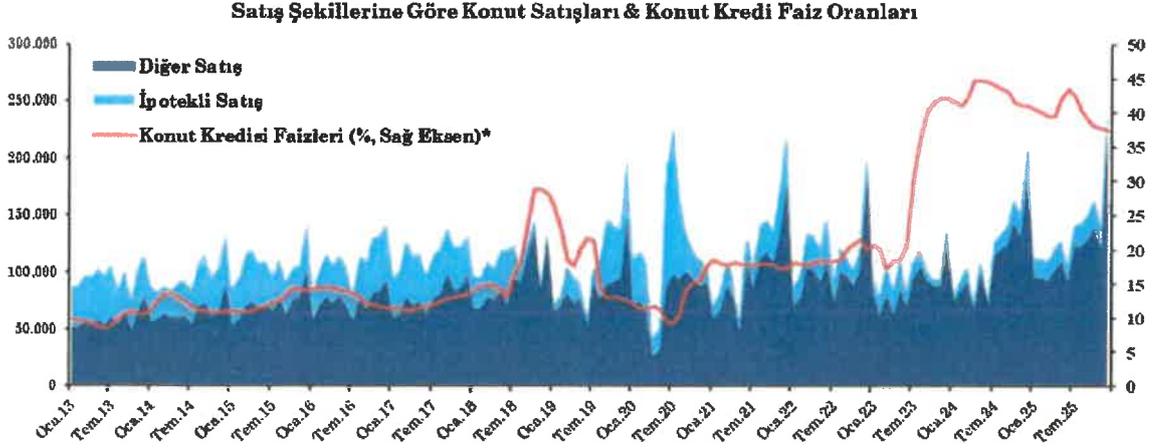


Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı No: 17, Nişantaşı
İçişleri Bakanlığı Arasındaki Bina
Böğaziçi Köprüsü, Beşiktaş/İstanbul
M.Ş. No: 2787

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

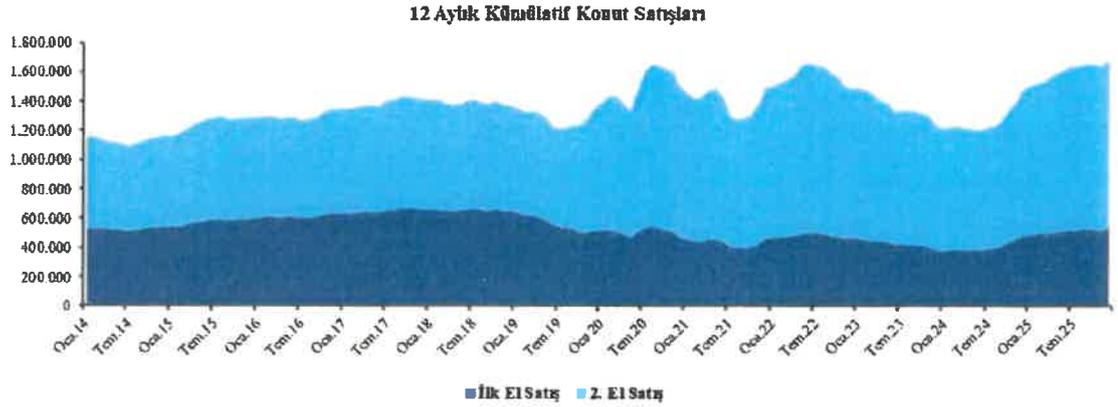


Türkiye genelinde konut satışları 2025 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artarak 254 bin 777 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %11,4, 2025 yılında %14,0 olarak gerçekleşti. 2025 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,1 oranında artarak 1 milyon 452 bin 242 oldu.



Kaynak: TÜİK, TCMB

Türkiye genelinde ilk el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %11,6 oranında artarak 540 bin 786 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %38,0, 2025 yılında %32,0 oldu.



Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,2 oranında artarak 204,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 29 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %1,4 oranında azalış göstermiştir

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

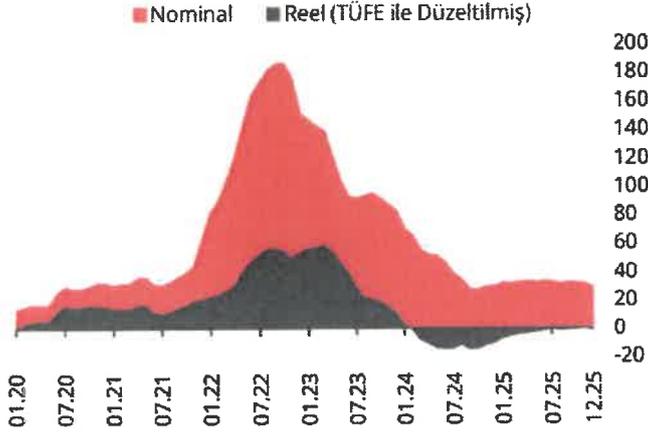
60



Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Büyükdere Mah. İnönü Bulvarı No: 10 Kat: 9 Levent/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270903 Şirket Sic. No: 270903
Boğaziçi Kurumlar Sic. No: 270903
Mersis: 08030010000000000000000000

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

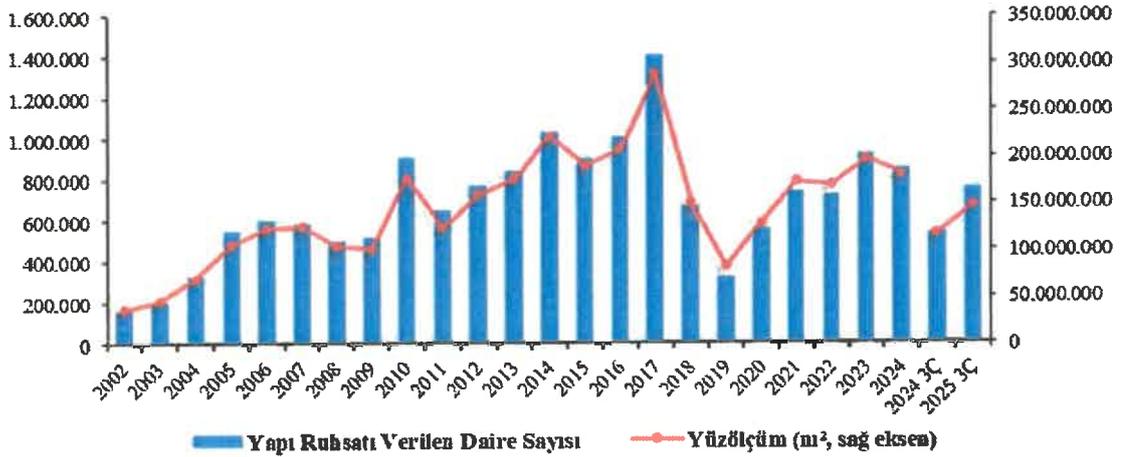




Kaynak: TCMB

TÜİK verilerine göre bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,3, daire sayısı %54,0 ve yüzölçümü %42,6 arttı. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %78,0'ı belediyeler, %22,0'ı ise diğer yetkili idareler tarafından verildi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %5,6, daire sayısı ve yüzölçümü %22,8 arttı, yapı kullanma izin belgesi verilen toplam yüzölçümün, %79,4'ü belediyeler, %20,6'sı ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

Türkiye'de Yapı Ruhsatı İstatistikleri



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Son 5 Yıl Otelcilik Sektörü Ocak-Aralık Dönemi Karşılaştırması

	Otel Doluluk Oranı							Ortalama Gündelik Oda Fiyatı (Euro)						Kullanılabilir Oda Başına Gelir (Euro)					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ort.	2019	2020	2021	2022	2023	Ort.	2019	2020	2021	2022	2023	Ort.
İstanbul	73,7%	37,4%	54,5%	74,6%	65,2%	m.d.	61,1%	88,7	78,1	91,1	136,5	143,5	107,6	65,4	29,2	49,7	101,8	93,5	67,9
Ankara	62,9%	30,1%	42,6%	52,7%	56,3%	m.d.	48,9%	55,7	56,0	52,5	66,4	84,2	63,0	35,0	16,9	22,4	35,0	47,4	31,3
Antalya	65,4%	40,1%	51,8%	62,2%	56,2%	m.d.	55,1%	87,2	95,0	122,5	144,2	172,1	124,2	57,0	38,1	63,4	89,7	96,8	69,0
Anadolı	56,3%	33,7%	47,9%	53,6%	49,1%	m.d.	48,1%	39,8	33,1	34,9	47,3	64,3	43,9	22,4	11,2	16,7	25,4	31,5	21,4
Türkiye	67,2%	36,1%	52,1%	66,6%	69,1%	51,9%	57,2%	76,7	70,1	81,7	117,3	129,2	95,0	51,6	25,3	42,6	78,2	76,4	54,8
Avrupa	72,2%	33,1%	43,3%	64,5%	69,1%	m.d.	56,4%	112,8	90,9	104,0	132,3	142,8	116,5	81,4	30,1	45,0	85,3	98,7	68,1

Kaynak: Türkiye Oteller Birliği (TÜROB)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

28.01.2026 tarihi itibarıyla BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi (BİST GYO Endeksi) 50 tane GYO şirketi barındırmakta olup BİST GYO Endeksi, ilgili tarih itibarıyla yıllık %68,5 getiri elde etmiştir.

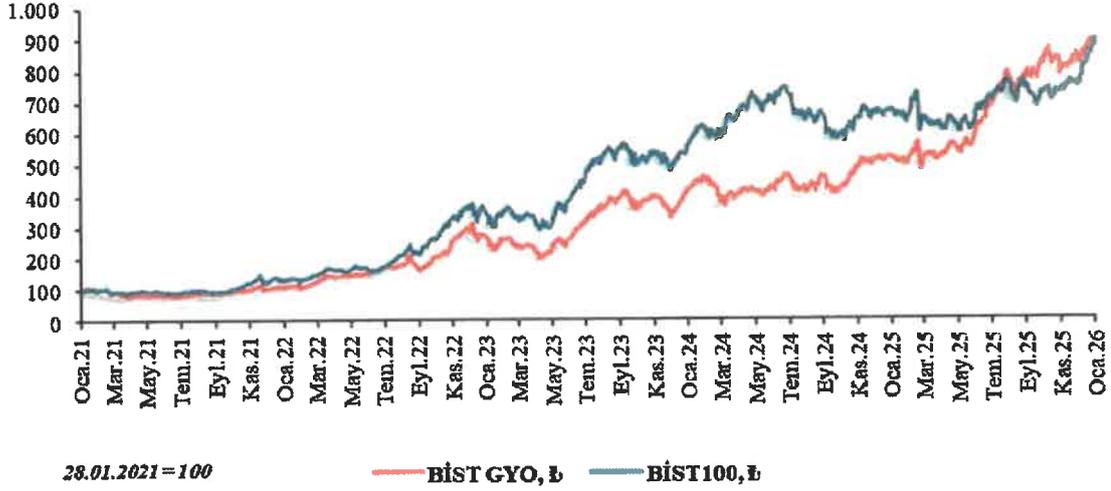
2023 yılının ikinci yarısında faiz artırımlarıyla birlikte konut talebi azalmış, 2024 yılında da konut satışları 2022'nin altında kalmıştır. TCMB, 2025 yılında faiz indirim patikasına girmiş olup 2026 yılının ilk toplantısında da faiz indirimine devam etmiştir. 2024 yılındaki faiz indirimleriyle birlikte konut satışları tekrar hareketlenmeye başlamış ve rekor seviyeleri görmüştür.

BİST GYO & BİST100 Endeks Getirileri						
TL	26.01.2026 Kapanış	3 Aylık Getiri	6 Aylık Getiri	1 Yıllık Getiri	3 Yıllık Getiri	5 Yıllık Getiri
BİST GYO	6.191,1	6,9%	27,8%	68,5%	232,6%	783,1%
BİST100	13.407,4	23,3%	27,2%	32,5%	158,2%	794,8%
<i>BİST GYO Relatif Getiri</i>		-13,3%	0,5%	27,2%	28,8%	-1,3%
USD						
BİST GYO	142,9	3,4%	19,2%	38,8%	44,3%	49,9%
BİST100	309,5	19,2%	18,6%	9,1%	12,0%	51,9%
<i>BİST GYO Relatif Getiri</i>		-13,3%	0,5%	27,2%	28,8%	-1,3%

Kaynak: Finnet



BİST GYO & BİST100 Son 5 Yıl TL Bazında Relatif Getiri



Kaynak: Finnet, Info Yatırım

İşlem Hacimleri (Milyon)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
İşlem Miktarı	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	39.351	83.884	48.329	56.904
İşlem Değeri (TL)	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	114.714	487.856	404.438	385.933
İşlem Değeri (USD)	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	10.070	26.224	14.274	11.174

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yabancı	%20	%14	%16	%11	%18	%21	%25	%25	%27
Yerli	%80	%86	%84	%89	%82	%79	%75	%75	%73

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yabancı	1.378	1.250	1.053	1.096	1.640	1.872	3.624	9.737	5.427
Yerli	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676	1.371.214	3.967.395	1.573.794
Toplam	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002	431.548	1.374.838	3.977.132	1.579.221

Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yabancı	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	16.494	25.205
Yerli	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	134.142	204.799
Toplam	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	111.165	150.636	229.999

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
31	32	31	33	33	33	37	39	48	49

Halka Açıklık Oranı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
%52,3	%51,4	%50,5	%52,7	%52,9	%53,2	%43,7	%45,3	%43,9	%43,1

Fiili Dolaşım

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
%42,4	%38,8	%38,9	%37,8	%36,5	%32,1	%26,6	%33,5	%32,4	%31,3

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
-18,63	130,01	-146,63	-38,72	-82,44	-145,12	-42,79	-91,47	-135,62	22,58

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	343.242	532.839

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	11.576	15.127

Kaynak: Menkul Kıymet Kuruluşu A.Ş.

Faiz verileri MİSİRCAR sistemi edinilmiştir.

*USD değerlerini hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kurunu kullanılmıştır.

28.01.2026 tarihi itibarıyla BİST'te 50 adet GYO işlem görmekte olup bu şirketlerin toplam piyasa değeri 863,9 milyar TL, toplam aktif büyüklükleri ise 1,5 trilyon TL seviyesindedir. 28.01.2026 tarihi itibarıyla GYO'larm fiyat ve piyasa değerlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup Martı GYO'nun 2,9 milyar TL'lik piyasa değeri ile sektördeki payı %0,335, özkaynakları ve toplam varlıklarının BİST GYO Endeksi'nden aldığı pay ise sırasıyla %1,704 ve %1,004 seviyesindedir. Tablodaki şirketlere ait bilanço ve gelir tablosu verileri, 28.01.2026 tarihi itibarıyla açıklanan son finansal tablolardan derlenmiştir.

BİST GYO Seçilmiş Veriler

Sıra Kod	Şirket Adı	Kapama Fiyatı, 28.01.2026	Halka Açıklık Oranı	Piyasa Değeri, milyar TL	Sermaye, milyar TL	Özkaynakları, milyar TL	Toplam Varlıklar, milyar TL	FD/DD	Son Açıklanan Dönem
1	ADGYO Adra GMYO	69,55	15%	37.964	294	6.844	7.333	5,55	2025/09
2	AGYO Atakule GMYO	7,77	16%	2.046	263	5.546	6.309	0,37	2025/09
3	AHSGY Ahes GMYO	22,92	26%	16.537	195	6.948	8.451	2,38	2025/09
4	AKFGY Akfen GMYO	2,98	45%	11.622	3.900	27.032	32.393	0,43	2025/09
5	AKMGY Akmerkez GMYO	211,20	8%	7.870	37	8.879	10.754	0,89	2025/09
6	AKSGY Akış GMYO	8,70	54%	21.011	2.415	40.927	48.718	0,51	2025/09
7	ALGYO Alarko GMYO	5,50	48%	11.157	290	17.257	24.341	0,65	2025/09
8	ASGYO Asce GMYO	11,54	25%	7.605	659	17.164	22.931	0,44	2025/09
9	ATAGY Ata GMYO	13,68	58%	650	48	707	808	0,92	2025/09
10	AVGYO Avrasya GMYO	10,96	55%	1.223	112	1.852	1.977	0,66	2025/09
11	AVPGY Avrupakent GMYO	57,70	25%	23.080	400	39.452	49.706	0,59	2025/09
12	BASGZ Başkent Doğalgaz GMYO	45,10	15%	31.570	700	27.104	51.720	1,26	2025/09
13	BEGYO Bah Ege GMYO	4,84	31%	3.945	815	5.038	5.118	0,78	2025/09
14	DGGYO Doğuş GMYO	31,64	5%	10.505	332	13.466	18.758	0,71	2025/09
15	DZGYO Deniz GMYO	9,23	24%	3.692	400	5.221	6.491	0,79	2025/09

65

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Info Yatırım
Barbaros Mkt. İnanç Yat. Menkul Değerler A.Ş.
İç Kağıtların Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.



16	EGEGY	Egeyapı Avrupa GMYO	34,94	31%	6.988	200	1.256	8.143	5,56	2025/09
17	EKGYO	Emlak Konut GMYO	23,96	51%	91.048	3.800	129.488	276.004	0,70	2025/09
18	EYGYO	EYG GMYO	4,00	35%	2.800	700	1.930	3.283	1,45	2025/09
19	FZLGY	Fuzul GMYO	13,08	21%	16.350	1.250	4.127	12.882	3,96	2025/09
20	HLGYO	Halk GMYO	4,35	21%	16.704	3.840	45.106	64.125	0,37	2025/09
21	IDGYO	İdealist GMYO	4,15	70%	623	150	298	645	2,09	2025/09
22	ISGYO	İş GMYO	23,42	38%	22.454	959	48.810	55.920	0,46	2025/09
23	KGYO	Koray GMYO	7,30	31%	7.300	1.000	1.796	8.526	4,06	2025/09
24	KLGYO	Kiler GMYO	7,00	46%	9.765	1.395	22.576	31.779	0,43	2025/09
25	KRGYO	Kârfez GMYO	3,02	22%	2.990	990	2.338	2.536	1,28	2025/09
26	KZBGY	Kızılıbük GYO	14,85	35%	17.820	1.200	21.012	31.469	0,85	2025/09
27	KZGYO	Kuzugrup GMYO	26,60	25%	5.320	200	12.316	16.462	0,43	2025/09
28	MHRGY	MHR GMYO	3,57	25%	4.429	1.241	7.426	8.959	0,60	2025/09
29	MRGYO	Martı GMYO	2,65	63%	2.891	1.091	10.695	15.155	0,27	2025/06
30	MSGYO	Mistral GMYO	6,04	28%	2.837	470	4.572	6.287	0,62	2025/09
31	NUGYO	Nurul GMYO	10,86	51%	3.642	335	6.439	6.833	0,57	2025/09
32	OZGYO	Özderici GMYO	2,08	36%	2.080	650	5.731	6.079	0,36	2025/09
33	OZKGY	Özak GMYO	15,03	25%	21.884	1.456	63.972	72.970	0,34	2025/09
34	PAGYO	Panora GMYO	89,35	38%	7.773	87	13.555	14.987	0,57	2025/09
35	PEKGY	Peker GMYO	10,10	82%	50.500	5.000	8.755	9.982	5,77	2025/09
36	PSGYO	Pasifik GMYO	2,72	55%	14.480	5.324	29.336	66.344	0,49	2025/09
37	RYGYO	Reynas GMYO	27,98	30%	55.960	2.000	67.226	79.164	0,83	2025/09
38	SEGYO	Şeker GMYO	4,46	25%	3.628	814	6.991	8.050	0,52	2025/09
39	SNGYO	Sinpaş GMYO	5,20	55%	20.800	4.000	45.900	58.816	0,45	2025/09
40	SRVGY	Servet GMYO	3,45	21%	11.213	3.250	17.510	22.985	0,64	2025/09
41	SURGY	Sur Tatil Evleri GMYO	48,50	22%	8.124	168	9.093	12.621	0,89	2025/09
42	TDGYO	Trend GMYO	35,50	87%	2.450	69	347	378	7,05	2025/09
43	TRGYO	Toruşlar GMYO	81,35	21%	81.350	1.000	125.411	149.167	0,65	2025/09
44	TSGYO	TSKB GMYO	7,34	11%	4.771	650	5.902	6.593	0,81	2025/09
45	VKGYO	Vakıf GMYO	3,01	29%	10.385	3.450	23.411	28.857	0,44	2025/09
46	VRGYO	Vera Konsept GMYO	2,52	69%	2.066	820	5.108	8.057	0,40	2025/09
47	YGGYO	Yeni Gimat GMYO	138,90	77%	33.603	242	18.492	23.679	1,82	2025/09
48	ZERGY	Zeray GMYO	14,36	19%	8.989	510	928	7.174	9,69	2025/09
49	ZGYO	Z GMYO	21,84	28%	4.597	168	2.430	2.903	1,89	2025/09
50	ZRGYO	Ziraat GMYO	24,46	19%	114.806	4.694	71.446	81.035	1,61	2025/09
Toplam					863.895	64.030	1.065.166	1.504.658	0,81	
MRGYO Payı					0,33%	1,704%	1,004%	1,007%		

Kaynak: Finnet

(*) 28.01.2026 tarihli

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

66



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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'i, 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 Şirket ile Martı Otel İşletmeleri arasında akdedilen Turizm Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine karar verilmiş olup ilgili protokol imzalanmıştır. Yönetim kurulunun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın karlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyet artışları da dikkate alınarak hasılatın beklentilerin 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 protokol imzalanmıştır.

Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 911 sayılı yönetim kurulu kararı ile; 01.06.2006 tarihinden beri Martı Otel İşletmeleri tarafından işletilmekte olan Orhaniye-Marmaris/Muğla'da kurulu Martı Marina tesisinin, 01.01.2016 tarihinde başlayacak dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 15.01.2016 tarihli değerlendirme raporuna istinaden yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %22'si, 2017 yılı için %24'ü, 2018 yılı için %26'sı, 2019 yılı için %26'sı, 2020 yılı için %26'sı + KDV olarak uygulanması; 04.10.2006 tarihli Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin 2. maddesinin ifraz ve tevhit işlemleri sonrasında değişen parsel numaraları ve kiralamaya konu ilave olan bölümler uyarınca revize edilmesine ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda Şirket ile Martı Otel İşletmeleri arasında akdedilen Tali Yat limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine karar verilmiş olup ilgili ek protokol imzalanmıştır. Yönetim kurulunun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın karlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyet artışları da dikkate alınarak hasılatın beklentilerin 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 protokol imzalanmıştır.

Şirket'in 06.01.2023 tarih 1122 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Tekirova-Kemer/Antalya'da kurulu Martı Myra tesisini ve Orhaniye-Marmaris/Muğla'da kurulu Martı Marina tesisini işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri'ne, Covid-19 salgınının turizm sektöründe yarattığı olumsuz etkiler nedeniyle yapılan indirimle Martı Marina tesisi için %17 ve Martı Myra tesisi için %13,5 olarak uygulanan yıllık net hasılat kira oranının; Covid-19 salgınının aşılmasına

kontrol altına alınması neticesinde, 01.01.2023 tarihinden geçerli olmak üzere, Martı Marina tesisi için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra tesisi için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak uygulanması teklif edilerek mutabakatının alınmasına ve bu konuda taraflar arasında ek protokol imzalanmasına karar verilmiş olup söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

2. Şirket'in 23.10.2014 tarihinde KAP'ta yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla ili Bodrum ilçesi Kızılağaç köyü İçmeler mevki 1 numaralı özel parsel, 55.634,60 m² yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 kilometre mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payı'na ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum, 20.01.2015 tarihinde KAP aracılığıyla duyurulmuştur. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş, akabinde 18.891.600 TL'lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare Mahkemesi'nde Şirket tarafından dava açılmış olup 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir.

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

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

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

MART
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

69

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



3. Şirket ve Martı Otel İşletmeleri, Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi, adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket'in toplam 46.739.271 USD ve Martı Otel İşletmeleri'nin 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. Şirket'in Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapmış olduğu 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" gereğince; Şirket tarafından Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapılan yapılandırma sözleşmesi kapsamında Deniz Faktoring A.Ş.'ye 25.06.2021 tarihinde 1.350.000 USD karşılığı 11.923.812,02 TL ödeme yapılarak borcun tamamı kapatılmıştır.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççının 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının dayanağı kaynaklar aşağıda yer almaktadır:

- KPMG İnşaat ve Gayrimenkul Sektörel Bakış
<https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/tr/pdf/2025/10/Gayrimenkul%20Sekt%C3%B6rel%20Bak%C4%B1%C5%9F%202025%20.%20%C3%87evrek.pdf>
- TÜİK - İnşaat Üretim Endeksi
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Uretim-Endeksi-Ekim-2025-57916>
- TÜİK - Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=D%C3%B6nemsel-Gayrisafi-Yurt-%C4%B0%C3%A7i-Has%C4%B1a-III.-%C3%87evrek:-Temmuz-Eyl%C3%BCl.-2025-54161&dil=1>
- TÜİK - Konut Satış İstatistikleri
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2025-58350>
- TÜİK -Yapı İzin İstatistikleri
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2025-54152>
- BDDK - Aylık Bülten
<https://www.bddk.org.tr/bultenaylik>
- TCMB - Elektronik Veri Dağıtım Sistemi
<https://evds2.tcmb.gov.tr/>
- TCMB - Konut Fiyat Endeksi
<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tr/tcmb+tr/main+menu/istatistikler/re+st+or+istatistikleri/konut+fiyat+endeksi/>
- EUROSTAT Data Browser
https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/explore/all/all_themes
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Sınır İstatistikleri



<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-249702/sinir-istatistikleri.html>

- Merkezi Kayıt Kuruluşu
<https://www.mkk.com.tr/veri-hizmetleri/e-veri/yillik-istatistiki-veriler>
- Finnet

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in hakim ortağı Martı Otel İşletmeleri olup Martı Grubu bünyesinde faaliyet gösteren şirketlerden biridir. Martı Otel İşletmeleri, 1967 yılından bu yana faaliyetlerine devam eden, Borsa'da işlem gören ilk turizm şirkettir. Martı Grubu şirketlerinin ana faaliyet konusu, turizmdir. Martı Otel İşletmeleri ve Şirket'in payları, Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Martı Otel İşletmeleri'nin işbu İzahname tarihi olan 13.02.2026 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir.

Adı - Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Pakize Oya NARİN	75.645.658,71	12,61
Nurullah Emre NARİN	69.683.457,91	11,61
Mine NARİN	3.000.000,00	0,50
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	1.319.673,00	0,22
Diğer	450.351.210,38	75,06
Toplam	600.000.000,00	100,00

İhraççı, turizm ağırlıklı olarak; gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktadır. Martı Otel İşletmeleri ise her türlü otel, motel, tatil köyü, marina, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işletmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü iş birliği sözleşmeleri yapmaktadır.

İhraççının ana pay sahipleri Nurullah Emre NARİN, Pakize Oya NARİN ve Mine NARİN'dir. Söz konusu ortaklar, Şirket'in A grubu imtiyazlı paylarına sahip olan Martı Otel İşletmeleri'nde pay sahibi olup aynı zamanda İhraççının imtiyazlı B grubu ve imtiyazsız C grubu paylarına sahiptirler. Esas sözleşmenin 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir. 22.216.320 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri'ne aittir. 33.324.480 adet B grubu nama yazılı payların ise 11.108.160 adedi Mine NARİN'e, 11.108.160 adedi Nurullah Emre NARİN'e, 11.108.160 adedi ise Pakize Oya NARİN'e aittir. Martı Otel İşletmeleri'nin Martı GYO haricinde pay sahibi olduğu/yönetiminde söz sahibi olduğu herhangi bir şirket bulunmamakta olup bununla birlikte Nurullah Emre NARİN, Pakize

Oya NARİN ve Mine NARİN'in İhraççı dışında yürüttükleri görevler ve pay sahibi olduğu şirketlere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Nurullah Emre NARİN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	600.000.000	96.683.457,91	16,61
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0	0,00
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	300.000	15.000	5,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	26.589.875	280.000	1,05
	Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Punya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Virya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Atrius Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	20.000	40,00
	Enuma Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Suvon Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Asana Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Atrius Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	304.350	101.450	33,33
Selene Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	358.244	3.173,82	1,05	



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

	Virya Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	455.809	4.801,62	1,05
	Hepatu Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	21.418.868	225.632,48	1,05
Mine NARİN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	3.000.000	0,50
	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Onursal Başkan	Devam Etmekte	-	0	0,00
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	60.000	60,00
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	32.800	65,60
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	150.000	50,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	26.589.875	8.593.290	32,32
	Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Pakize Oya NARİN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	600.000.000	105.645.658,71
Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	0	0,00
Amosos Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0	0,00
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	26.589.875	0	0,00
Lila Müzik Yapım A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
Vira İstanbul Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Damu Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00



Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Punya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
Virya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
Atrius Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Enuma Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Suvon Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Asana Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Atrius Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	304.350	101.450	33,33
Selene Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	358.244	0	0,00
Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
TOBB - Turizm Meclisi	Meclis Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	-	-	-
Kadın Girişimciler Kurulu	İcra Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği	Turizm Çalışma Grubu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
Güney Ege Turistik Otelciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
Kemer Yöresi Tanıtım Vakfı	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
Türkiye Kadın Girişimciler Derneği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
Hepatu Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	21.418.868	0	0,00
Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	-	0	0,00

MART
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

74

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddî duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla maddî duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

Maliyet (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Tesis Makine ve Cihazlar	7.337.162	12.539.691	14.665.388	23.376.100
Taşıtlar	1.311.243	2.737.299	3.201.319	3.826.294
Döşeme ve Demirbaşlar	1.593.479	7.877.932	10.057.254	13.218.236
Özel Maliyetler	441.608	737.298	862.283	1.030.619
Toplam	10.683.492	23.892.220	28.786.244	41.451.249
Birikmiş Amortismanlar (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Tesis Makine ve Cihazlar	1.186.794	2.915.171	4.507.895	6.132.622
Taşıtlar	1.012.624	1.897.691	2.468.213	3.098.774
Döşeme ve Demirbaşlar	1.203.517	2.787.816	4.516.560	6.258.385
Özel Maliyetler	441.608	737.298	862.283	1.030.619
Toplam	3.844.543	8.337.976	12.354.951	16.520.400
Net Defter Değeri (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Tesis Makine ve Cihazlar	6.150.368	9.624.520	10.157.493	17.243.478
Taşıtlar	298.619	839.607	733.106	727.520
Döşeme ve Demirbaşlar	389.962	5.090.116	5.540.694	6.959.851
Toplam	6.838.949	15.554.243	16.431.293	24.930.849

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla yapmış olduğu maddî duran varlık yatırımları temel olarak tesislerin endüstriyel mutfak ekipmanları, güvenlik sistemleri, HVAC (ısıtma-havalandırma-klima) altyapısı, yangın algılama-söndürme sistemleri, elektrik ve enerji altyapı yenilemeleri ile çamaşırhane ve soğuk oda ekipmanları gibi tesis, makine ve cihaz yatırımları ile ofis hizmetleri kapsamında yapılan döşeme ve demirbaş yatırımlarından oluşmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Köyü	Tapu (m ²)	Ada/Parsel	Mülkiyet Durumu	Niteliği
Martı Marina & Yacht Club	Muğla	Marmaris	Orhaniye	16.455,01	103 ada 6 parsel, 103 ada 10 parsel ve 103 ada 12 parsel	Şirket	Arsa
				84,64	103 ada 9 parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Kurulan Tevsi
				68.203,24	Deniz Alanı	Hazine	Deniz Alanı
Martı Myra Otel	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	158 ada 7 parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Kurulan Tevsi

							Turizm Tesisi
Çamyuva/Antalya Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 ada 1 parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Karacasu/Aydın Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37.755,96	155 ada 225 parsel	Şirket	Arsa
				268,92	155 ada 226 parsel	Şirket	Tarla
Aydın Koyu Arsa ve Butik Otel (Natamam Bina)	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt Köyü (Aydın Koyu)	55.003,00	228 ada 1 parsel, 229 ada 6 parsel, 229 ada 7 parsel, 229 ada 12 parsel ve 233 ada 7 parsel	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı parseller ve Üzerinde Natamam Bina
Çerkezköy/Tekirdağ Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy	-	36.304,83	314 ada 1 parsel, 316 ada 1 parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 parsel	Şirket	Arsa

- 1. Martı Myra Otel:** Tekirova, Kemer/Antalya'da bulunan Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Myra Oteli.
- 2. Martı Marina & Yacht Club:** Orhaniye, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa, Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Marina & Yacht Club (*Martı Marina Tali Yat Limanı*).
- 3. Çamyuva/Antalya Arsa:** Çamyuva, Kemer/ Antalya'da bulunan arsa üzerindeki Hazine Üst Hakkı. (127 ada 1 nolu parselde bulunan 6.305 m² yüzölçümlü arsanın üst hakkı Şirket adına yapılan kesin tahsis işleminin verilen süre içerisinde personel lojmanı yatırımının tamamlanamaması ve Turizm İşletme Belgesi'nin alınmaması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca iptal edilmiş ve inşaatın devamı tatil edilmiş olup kesin tahsis kararının iptali işlemine ilişkin Antalya 2. İdare Mahkemesi'nde açılan dava halen derdesttir. Üst hakkı tapusu halen Martı GYO üzerindedir.)
- 4. Karacasu/Aydın Arazi:** Karacasu/Aydın'da bulunan Şirket adına kayıtlı 155 ada 225 parsel nolu 37.755,96 m² yüzölçümlü arsa ile 155 ada 226 parsel nolu 268,92 m² yüzölçümlü tarla vasfındaki gayrimenkul.
- 5. Aydın Koyu Arsa ve Butik Otel (Natamam Bina):** Aydın Koyu, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa ve tarla 9 adet taşınmaz.
- 6. Çerkezköy/Tekirdağ Arsa:** Çerkezköy/Tekirdağ'da bulunan 314 ada 1 parsel, 316 ada 1 parsel, 326 ada 2 parsel ve 327 ada 2 parselden oluşan toplam 36.304,83 m² büyüklüğündeki 4 adet taşınmaz.

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:

Yoktur.

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

Yoktur.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 30.09.2025 tarihi itibarıyla bulunan toplam ipotek ve teminatlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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
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
Ayinkoyu Arsalar	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	13.02.2015	11.812.500 TL
Ayinkoyu Arsalar	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	14.07.2017	7.887.500 TL
Aydın Karacasu	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	29.01.2016	1.150.000 TL
Aydın Karacasu	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	19.07.2017	266.500 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Kamu	Borç	2018-2024	23.114.172 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Tedarikçi Firmalar	Borç	2016-2020	2.151.587 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Denizbank A.Ş.	Kredi Borcu	25.09.2018	297.338.777 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Deniz Faktoring A.Ş.	Faktoring Borcu	22.10.2018	14.072.782 TL

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in aktif değerleri üzerinde;

- Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye köyü, Keçibükü mevkiinde bulunan; 103/6 - 103/10 - 103/12 parsel no'lu taşınmazlar üzerine Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 2.307.903 TL kira serhi ve yine 103/6 - 103/10 - 103/12 parseller üzerinde Denizbank A.Ş. lehine 42.500.000 TL

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

77



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

derece, 11.671.508 TL 3. derece müşterek ipotek ile Deniz Faktoring A.Ş. lehine 6.000.000 TL 2. derece müşterek ipotek,

103/9 (1831) parsel üzerinde Denizbank A.Ş. lehine 35.000.000 TL 1. derece ve Deniz Faktoring A.Ş. lehine 10.000.000 TL 2. derece ipotek,

- Yatırım kredisi teminatı amacıyla Denizbank A.Ş. lehine Marmaris ili Karaca köyü Ayın Mevkii 228/1-229/6-229/7-229/12-232/1-232/2-233/1-233/4-233/7 parseller üzerinde 11.812.500 TL 1. derece, 7.887.500 TL 2. derece müşterek ipotek,

- Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyünde bulunan mülkiyeti hazineye ait 158 Ada 7 parsel no'lu taşınmaz üzerine Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 23.076.270 TL tutarında kira şerhi ve 412 parsel üzerinde Denizbank A.Ş. lehine 128.000.000 TL 1. derece, 30.000.000 TL 2. derece, 137.000.000 TL 3. derece ipotek,

- Aydın ili Işıklar köyü Çataltepe ve Bozyer mevkilerinde bulunan taşınmazlar üzerine Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı beyanı ile Karacasu Işıklar Mah. 155 Ada 225-226 Parsel üzerinde Denizbank A.Ş. lehine 1.150.000 TL 1. derece, 266.500 TL 2. derece ipotek, Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine tüm parseller üzerinde müşterek toplam 2.151.587 TL ihtiyati haciz ile,

Beyoğlu Vergi Dairesi lehine 103/6, 103/10, 103/12, 103/9, 228/1-229/6-229/7-229/12-232/1-232/2-233/1-233/4-233/7 parseller üzerinde 3.037.061 TL ve 228/1-229/6-229/7-229/12-232/1-232/2-233/1-233/4-233/7 parseller üzerinde 10.645.242 TL, 232/1-232/2-233/1-233/4 parseller üzerinde 2.738.416 TL ve 229/12 parsel üzerinde 1.936.653 TL kamu haczi,

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7, 155/225, 155/226, 314/1, 316/1, 326/2, 327/2, 323/3 A5 D:2, 323/3 B1 D:11, 323/3 B3 D:43, 158/7 -127/1 parseller üzerinde 3.888.878 TL ve 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1-233/4, 233/7, 155/225, 155/226, 314/1, 316/1, 326/2, 327/2 TL parseller üzerinde 2.322.031 TL ve 127/1 parsel üzerinde 1.839.502 TL kamu haczi,

Kemer Belediyesi lehine 158/7, 127/1 parseller üzerinde 1.045.756 TL kamu haczi,

Beyoğlu SGK lehine 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1-233/4, 233/7, 155/225, 155/226, 158/7, 127/1 parseller üzerinde müşterek 482.544 TL, 323/3,314/1,316/1,326/2,327/2 parseller üzerinde 408.921 TL kamu haczi,

Denizbank A.Ş. lehine 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7, 155/225, 155/226, 158/7-127/1, 314/1, 316/1, 326/2, 327/2, 323/3 A5-D2, 323/3 B1-D11, 323/3 B3-D43 parseller üzerinde müşterek 290.530.264 TL kamu haczi,

Deniz Faktoring A.Ş. lehine 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1-233/4, 233/7-155/226, 158/7-127/1, 314/1,316/1, 326/2, 327/2, 323/3 A5-D2, 323/3 B1-D11, 323/3 B3-D43 parseller üzerinde 14.072.782 TL ihtiyati haciz bulunmaktadır.

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30.09.2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesi konusunda yetkilendirilmiş olan Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık



A.Ş. tarafından yapılan 03.10.2025 tarihli ekspertiz raporlarında tespit edilen değerler baz alınmıştır. Değerleme raporları, Şirket'in (www.martigyo.com.tr) internet sitesinde ve işbu İzahname'nin 4 numaralı ekinde yer almaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (KDV Hariç)	Ekspertiz Raporu Tarihi	Sınıflandırılması (Yatırım Amaçlı Olup Olmadığı)
Martı Myra Otel	13.04.1989	9.022.000.000	03.10.2025	Yatırım Amaçlı
Martı Marina & Yacht Club	2006 – 2010	3.690.000.000	03.10.2025	Yatırım Amaçlı
Ayın Koyu Arsa ve Butik Otel (Natamam Bina)	19.07.2006	785.100.000	03.10.2025	Yatırım Amaçlı
Karacasu/Aydın Arazi	19.01.2006	41.700.000	03.10.2025	Yatırım Amaçlı
Çerkezköy/Tekirdağ Arsa	29.06.2010	1.107.000.000	03.10.2025	Yatırım Amaçlı
Çamyuva/Antalya Arsa	14.04.1997	93.000.000	03.10.2025	Yatırım Amaçlı

Bununla birlikte yatırım amaçlı gayrimenkuller için yabancı para çevrim farkları da hesaplanmakta olup konu ile ilgili ayrıntılı açıklamalar KAP'da (www.kap.org.tr) ve Şirket'in web adresinde (www.martigyo.com.tr) yayımlanan 31.03.2023, 31.03.2024, 31.03.2025, 30.09.2025 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 (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	835.868	1.395.577	1.632.114	1.950.748
Toplam	835.868	1.395.577	1.632.114	1.950.748
Birikmiş Amortisman (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	830.961	1.390.626	1.630.171	1.950.702
Toplam	830.961	1.390.626	1.630.171	1.950.702
Net Defter Değeri (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.907	4.951	1.943	46
Toplam	4.907	4.951	1.943	46

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

Yoktur.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

79



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

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

Finansal Durum Tablosu (TL) (*)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Konsolide Olmayan			
Finansal Tablo Türü	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Dönem	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Dönen Varlıklar	133.764.272	92.559.893	169.655.934	277.274.734
Nakit ve Nakit Benzerleri	55.210.993	1.180.746	133.096	148.036
Ticari Alacaklar	42.456.075	77.076.271	151.510.160	251.784.211
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	42.456.075	77.076.271	151.509.160	251.784.211
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	0	0	1.018	0
Diğer Alacaklar	20.620.083	1.555.211	1.578.827	1.213.426
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	19.951.563	994.580	26.741	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	668.520	560.631	1.552.086	1.213.426
Peşin Ödenmiş Giderler	13.000.985	12.180.979	16.084.983	23.279.012
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler	13.000.985	12.180.979	16.084.983	23.279.012
Diğer Dönen Varlıklar	2.476.136	566.686	348.850	850.019
Duran Varlıklar	3.902.957.787	8.116.291.770	12.316.388.350	14.877.304.845

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Diğer Alacaklar	19.035.925	19.035.918	19.035.918	19.035.929
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>19.035.925</i>	<i>19.035.918</i>	<i>19.035.918</i>	<i>19.035.929</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.877.078.006	8.081.696.657	12.277.349.517	14.830.023.435
Maddi Duran Varlıklar	6.838.949	15.554.244	16.431.293	24.930.849
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.907	4.951	1.943	46
Kullanım Hakkı Varlıkları	0	0	3.569.679	3.314.576
Toplam Varlıklar	4.036.722.059	8.208.851.663	12.486.044.284	15.154.579.569
Kısa Vadeli Yükümlülükler	134.110.905	158.905.605	229.578.611	156.794.556
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5.500.099	101.349.831	123.574.943	18.288.093
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	100.403.522	19.663.160	56.658.324	25.323.730
Ticari Borçlar	4.080.946	7.109.711	7.083.230	22.967.786
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>146.373</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7.904.846</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>3.934.573</i>	<i>7.109.711</i>	<i>7.083.230</i>	<i>15.062.940</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	565.337	2.717.155	4.012.800	5.380.118
Diğer Borçlar	22.539.343	11.201.120	19.906.158	61.629.397
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>862.399</i>	<i>2.681.273</i>	<i>6.071.868</i>	<i>0</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>21.676.944</i>	<i>8.519.847</i>	<i>13.834.290</i>	<i>61.629.397</i>
Ertelenmiş Gelirler	20.114	20.115	20.107	20.092
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.001.544	16.844.513	18.323.049	23.185.340
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	442.710	1.379.115	1.417.196	3.235.423
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	558.834	15.465.398	16.905.853	19.949.917
Uzun Vadeli Yükümlülükler	455.938.239	746.181.874	3.313.557.292	4.302.929.698
Uzun Vadeli Borçlanmalar	446.035.765	740.154.296	861.850.943	941.110.715
Diğer Borçlar	9.583.635	0	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	153.267	739.543	1.331.775	1.767.339
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	153.267	739.543	1.331.775	1.767.339
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	0	2.446.952.235	3.356.279.581
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	165.572	5.288.035	3.422.339	3.772.063
Özkaynaklar	3.446.672.915	7.303.764.184	8.942.908.381	10.694.855.315
Ödenmiş Sermaye	330.000.000	376.200.000	1.090.980.000	1.090.980.000
Geri Alınmış Paylar (-)	-11.733.494	-11.733.494	-11.733.494	-11.733.494
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	18.716.606	18.716.606	18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-586.050	-534.438	-442.373	-374.764
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>	<i>-586.050</i>	<i>-534.438</i>	<i>-442.373</i>	<i>-374.764</i>
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	1.548.790.325	4.122.558.487	5.238.576.165	6.984.731.259
<i>Yabancı Para Çevrim Farkları</i>	<i>1.548.790.325</i>	<i>4.122.558.487</i>	<i>5.238.576.165</i>	<i>6.984.731.259</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	4.549.954	4.549.954	4.549.954
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	148.106.804	1.510.735.574	257.276.455	2.602.261.525

Net Dönem Karı/Zararı	1.409.693.452	1.283.271.495	2.344.985.068	5.724.251
Toplam Kaynaklar	4.036.722.059	8.208.851.663	12.486.044.284	15.154.579.569

(*) Şirket'in faaliyet gösterdiği ülkenin para birimi TL olmasına rağmen, geçerli para birimi Euro'dur. Şirket Yönetimi her bilanço dönemi itibarıyla fonksiyonel para birimine ilişkin değerlendirmelerini gözden geçirmektedir. Şirket Yönetimi bu değerlendirmeyi yaparken "TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri" standardı gereği öncelikli olarak mal ve hizmetlerin satış fiyatları ile mal ve hizmetlere ilişkin işçilik, hammadde ve diğer maliyetleri en çok etkileyen para birimini dikkate almaktadır.

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

Her bilanço tarihinde,

-Parasal yabancı kalemler kapanış kurları üzerinden,

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

-Yabancı para makul değeri ile kayıtlarda izlenen parasal olmayan kalemler, makul değerlerinin belirlendiği tarihteki kurlar üzerinden

Euro'ya çevrilir.

Hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlar Türk Lirası olarak sunulmuş olup Euro olarak hazırlanan finansal tabloların sunum amacına yönelik olarak Türk Lirası'na çevrimindeki ana hatlar aşağıda belirtilmiştir:

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

-Gelir tablosu, aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilerek sunulmaktadır.

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

İhraççının toplam varlıkları yıllar itibarıyla artmakta olup 31.03.2023 tarihi itibarıyla 4,0 milyar TL iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %103,4 artışla 8,2 milyar TL'ye, 31.03.2025 tarihinde 31.03.2024 tarihine göre %52,1 artışla 12,5 milyar TL'ye, 30.09.2025 tarihinde de 31.03.2025 tarihine göre %21,4 artışla 15,2 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının varlıklarının büyük bölümü duran varlıklarından oluşmakta olup 30.09.2025 tarihi itibarıyla duran varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı %98,2'dir. İhraççının varlıklarında görülen artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur.

İhraççının dönen varlıkları 31.03.2023 tarihinde 133,8 milyon TL iken 31.03.2024 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (temel olarak kredi geri ödemeleri kapsamında düşüş görülmüştür.) ile diğer alacaklardaki düşüşe bağlı olarak 31.03.2023 tarihine göre %30,8 düşüşle 92,6 milyon TL'ye gerilemiş olup 31.03.2025 tarihi itibarıyla ise ticari alacaklardaki artış kapsamında 31.03.2024 tarihine göre %83,3 artışla 169,7 milyon TL'ye yükselmiş. 30.09.2025 tarihi itibarıyla da ticari alacaklardaki artış kapsamında 31.03.2025 tarihine göre %63,4 artışla 277,3 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla dönen varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı %1,8'dir. Ticari alacaklar, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin işletmekte olduğu Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerine ilişkin Şirket'in hasılat kısıtlı alacaklarından oluşmakta olup peyder pey tahsil edilmektedir.



İhraççının duran varlıkları 31.03.2023 tarihi itibarıyla 3,9 milyar TL iken 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %108,0 artışla 8,2 milyar TL'ye, 31.03.2025 tarihi itibarıyla 31.03.2024 tarihine göre %51,7 artışla 12,3 milyar TL'ye, 30.09.2025 tarihi itibarıyla da 31.03.2025 tarihine göre %20,8 artışla 14,9 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31.03.2023 tarihinde 3,9 milyar TL seviyesinde iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %108,4 artışla 8,1 milyar TL'ye, 31.03.2025 tarihi itibarıyla 31.03.2024 tarihine göre %51,9 artışla 12,3 milyar TL'ye, 30.09.2025 tarihi itibarıyla da 31.03.2025 tarihine göre %20,8 artışla 14,8 milyar TL'ye yükselmiştir. Söz konusu artışlar, portföyde yer alan turizm tesisleri ve arsalarla ilişkin hazırlanan değerlendirme raporları doğrultusunda oluşan değer artışlarından kaynaklanmıştır.

İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 31.03.2023 tarihi itibarıyla 134,1 milyon TL iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %18,5 artışla 158,9 milyon TL'ye, 31.03.2025 tarihinde de 31.03.2024 tarihine göre %44,5 artışla 229,6 milyon TL'ye yükselmiş olup söz konusu artış, finansal borçlardaki artış kapsamında oluşmuştur. İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 30.09.2025 tarihinde ise 31.03.2025 tarihine göre %31,7 düşüşle 156,8 milyon TL'ye gerilemiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2025 tarihi itibarıyla %1,0 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının kısa vadeli borçlanmaları 31.03.2023 tarihi itibarıyla 5,5 milyon TL iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %1.743 artışla 101,3 milyon TL'ye, 31.03.2025 tarihinde de 31.03.2024 tarihine göre %21,9 artışla 123,6 milyon TL'ye yükselmiş olup söz konusu artış, finansal borçlardaki artış kapsamında oluşmuştur. İhraççının kısa vadeli borçlanmaları 30.09.2025 tarihinde ise finansal borçlardaki düşüş kapsamındaki 31.03.2025 tarihine göre %85,2 düşüşle 18,3 milyon TL'ye gerilemiştir.

İhraççının kısa vadeli ticari borçları 31.03.2023 tarihi itibarıyla 4,1 milyon TL iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %74,2 artışla 7,1 milyon TL (7.109.711 TL)'ye yükselmiş, 31.03.2025 tarihinde ise 31.03.2024 tarihine göre %0,4 oranında sınırlı düşüşle 7,1 milyon TL (7.083.230 TL)'ye gerilemiş olup 30.09.2025 tarihinde ise 31.03.2025 tarihine göre %224,3 artışla 23,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

İhraççının kısa vadeli diğer borçları 31.03.2023 tarihi itibarıyla 22,5 milyon TL iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %50,3 düşüşle 11,2 milyon TL'ye gerilmiş, 31.03.2025 tarihinde ise 31.03.2024 tarihine göre %77,7 artışla 19,9 milyon TL'ye yükselmiş olup 30.09.2025 tarihinde de 31.03.2025 tarihine göre %209,6 artışla 61,6 milyon TL'ye yükselmiştir.

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 31.03.2023 tarihi itibarıyla 455,9 milyon TL iken, 31.03.2024 tarihinde finansal borçlardaki artışa bağlı olarak 31.03.2023 tarihine göre %63,7 artışla 746,2 milyon TL'ye, 31.03.2025 tarihinde temel olarak ertelemiş vergi

yükümlülüklerindeki artışa bağlı olarak 31.03.2024 tarihine göre %344,1 artışla 3,3 milyar TL'ye yükselmiş olup 30.09.2025 tarihinde de temel olarak ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki artışa bağlı olarak 31.03.2025 tarihine göre %29,9 artışla 4,3 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülüklerin %21,9'u Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile akdedilen yapılandırma sözleşmesi kapsamında 46.739.271 USD nakdi kredi yükü olan 9 yıllık vade yapısında sahip olan finansal borçtan, %78,0'lık kısmı ise ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2025 tarihi itibarıyla %28,4 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının toplam borçları (kısa ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) 31.03.2023 tarihi itibarıyla 590,0 milyon TL seviyesinde iken, 31.03.2024 tarihi itibarıyla finansal borçlardaki artışa bağlı olarak 31.03.2023 tarihine göre %53,4 artışla 905,1 milyon TL'ye yükselmiştir. İhraççının toplam borçları 31.03.2025 tarihi itibarıyla 31.03.2024 tarihine göre %291,5 artışla 3,5 milyar TL'ye, 30.09.2025 tarihi itibarıyla da 31.03.2025 tarihine göre %25,9 artışla 4,5 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu dönemler itibarıyla artışın temel nedeni, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışlarına bağlı olarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki artıştır.

Şirket'in 31.03.2023 tarihi itibarıyla 3,4 milyar TL olan özkaynakları, 31.03.2024 tarihi itibarıyla 1,3 milyar TL'lik dönem karı ile birlikte yabancı para çevrim farklarındaki artışın etkisiyle 31.03.2023 tarihine göre %111,9 artışla 7,3 milyar TL'ye, 31.03.2025 tarihi itibarıyla 2,3 milyar TL'lik dönem karı ile birlikte yabancı para çevrim farklarındaki artışın etkisiyle 31.03.2024 tarihine göre %22,4 artışla 8,9 milyar TL'ye yükselmiş olup 30.09.2025 tarihi itibarıyla da yabancı para çevrim farklarındaki artışın etkisiyle 31.03.2025 tarihine göre %19,6 artışla 10,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.09.2025 tarihi itibarıyla %70,6 olarak gerçekleşmiştir.

Rasyolar	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	1,00	0,58	0,74	1,77
Likidite Oranı ((Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar – Peşin Ödenmiş Giderler – Diğer Dönen Varlıklar) / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,73	0,49	0,66	1,61
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	5,84	8,07	2,52	2,40
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	0,41	0,18	0,26	0,00

Şirket'in cari oranı, 31.03.2023 tarihi itibarıyla 1,00 seviyesine iken, 31.03.2024 tarihinde 0,58 seviyesine gerilemiş, 31.03.2025 tarihinde 0,74 seviyesine, 30.09.2025 tarihinde de 1,77 seviyesine yükselmiştir. Likidite oranı, 31.03.2023 tarihi itibarıyla 0,73 seviyesine iken, 31.03.2024 tarihinde 0,49 seviyesine gerilemiş, 31.03.2025 tarihinde 0,66 seviyesine yükselmiş, 30.09.2025 tarihinde de 1,61 seviyesine yükselmiştir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

84

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Özkaynakların toplam yükümlülük oranı, 31.03.2023 tarihi itibarıyla 5,84 seviyesine iken, 31.03.2024 tarihinde 8,07 seviyesine yükselmiş, 31.03.2025 tarihinde 2,52 seviyesine, 30.09.2025 tarihinde de 2,40 seviyesine gerilemiştir.

Özsermaye karlılığı, 31.03.2023 tarihi itibarıyla 0,41 seviyesine iken, 31.03.2024 tarihinde 0,18 seviyesine gerilemiş, 31.03.2025 tarihinde ise 0,26 seviyesine yükselmiştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla ise 0,001 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Kar veya Zarar Kısmı (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Sınırlı Denetimden Geçmiş	
	Konsolide Olmayan				
Finansal Tablo Türü	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Dönem					
Hasılat	34.403.116	78.219.951	148.325.857	104.831.116	162.443.155
Satışların Maliyeti	-3.867.099	-6.477.717	-16.548.687	-3.264.649	-11.985.402
Brüt Kar (Zarar)	30.536.017	71.742.234	131.777.170	101.566.467	150.457.753
Genel Yönetim Giderleri	-24.443.037	-26.954.009	-37.890.780	-25.171.052	-29.249.217
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.443.641.111	1.537.177.454	2.538.922.273	950.177	286.178.079
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-953.230	-181.127.860	-1.513.100	-492.097	-148.879.835
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	1.448.780.861	1.400.837.819	2.631.295.563	76.853.495	258.506.780
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12.479.168	0	0	1.069.291.675	5.406.652
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-336.654	0	0	0	0
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	1.460.923.375	1.400.837.819	2.631.295.563	1.146.145.170	263.913.432
Finansal Gelirler	16.888.242	267.974.179	159.056.852	61.855.693	151.338.289
Finansal Giderler	-68.118.165	-385.540.503	-160.891.764	-51.554.879	-4.182.793
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	1.409.693.452	1.283.271.495	2.629.460.651	1.156.445.984	411.068.928
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	0	0	-284.475.583	0	-405.344.677
Dönem Karı (Zararı)	1.409.693.452	1.283.271.495	2.344.985.068	1.156.445.984	5.724.251

Şirket'in hasılatı, 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 34,4 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %127,4 artışla 78,2 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %89,6 artışla 148,3 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %55,0 artışla 162,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Hasılat (TL)	01.04.2022-31.03.2023	%	01.04.2023-31.03.2024	%	01.04.2024-31.03.2025	%	01.04.2024-30.09.2024	%	01.04.2025-30.09.2025	%
Martı Marina	8.422.901	24,5	19.997.286	25,6	32.477.197	21,9	15.944.801	15,2	21.801.726	13,4
Martı Myra Otel	25.980.215	75,5	58.222.665	74,4	115.848.660	78,1	88.886.315	84,8	140.641.429	86,6
Toplam	34.403.116	100,0	78.219.951	100,0	148.325.857	100,0	104.831.116	100,0	162.443.155	100,0

Şirket'in kira geliri elde ettiği tesisleri, Muğla ve Antalya'dadır. Martı Marina & Yacht Club, Orhaniye-Marmaris/Muğla'da, Martı Myra Otel de Tekirova-Kemer/Antalya'da bulunmaktadır. Şirket'in kiraya verdiği tesisler, ağırlıklı olarak yabancı misafirlere hizmet vermekte olup Martı Myra Otel, Rusya ve çevre ülkelerden gelen turistler, Martı Marina & Yacht Club ise dünyanın çeşitli ülkelerinden gelen tekneler tarafından tercih edilmektedir.

Şirket'in hasılatın tamamı kira gelirlerinden oluşurken, satışların maliyetinin tamamı ise kiralanan turizm tesislerinin kira giderleri ve amortisman giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in satışlarının maliyeti dönemler itibarıyla aşağıdaki gibi gelişmiştir. Şirket'in satışların maliyeti, 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 3,9 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %67,5 artışla 6,5 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %155,5 artışla 16,5 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %267,1 artışla 12,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

Satışların Maliyeti (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Amortisman Gideri	0	0	2.216.124	0	0
Kiralanan Turizm Tesisleri Kira Gideri	3.867.099	6.477.717	14.332.563	3.264.649	11.985.402
Toplam	3.867.099	6.477.717	16.548.687	3.264.649	11.985.402

Şirket'in brüt karı 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 30,5 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %134,9 artışla 71,7 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %83,7 artışla 131,8 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %48,1 artışla 150,5 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket'in brüt kar marjı, ilgili dönemler itibarıyla sırasıyla %89, %92, %89, %97 ve %93 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in tamamı genel yönetim giderlerinden oluşan faaliyet giderleri, 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 24,4 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %10,3 artışla 27,0 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %40,6 artışla 37,9 milyon TL'ye yükselmiş olup 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %16,2 artışla 29,2 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket'in genel yönetim giderlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla gelişimi ve kırılımı aşağıda gösterilmiş olup önemli bir kısmını personel giderlerinin oluşturduğu görülmektedir. Personel giderleri dönemler itibarıyla sırasıyla %96,4, %92,8 ve %68,9 oranında artış göstermiş olup bu artışın gerekçesi olarak Şirket'in çalışan sayısının artması ve ortalama maaşlarda gerçekleşen artışlar gösterilebilir.

Konusu Kalmayan Kıdem Tazminatı Karşılıkları	778.293	0	0	0	0
Toplam	1.443.641.111	1.537.177.454	2.538.922.273	950.177	286.178.079

(*) Söz konusu artışlar, portföyde yer alan turizm tesisleri ve arsalarla ilişkin hazırlanan değerlendirme raporları doğrultusunda oluşan değer artışlarından kaynaklanmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	931.326	644.943	0	0	238.202
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüş Giderleri (*)	0	1.539.558	0	0	148.631.719
Dava Karşılık Giderleri	19.904	1.353.963	788.629	0	0
Kur Gideri	0	0	0	491.382	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararları (**)	0	171.211.112	0	0	0
Maliye Kampı Giderleri	0	4.201.405	0	0	0
Önceki Dönem Gider ve Zararları	0	0	0	286	7.264
Diğer Giderler	2000	2.176.879	724.471	429	2.650
Toplam	953.230	181.127.860	1.513.100	492.097	148.879.835

(*) Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü'nde yer alan arsanın gerçeğe uygun değer düşüklüğünden oluşmaktadır.

(**) 315 ada 1 parsel numaralı arsa, Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından icra aracılığıyla 17.160.904 TL bedelle satılmıştır. İlgili arsanın 01.04.2023 tarihindeki değeri 191.539.084 TL'dir. İlgili arsa, hareket tablosunda çıkış olarak gösterilmiştir. 171.211.112 TL, esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde satış zararı olarak gösterilmiştir.

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla gelişimi ve kırılımı aşağıda gösterilmiştir. 01.04.2024-30.09.2024 döneminde 1,1 milyar TL'lik yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış gelirlerine bağlı olarak yatırım faaliyetlerinden gelirlerde artış görülmüş olup diğer dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirler temel olarak faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Faiz Gelirleri	11.937.470	0	0	4.782.686	5.406.652
Kur Geliri	541.698	0	0	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış	0	0	0	1.064.508.989	0
Toplam	12.479.168	0	0	1.069.291.675	5.406.652

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

88



İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barıncazı Mah. Piyasalar Bld. No: 10 Kat: 10
İçişleri Bakanlığı
Boğaziçi No: 10
Meris No: 10

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Heslat (TL)	01.04.2022-31.03.2023	%	01.04.2023-31.03.2024	%	01.04.2024-31.03.2025	%	01.04.2024-30.09.2024	%	01.04.2025-30.09.2025	%
Martı Marina	8.422.901	24,5	19.997.286	25,6	32.477.197	21,9	15.944.801	15,2	21.801.726	13,4
Martı Myra Otel	25.980.215	75,5	58.222.665	74,4	115.848.660	78,1	88.886.315	84,8	140.641.429	86,6
Toplam	34.403.116	100,0	78.219.951	100,0	148.325.857	100,0	104.831.116	100,0	162.443.155	100,0

Şirket'in satışlarının maliyeti dönemler itibarıyla aşağıdaki gibi gelişmiştir. Şirket'in satışların maliyeti, 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 3,9 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %67,5 artışla 6,5 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %155,5 artışla 16,5 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %267,1 artışla 12,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

Satışların Maliyeti (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Amortisman Gideri	0	0	2.216.124	0	0
Kiralanan Turizm Tesisleri Kira Gideri	3.867.099	6.477.717	14.332.563	3.264.649	11.985.402
Toplam	3.867.099	6.477.717	16.548.687	3.264.649	11.985.402

Şirket'in brüt karı 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 30,5 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %134,9 artışla 71,7 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %83,7 artışla 131,8 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %48,1 artışla 150,5 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket'in brüt kar marjı, ilgili dönemler itibarıyla sırasıyla %89, %92, %89, %97 ve %93 olarak gerçekleşmiştir.

(TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Brüt Kar	30.536.017	71.742.234	131.777.170	101.566.467	150.457.753

Bu bilgiler ışığında Şirket'in net dönem karı 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 1,4 milyar TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %9,0 düşüşle 1,3 milyar TL'ye gerilemiş, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde ise 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %82,7 artışla 2,3 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu yükseliş temel olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışları çerçevesinde oluşmuştur. Şirket'in net dönem karı 01.04.2025-30.09.2025 döneminde ise 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %99,5 düşüşle 5,7 milyon TL'ye gerilemiştir.

(TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Net Dönem Karı	1.409.693.452	1.283.271.495	2.344.985.068	1.156.445.984	5.724.251

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirket'in 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 2022, 2023, 2024 ve 2025 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, Şirket'in 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.

Bununla birlikte Şirket'in 06.01.2023 tarih 1122 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Martı Myra Otel ve Martı Marina'yı işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri'ne, Covid-19 salgınının turizm sektöründe yarattığı olumsuz etkiler nedeniyle yapılan indirimle Martı Marina tesisi için %17 ve Martı Myra Otel için %13,5 olarak uygulanan yıllık net hasılat kira oranının; Covid-19 salgınının aşılama ile kontrol altına alınması neticesinde, 01.01.2023 tarihinden geçerli olmak üzere, Martı Marina için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra tesisi için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş olup Covid-19 salgını döneminde ilgili kira oranları için yapılan indirimler her ne kadar Şirket'in hasılatındaki artışı sınırlamış olsa da Şirket'in hasılatı, 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 34,4 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %127,4 artışla 78,2 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %89,6 artışla 148,3 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %55,0 artışla 162,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Finansal tablo dönemlerinde döviz kurlarındaki yükselişe bağlı olarak Şirket'in finansal borçlarında da önemli tutarlarda artış yaşanmış ve Şirket'in nakit akımları negatif etkilenmiştir. Buna karşılık, Şirket ve Martı Otel İşletmeleri ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında söz konusu şirketlerden kullanılmış olan ve finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi imzalanmış olup yapılandırma sözleşmesi adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket'in toplam 46.739.271 USD ve ana ortağı Martı Otel İşletmeleri'nin 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 para paradan oluşacaktır) üzere toplam 9 yılda tasfiye edilecektir. Sözleşme kapsamında yapılandırılan USD kredilere yıllık %2,5 oranında basit usulde faiz ve yasal eklenimler uygulanacaktır.



10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki gibidir.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Sınırlı Denetimden Geçmiş
	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Borçluluk Durumu (TL)				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	134.110.905	158.905.605	229.578.611	156.794.556
Garantili	0	0	0	0
Teminatlı	105.903.621	121.012.991	178.816.352	41.876.309
Garantisiz/Teminatsız	28.207.284	37.892.614	50.762.259	114.918.247
Uzun Vadeli Yükümlülükler (Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımları Hariç)	455.938.239	746.181.874	3.313.557.292	4.302.929.698
Garantili	0	0	0	0
Teminatlı	446.035.765	740.154.296	859.725.530	939.940.976
Garantisiz/Teminatsız	9.902.474	6.027.578	2.453.831.762	3.362.988.722
Kısa Ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	590.049.144	905.087.479	3.543.135.903	4.459.724.254
Özkaynaklar	3.446.672.915	7.303.764.184	8.942.908.381	10.694.855.315
Çıkarılmış Sermaye	330.000.000	376.200.000	1.090.980.000	1.090.980.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	4.549.954	4.549.954	4.549.954
Diğer Yedekler	3.112.987.643	6.923.014.230	7.847.378.427	9.599.325.361
Toplam Kaynaklar	4.036.722.059	8.208.851.663	12.486.044.284	15.154.579.569
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)
A. Nakit	26.181	1.065.855	41	49
B. Nakit Benzerleri	55.184.812	114.891	133.055	147.987
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0	0	0	0
D. Likidite (A+B+C)	55.210.993	1.180.746	133.096	148.036
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0	0	0	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	5.500.099	101.349.831	122.158.028	16.552.579
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	100.403.522	19.663.160	56.658.324	25.323.730
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0	0	1.416.915	1.735.514
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	105.903.621	121.012.991	180.233.267	43.611.823
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	50.692.628	119.832.245	180.100.171	43.463.787
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	446.035.765	740.154.296	859.725.530	939.940.976
L. Tahviller	0	0	2.125.413	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0	0	0	1.169.739
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	446.035.765	740.154.296	861.850.943	941.110.715
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	496.728.393	859.986.541	1.041.951.114	984.574.502

finansman maliyetleri, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, küresel ısınma, deniz seviyesinin yükselmesi ve aşırı hava olayları gibi çevresel faktörler, enerji fiyatlarındaki eğilimler, Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

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

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

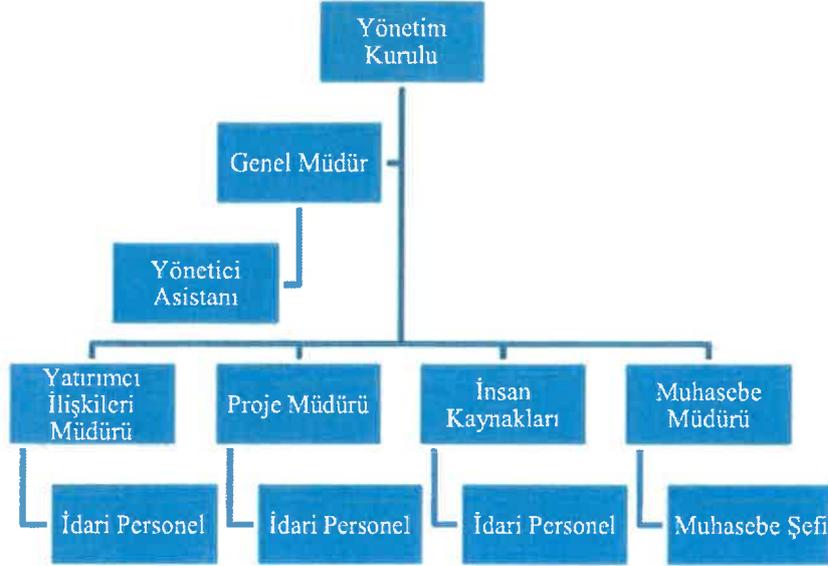
Yoktur.


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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)	(%)
Nurullah Emre NARİN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl / 5 Ay	12.397.500,00	1,14
Mine NARİN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1 Yıl / 5 Ay	12.448.002,46	1,14
Pakize Oya NARİN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1 Yıl / 5 Ay	13.676.922,00	1,25
Hasan Emre TEMELLİ	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
Hüseyin Ferit VOLKAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
Mehmet ERDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
Ersin TARANOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00



Aydın ORHAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
----------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------	------	------

Yönetim kurulu üyeleri, Şirket'in 25.07.2025 tarihli genel kurulunda 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler, aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Serma ye Payı (%)
Nurullah Emre NARİN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	600.000.000	96.683.457,91	16,61
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0	0,00
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	300.000	15.000	5,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	26.589.875	280.000	1,05
	Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Punya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Virya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Atrius Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	20.000	40,00
	Enuma Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Suvon Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00	



	Asana Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Atrius Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	304.350	101.450	33,33
	Selene Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	358.244	3.773,84	1,05
	Virya Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	455.809	4.801,62	1,05
	Hepatu Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	21.418.868	225.632,48	1,05
Mine NARİN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	3.000.000	0,50
	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Onursal Başkan	Devam Etmekte	-	0	0,00
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	60.000	60,00
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	32.800	65,60
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	150.000	50,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	26.589.875	8.593.290	32,32
	Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Pakize Oya NARİN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	600.000.000	105.645.658,71
Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	0	0,00
Amosos Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0	0,00
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	26.589.875	0	0,00



Lila Müzik Yapım A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Punya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
Virya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
Atrius Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Enuma Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Suvon Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Asana Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Atrius Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan	Devam Etmekte	304.350	101.450	33,33
Selene Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	358.244	0	0,00
Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
TOBB – Turizm Meclisi	Meclis Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	-	-	-
Kadın Girişimciler Kurulu	İcra Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği	Turizm Çalışma Grubu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
Güney Ege Turistik Otelciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
Kemer Yöresi Tanıtım Vakfı	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
Türkiye Kadın Girişimciler Derneği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
Hepatu Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	21.418.868	0	0,00
Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	-	-	-
Hasan Emre TEMELLİ	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	



14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Hasan Emre TEMELLİ	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	0,00	0,00

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

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 Nurullah Emre NARİN, yönetim kurulu başkan yardımcısı olan Mine NARİN ve yönetim kurulu üyesi olan Pakize Oya NARİN kardeşidir.

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

Nurullah Emre NARİN - Yönetim Kurulu Başkanı

Nurullah Emre NARİN, orta ve lise öğrenimini St. George Avusturya Lisesi ve Lyceum de Alpmum Zuoz İsviçre’de tamamladıktan sonra New York Syracuse Üniversitesi Finans Bölümü’nden mezun olmuştur. Almanca ve İngilizce bilmektedir. İş yaşamına New York Park Avenue Bank’ta başlamıştır. Daha sonra finans sektöründe Cantor Fitzgerald International Londra şubesi kredi pazarlama bölümünde ve kurucusu olduğu Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.’de çalışmıştır. Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası’nda Danışma Kurulu Üyeliği görevinde bulunmuş olan Nurullah Emre NARİN, Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı kurucusu ve yönetim kurulu üyesi, Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği üyesidir.

Halen, Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş., Martı GYO ve Karizma Turizm A.Ş.’de yönetim kurulu başkanı, Turmar Otelcilik ve Tuzim A.Ş., Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş., Punya Turizm A.Ş., Virya Turizm A.Ş., Atrius Gayrimenkul A.Ş., Enuma Gayrimenkul A.Ş., Suvon Gayrimenkul A.Ş., Asana Gayrimenkul A.Ş., Atrius Turizm A.Ş., Selene Gayrimenkul A.Ş., Virya Gayrimenkul A.Ş., Hepatu Gayrimenkul A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri’nde yönetim kurulu başkan yardımcılığı, Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş., Vira İstanbul Turizm A.Ş., Damu Turizm A.Ş., Sarruma Turizm A.Ş., Astarte Turizm A.Ş. ve Demeter Turizm A.Ş.’de yönetim kurulu üyeliği görevlerini yürütmektedir.

Mine NARİN - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Mine NARİN, 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 bilmektedir. Sırasıyla Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri’nde çeşitli kademelerde çalışmış ve yönetim kurullarında yer almıştır. Mine NARİN, 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, Çağdaş Eğitim Vakfı'nda mütevelli heyeti kurucu üyeliği, Tina Vakfı'nda mütevelli heyeti kurucu üyeliğini yürütmüştür. Halen, kurucusu olduğu Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı'nda onursal başkan, Vira İstanbul Turizm A.Ş., Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticare A.Ş., Damu Turizm A.Ş., Sarruma Turizm A.Ş., Astarte Turizm A.Ş., Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. ve Demeter Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı, Martı GYO'da yönetim kurulu başkan yardımcısı, Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş., Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri'nde yönetim kulu üyesi olarak görev almaktadır.

Pakize Oya NARİN - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Pakize Oya NARİN, lise eğitimini St. Michel Lisesi'nde tamamladıktan sonra, İsviçre'de Hotel Ecolieré Lausanne'dan mezun olmuştur. Öğrenim hayatını bitirdikten sonra, İsviçre'de ve Amerika'da çeşitli otellerde çalışmıştır. İngilizce ve Fransızca bilmektedir. Türkiye'de çalışma hayatına 1986 yılında Narin Pazarlama İhracat İthalat A.Ş.'de başlamıştır.

Pakize Oya NARİN, Martı Otel İşletmeleri, Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş., Amosos Turizm A.Ş., Lila Müzik Yapım A.Ş., Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş., Punya Turizm A.Ş., Virya Turizm A.Ş., Atrius Gayrimenkul A.Ş., Enuma Turizm A.Ş., Suvon Gayrimenkul A.Ş., Asana Gayrimenkul A.Ş., Atrius Turizm A.Ş., Selene Gayrimenkul A.Ş., Virya Gayrimenkul A.Ş., Hepatu Gayrimenkul A.Ş. ve Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği'nde yönetim kurulu başkanı, Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş., Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş., Vira Turizm A.Ş., Damu Turizm A.Ş., Sarruma Turizm A.Ş., Astarte Turizm A.Ş., Demeter Turizm 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'nda üye, TOBB – Turizm Meclisi'nde meclis başkan yardımcısı ve Kadın Girişimciler Kurulu'nda icra kurulu üyesi, TUSİAD'da turizm çalışma grubu üyesi, Turistlik Otelciler ve İşletmeciler Birliği'nde üye, Güney Ege Turistlik Otelciler Birliği'nde üye, Kemer Yöresi Tanıtım Vakfı'nda üye, Türkiye Kadın Girişimciler Derneği'nde üye olarak görevlerini yürütmektedir.

Hasan Emre TEMELLİ - Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür

Hasan Emre TEMELLİ, 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'nde yönetim kurulu üyeliği, Amasos Turizm A.Ş. ve Karizma Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu başkan yardımcılığı görevlerini yürütmektedir.



Zekeriya Serhan ALTINORDU - Yönetim Kurulu Üyesi

Zekeriya Serhan ALTINORDU, 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'daki yönetim kurulu üyeliği görevi öncesinde TC. Ziraat Bankası A.Ş.'de genel müdür yardımcılığı ve T.C. Turizm Bankası'nda genel müdürlük ve yönetim kurulu başkanlığı görevlerini ifa etmiştir.

Hüseyin Ferit VOLKAN - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Galatasaray Lisesi'ni 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 düzey görevlerde bulunmuştur. 1974 yılında Uluslararası Sheraton Hotellerine katılarak İstanbul Sheraton Hotel'in açılışında satış ve pazarlama direktörü olarak yer almıştır. 1988 yılına kadar İstanbul Sheraton Hotel'de 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 Hotel, 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 Kulübü'ne 1978 yılında katılarak çeşitli görevlerde bulunmuş ve Kulüp'ün 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 ve Martı GYO'da ise bağımsız yönetim kurulu üyeliği devam etmektedir.

Mehmet ERDOĞAN – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari İşler Fakültesi'nden dereceyle mezun olan Mehmet ERDOĞAN, iş yaşamına Arapoğlu Giyim Sanayi'nde İşletme Müdürü olarak başlamıştır. Mehmet ERDOĞAN, Ankara Anonim Türk Sigorta'da Pazarlama Müdürü, Söğüt Seramik Sanayi Ticaret A.Ş.'de Sigorta Müşaviri olarak hizmetlerde bulunmuştur. 1999 yılında TAV Grubu'na katılan Mehmet ERDOĞAN, şimdiye kadar Dış İlişkiler Koordinatörlüğü ve Genel Sekreter Yardımcılığı görevlerinden sonra, Dış İlişkiler Direktörlüğü görevine atanmıştır. Mehmet ERDOĞAN, başta; TAV İstanbul, TAV Esenboğa, TAV Ege, TAV Gazipaşa, TAV İşletme Hizmetleri, HAVAŞ, TAV Bilişim Hizmetleri, TAV Özel Güvenlik, TGS başta olmak üzere, TAV Holding'in çeşitli grup ve iştirak şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini halen sürdürmektedir. Mehmet ERDOĞAN, Makedonya Üsküp Uluslararası Balkan Üniversitesi Mtevelli Yönetim Kurulu Üyesi,TTYD Türkiye Turizm Yatırımcılar Derneği



Yönetim Kurulu Üyesi, İTO (İstanbul Ticaret Odası) 19 nolu Finans Komite Üyesi, TÖSHİD (Türk Özel Sektör Havacılık İşletmeleri Derneği) Yönetim Kurulu Başkan Vekili, HİB Hizmet İhracatçılar Birliği Kurucu Muhasip Yönetim Kurulu Üyesi, Martı Otel İşletmeleri ve Martı GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir .

Ersin TARANOĞLU – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1953 yılında Konya'da doğmuştur. Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olduktan sonra, 1977-1982 yılları arasında Özel Sektör Yöneticisi, 1982-1985 yılları arasında bir inşaat firmasında Yönetim Kurulu Başkanı olarak çalışmıştır. 18, 19, 20, 21. dönem Sakarya Milletvekili, 53. Hükümet'te Spordan Sorumlu Devlet Bakanı, 55. Hükümet'te ise Orman Bakanı olarak görev yapmıştır. 2007-2016 yılları arasında Ulusal Gıda Kodeksi Komisyonu Sektör Temsilcisi olarak görev yapan Ersin TARANOĞLU, halen Martı Otel İşletmeleri ve Martı GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini devam ettirmektedir.

Aydın ORHAN – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Aydın ORHAN, 21 Mayıs 1957 tarihinde Senirkent'te doğmuştur. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 1981 yılında lisans, 1982 yılında ise Deniz Ticaret ve Sigorta Hukuku alanında yüksek lisans derecesi almıştır. Akademik kariyerine devam ederek 2018 yılında İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde doktora eğitimini tamamlamıştır. Mesleki faaliyetlerini ağırlıklı olarak Ticaret ve Sözleşmeler Hukuku, Birleşme ve Devralmalar, Taşıma Hukuku, Marka ve Telif Hakları ile Fikri Mülkiyet Hukuku alanlarında sürdürmektedir. İleri düzeyde İngilizce bilen Aydın ORHAN, İstanbul 1 No'lu Barosu'na kayıtlıdır (Sicil No: 12442). Ayrıca Bornova Anadolu Lisesi Eğitim Vakfı mütevelliisi olup İstanbul Golf Kulübü ve İzmir Golf Kulübü üyesidir.

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 üyeliğinin 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 (%)
Nurullah Emre NARİN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	1.090.980.000	12.397.500,00	1,14
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	600.000.000	96.683.457,91	16,61
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000		
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000		



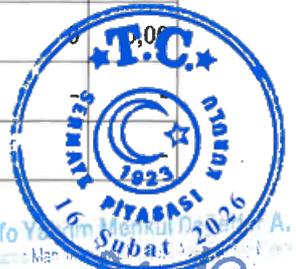
	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0	0,00
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	300.000	15.000	5,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	26.589.875	280.000	1,05
	Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Punya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Virya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Atrius Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	20.000	40,00
	Enuma Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Suvon Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Asana Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Atrius Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	304.350	101.450	33,33
	Selene Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	358.244	3.773,84	1,05
	Virya Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	455.809	4.801,62	1,05
	Hepatu Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	21.418.868	225.632,48	1,05
Mine NARİN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	1.090.980.000	12.448.002,46	1,1
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	3.000.000	0,50
	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Onursal Başkan	Devam Etmekte	-	0	0,00
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	60.000	60,00



	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	32.800	65,60
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	150.000	50,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	26.589.875	8.593.290	32,32
	Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Pakize Oya NARİN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	1.090.980.000	13.676.922,00	1,3
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	600.000.000	105.645.658,71	17,61
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	0	0,00
	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0	0,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	26.589.875	0	0,00
	Lila Müzik Yapım A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Punya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	0,00	0,00



	Virya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Atrius Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Enuma Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Suvon Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Asana Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Atrius Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	304.350	101.450	33,33
	Selene Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	358.244	0	0,00
	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	TOBB – Turizm Meclisi	Meclis Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	-	-	-
	Kadın Girişimciler Kurulu	İcra Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği	Turizm Çalışma Grubu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Güney Ege Turistik Otelciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Kemer Yöresi Tanıtım Vakfı	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Türkiye Kadın Girişimciler Derneği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Hepatu Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	21.418.868	0	0,00
	Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	-	0	0,00
Hasan Emre TEMELLİ	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00
	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	190.000	95,00
	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	194.000	97,00
Hüseyin Ferit VOLKAN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	-	-
	Turizm Geliştirme ve Eğitim Vakfı	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Türkiye Tanıtma Vakfı	Üye	Devam Etmekte	-	-	-



	Turizm Yatırımcılar Derneği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Turizm Otelciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Skall Uluslararası Turizm Dostluk Derneği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Propeller Kulübü	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Galatasaray Spor Kulübü ve Galatasaray Cemiyeti Derneği	Divan Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
Mehmet ERDOĞAN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00
	TAV Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Makedonya Üsküp Uluslararası Balkan Üniversitesi	Mütevelli Yönetim Kurulu Üyesi,	Devam Etmekte	-	-	-
	TTYD Türkiye Turizm Yatırımcılar Derneği	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	İstanbul Ticaret Odası	Komite Üyesi,	Devam Etmekte	-	-	-
	Türk Özel Sektör Havacılık İşletmeleri Derneği	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	-	-	-
	HİB Hizmet İhracatçıları Birliği Kurucu üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Ersin TARANOĞLU	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00
Aydın ORHAN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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 25.11.2025 tarihli ve 2025/60 sayılı Bülteni'nde yayımlanan karar uyarınca, Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı Nurullah Emre NARİN ile Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Pakize Oya NARİN hakkında, Kurulca onaylanmış pay satış bilgi formu hazırlanmadan Borsa'da pay satışı yapılması nedeniyle, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 27. maddesi, VI-104.1 sayılı Piyasa Bozucu Eylemler Tebliği'nin 7/3 maddesi ve Kurul'un 14.02.2023 tarih ve 9/178 sayılı İlke Kararı uyarınca idari para cezası uygulanmıştır.

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:

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 ihraççıdaki 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.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

108

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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:

01.04.2025-30.09.2025 dönemi itibarıyla üst düzey yöneticilerine sağlanan faydalar 4.504.278 TL olup tamamı ücret ve benzeri faydalardan oluşmaktadır. (31.03.2025: 8.260.821 TL, 31.03.2024: 1.380.000 TL, 31.03.2023: 2.578.840 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:

01.04.2025-30.09.2025 dönemi itibarıyla üst düzey yöneticiler için ayrılan kıdem tazminatı 1.767.339 TL'dir. (31.03.2025: 1.331.775 TL, 31.03.2024: 739.543 TL, 31.03.2023: 153.267 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)	(%)
Nurullah Emre NARİN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl / 5 Ay	12.397.500,00	1,14
Mine NARİN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1 Yıl / 5 Ay	12.448.002,46	1,14
Pakize Oya NARİN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	13.676.922,00	1,25
Hasan Emre TEMELLİ	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
Hüseyin Ferit VOLKAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

109



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

uygulamalarının hayata geçirilmesinde, İhraççının oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerin gözden geçirilmesi, değerlendirilmesi ve önerilerde bulunulması faaliyetlerine katılmaktadır.

İsim	Görevi	Bağımsızlık Durumu
Ersin TARANOĞLU	Başkan	Bağımsız
Hüseyin Ferit VOLKAN	Üye	Bağımsız Değil
Sebahattin DURMUŞ	Üye	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket'in 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
Mehmet ERDOĞAN	Başkan	Bağımsız
Zekeriya Serhan ALTINORDU	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 graplardan 2. grupta (*) bulunmaktadır. Aynı tebliğ çerçevesinde gerekli Esas Sözleşme değişikliklerini, yönetim kurulu yapılanmasını ve komitelerin oluşturulmasını gerçekleştirmiş olup kurumsal yönetim ilkelerine uyum sağlamaktadır.

(*) Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.01.2025 tarihli 2025/3 sayılı Haftalık Bülteni'nde İhraççı, "2024 yılı verilerine göre 2. grup şartlarını sağlamamakla birlikte, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5. maddesinin 3. fıkrası uyarınca 2. grupta yer almaya devam edecektir." dipnotu ile "2. Grup Şirketler" listesinde sınıflandırılmıştır.

İhraççının Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile Beyanı www.martigyo.com.tr ve www.kap.org.tr'de yer almaktadır.

İşbu İzahname'nin 16.3. numaralı bölümünde belirtildiği üzere; Şirket bünyesinde Yönetim Kurulu'na bağlı Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Bu komite Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetir.


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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					
Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
		Martı GYO'nun 25.07.2025 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		Son Durum (13.02.2026)	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	A	22.216.320,00	27,48	22.216.320,00	27,48
	C	277.604.813,39		277.604.813,39	
Pakize Oya NARİN	B	11.108.160,00	1,25	11.108.160,00	1,25
	C	2.568.762,00		2.568.762,00	
Mine NARİN	B	11.108.160,00	1,14	11.108.160,00	1,14
	C	1.339.842,46		1.339.842,46	
Nurullah Emre NARİN	B	11.108.160,00	1,14	11.108.160,00	1,14
	C	1.289.340,00		1.289.340,00	
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alman Paylar)	C	7.389.531,53	0,68	7.389.531,53	0,68
Diğer	C	745.246.910,62	68,31	745.246.910,62	68,31
Toplam	A+B+C	1.090.980.000,00	100,00	1.090.980.000,00	100,00

Martı Otel İşletmeleri'nin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
		Martı GYO'nun 25.07.2025 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		Son Durum (13.02.2026)	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Pakize Oya NARİN		105.645.658,71	17,61	75.645.658,71	12,61
Nurullah Emre NARİN		99.683.457,91	16,61	69.683.457,91	11,61
Mine NARİN		3.000.000,00	0,50	3.000.000,00	0,50
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Geri Alman Paylar)		1.319.673,00	0,22	1.319.673,00	0,22
Diğer		390.351.210,38	65,06	450.351.210,38	75,06
Toplam		600.000.000,00	100,00	600.000.000,00	100,00

Martı GYO'nun dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
		Martı GYO'nun 25.07.2024 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		Son Durum (13.02.2026)	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Pakize Oya NARİN	A	3.911.762,93	6,09	2.800.946,93	6,09
	B	11.108.160,00		11.108.160,00	
	C	51.448.334,29		37.568.093,62	



B	Nama	tarafından seçilir. 22.216.320 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri'ne aittir. 33.324.480 adet B grubu nama yazılı payların ise 11.108.160 adedi Mine NARİN'e, 11.108.160 adedi Nurullah Emre NARİN'e, 11.108.160 adedi ise Pakize Oya NARİN'e aittir.	1,00	33.324.480	3,05
C	Hamiline	C grubu pay sahiplerine tanınmış herhangi bir imtiyaz yoktur.	1,00	1.035.439.200	94,91
Toplam				1.090.980.000	100,00

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 pay sahipleri Nurullah Emre NARİN, Pakize Oya NARİN ve Mine NARİN'dir. Söz konusu ortaklar, Şirket'in A grubu imtiyazlı paylarına sahip olan Martı Otel İşletmeleri'nde pay sahibi olup aynı zamanda İhraççının imtiyazlı B grubu ve imtiyazsız C grubu paylarına sahiptirler. Esas sözleşmenin 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir. 22.216.320 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri'ne aittir. 33.324.480 adet B grubu nama yazılı payların ise 11.108.160 adedi Mine NARİN'e, 11.108.160 adedi Nurullah Emre NARİN'e, 11.108.160 adedi ise Pakize Oya NARİN'e aittir. 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.

115



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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) ve Şirket'in web adresinde (www.martigyoy.com.tr) yayımlanan 31.03.2023, 31.03.2024, 31.03.2025 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporlarının "İlişkili Taraf Açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır.

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

Şirket	İlişkinin Niteliği
Narin Tekstil	Şirket'in yönetim kurulu başkanı Nurullah Emre NARİN ve yönetim kurulu üyesi Pakize Oya NARİN'in ortağı olduğu şirkettir.
Martı Otel İşletmeleri	Şirket'in A gurubu imtiyazlı paylarının sahibi olan hakim ortağıdır.
Turmar Otelcilik	Şirket'in yönetim kurulu başkanı Nurullah Emre NARİN, yönetim kurulu başkan yardımcısı Mine NARİN ve yönetim kurulu üyesi Pakize Oya NARİN'in ortağı olduğu şirkettir.
Zemin Sigorta	Zekeriya Serhan ALTINORDU'nun yetkili yönetici olduğu şirkettir.
Zemin Yatırım	Zemin Sigorta'nın sermayesinin %85'ine sahip olan şirkettir.

Şirket'in ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Martı Otel İşletmeleri (*)	42.456.075	77.076.271	151.509.160	251.721.601
Zemin Sigorta	0	0	0	62.610
Toplam	42.456.075	77.076.271	151.509.160	251.784.211

(*) Şirket'in ana ortağı ve aynı zamanda Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin işletmecisi olan Martı Otel İşletmeleri'ne kiralandan Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin hasılat kira alacağından ve alacağı uygulanan faizlerden oluşmaktadır. Söz konusu alacaklar dönem içerisinde peyder pey tahsil edilmektedir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla (kira, faiz, elektrik yansıtma ve araç kirası) 251.721.601 TL alacak bulunmaktadır.

Şirket'in ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Narin Tekstil (*)	16.979.420	967.852	0	0
Narin Tekstil (Protokol Gereği) (*)	2.972.143	0	0	0
Zemin Sigorta	0	26.728	26.741	0
Toplam	19.951.563	994.580	26.741	0

(*) Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. (Kibele) ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş., tüm aktif ve pasifiyle beraber 27.12.2017 tarihinde birleşmiştir. Birleşme tarihinden itibaren Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin hesap bakiyeleri Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin hesaplarına devir olmuştur. Şirket, muhtelif inşaat projeleri ile ilgili olarak Kibele'ye avans ödemeleri yapmıştır. Avansların ilgili olduğu projeler genel ekonomik konjonktür, projelerin gerçekleştirileceği arsalarla ilişkin olarak yaşanan bir takım imar sorunları vb. sebeplerle hayata geçirilememiştir. Bu nedenle söz konusu avansların tasfiyesine dönük olarak 26.03.2018 tarihinde Martı GYO ve Narin Tekstil arasında bir protokol



imzalanmıştır. 31.03.2023 tarihi itibarıyla protokole konu avanslar ile protokole konu olmayan avans alacaklarının ana paralarının tamamı ile faizlerinin büyük bir kısmı, Narin Tekstil'in Şirket'e ve Martı Otel İşletmeleri'ne gayrimenkul devirleri ile kapatılmış olup bakiye, protokol kapsamında olan 2.972.143 TL faiz ile protokol kapsamında olmayan 16.979.420 TL faiz olmak üzere toplam 19.951.563 TL faiz alacak tutarı kalmıştır. 30.09.2025 tarihi itibarıyla ise ilgili işleme ilişkin herhangi bir alacak kalmamıştır.

Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Zemin Sigorta (*)	9.484	0	0	628.823
Narin Tekstil	0	0	0	890.451
Zemin Yatırım	0	0	0	467.409
Turmar Otelcilik	0	0	0	5.918.163
Diğer	136.889	0	0	0
Toplam	146.373	0	0	7.904.846

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

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Narin Tekstil (*)	0	1.099.961	1.158.457	0
Zemin Sigorta (**)	0	0	35.858	0
Zemin Yatırım (***)	0	196.389	363.387	0
Turmar Otelcilik (****)	653.407	1.384.923	4.514.166	0
Diğer	208.992	0	0	0
Toplam	862.399	2.681.273	6.071.868	0

(*) Söz konusu tutar, depo ve arsa kira fatura borçlarından oluşmaktadır.

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

(***) Söz konusu tutar, aylık tahakkuk eden danışmanlık fatura borçlarından oluşmaktadır.

(****) Söz konusu tutar, ofis kira ve aidat tutarlarından oluşmaktadır.

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2025-30.09.2025
Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler	2.578.840	1.380.000	8.260.821	4.504.278

İlişkili taraflarla yapılan işlemler piyasa koşullarında gerçekleştirilmiştir.

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

a) İlişkili taraflardan alımlar ve ilişkili taraflara satışlara ilişkin bilgiler:

Şirket'in ilişkili taraflardan gelirleri aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Gelirler (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Kira Gelirleri	37.053.493	78.299.445	148.430.842	104.879.127	285.226.043
Martı Otel İşletmeleri (*)	37.053.493	78.299.445	148.430.842	104.879.127	285.226.043
Faiz ve Kur Farkı Gelirleri	11.926.342	6.161.746	6.007.719	4.782.680	0
Martı Otel İşletmeleri (*)	8.010.307	6.161.746	6.007.719	4.782.680	0
Narin Tekstil (**)	3.916.035	0	0	0	0
Toplam	48.979.835	84.461.191	154.438.561	109.661.807	285.226.043



(*) Martı Myra Otel ve Martı Marina'ya ilişkin hasılat kira bedelleri ve araç kira gelirlerinden oluşmaktadır. 01.04.2025-30.09.2025 dönemine ait tutar, daha önce tahakkuk eden ve gelir yazılan ama bu dönemde faturaları kesilen bedelleri de içermektedir.

(**) Faiz gelirlerinin tamamı protokol kapsamında olan ve olmayan alacaklara işletilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in ilişkili taraflara olan giderleri aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Giderler (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Mal ve Hizmet Alımları	271.911	1.792.470	1.006.475	667.397	907.877
<i>Turmar Otelcilik (*)</i>	<i>60.364</i>	<i>140.259</i>	<i>100.953</i>	<i>121.875</i>	<i>0</i>
<i>Zemin Yatırım (**)</i>	<i>153.500</i>	<i>382.400</i>	<i>640.000</i>	<i>280.000</i>	<i>504.000</i>
<i>Zemin Sigorta (***)</i>	<i>58.047</i>	<i>157.782</i>	<i>265.522</i>	<i>265.522</i>	<i>403.877</i>
<i>Martı Otel İşletmeleri (****)</i>	<i>0</i>	<i>1.112.029</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kira Giderleri	490.375	974.250	2.629.500	1.778.799	2.655.000
<i>Turmar Otelcilik (*)</i>	<i>456.625</i>	<i>877.500</i>	<i>1.462.500</i>	<i>611.799</i>	<i>1.170.000</i>
<i>Narin Tekstil (*****)</i>	<i>33.750</i>	<i>96.750</i>	<i>1.167.000</i>	<i>1.167.000</i>	<i>1.485.000</i>
Toplam	762.286	2.766.720	3.635.975	2.446.196	3.562.877

(*) Mal ve hizmet alımları yansıtma faturalarından, kira tutarları ofis kira bedellerinden oluşmaktadır.

(**) Mal ve hizmet alımlarının tamamı, danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır.

(***) Mal ve hizmet alımlarının tamamı, sigorta poliçe bedellerinden oluşmaktadır.

(****) Mal ve hizmet alımlarının tamamı, yansıtma faturaları ve malzeme alım bedellerinden oluşmaktadır.

(*****) Mal ve hizmet alımlarının tamamı, depo ve arşiv kira bedellerinden oluşmaktadır.

b) Ortaklar, iştirakler, bağlı ortaklıklar ve diğer grup şirketleri lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülükler:

Yoktur.

c) İhraççının iştirak, bağlı ortaklık ve diğer grup ortaklıklarıyla yaptığı, iştirak hissesi ve/veya gayrimenkul alım satımına ilişkin bilgi:

Yoktur.

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

Şirket'in ilişkili taraflardan olan ve Şirket'in hasılatı içerisinde sınıflandırılan gelirlerin Şirket'in hasılatı içindeki payı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

İlişkili Taraflardan Gelirler (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Kira Gelirleri (*)	34.403.116	78.219.951	148.325.857	104.831.116	162.443.155
<i>Martı Otel İşletmeleri</i>	<i>34.403.116</i>	<i>78.219.951</i>	<i>148.325.857</i>	<i>104.831.116</i>	<i>162.443.155</i>
Toplam	34.403.116	78.219.951	148.325.857	104.831.116	162.443.155
Hasılat	34.403.116	78.219.951	148.325.857	104.831.116	162.443.155
İlişkili Taraflardan Gelirler / Hasılat	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(*) Martı Myra Otel ve Martı Marina'ya ilişkin hasılat kira bedellerinden oluşmaktadır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

118



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.090.980.000 TL olup birim pay değeri 1,00 TL olan 1.090.980.000 adet paydan oluşmaktadır.

Şirket'in 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 22.216.320 TL nominal değerli kısmı A grubu nama yazılı, 33.324.480 TL nominal değerli kısmı ise B grubu nama yazılı ve 1.035.439.200 TL nominal değerli kısmı C grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

İhraççının kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.000 TL'dir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 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:

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

	01.04.2022- 31.03.2023	01.04.2023- 31.03.2024	01.04.2024- 31.03.2025	01.04.2025- 30.09.2025
Dönem Başı	227.639.253,00	193.116.834,05	259.371.242,16	784.096.342,07
Dönem Sonu	193.116.834,05	259.371.242,16	784.096.342,07	771.524.863,32
Dönem Sonu İtibarıyla Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	58,52	68,94	71,87	70,72

Şirket'in 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.

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.


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



				farklarından, 30.030,20 TL'lik kısmı olağanüstü yedeklerden					
56.000.000	110.000.000	0	54.000.000	Nakden	54.000.000 adet C grubu pay	24.06.2010 (Yönetim Kurulu Karar Tarihi)	01.12.2010	07.12.2010	7702
110.000.000	330.000.000	0	220.000.000	Nakden	4.480.000 adedi A grubu, 6.720.000 adedi B grubu, 208.800.000 adedi C grubu	09.08.2021	21.09.2021	24.09.2021	10416
330.000.000	376.200.000	46.200.000	0	14.990.213,31 TL'lik kısmı Geçmiş Yıl Karlarından, 31.209.786,69 TL'lik kısmı Yedek Akçelerden	940.800 adet A grubu, 1.411.200 adet B grubu ve 43.848.000 adet C grubu	25.09.2023 (27.11.2023 tarihli karar ile revize edilmiştir.) (Yönetim Kurulu Karar Tarihi)	25.03.2024	25.03.2024	11050
376.200.000	1.090.980.000	714.780.000	0	Tamamı geçmiş yıl karlarından	14.555.520 adet A grubu, 21.833.280 adet B grubu ve 678.391.200 C grubu	20.06.2024 (Yönetim Kurulu Karar Tarihi)	25.12.2024	26.12.2024	11237

(*) T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı onay tarihi.

(**) İlgili verilere ulaşılamamıştır.

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.

İşbu 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 devir ve 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.tr'den veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun internet sitesi 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 ortaklıktır.

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 kuruluna 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 İlgili" 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.

Şirket'in 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 illa olağan genel kurula 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.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

122

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet 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.

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 yönetim kurulunun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan yardımcısı yine de yönetim 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 Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

123

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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.

Esas Sözleşmenin 16. maddesinin ikinci fıkrasında belirlenen usuller saklı kalmak kaydıyla, toplantıya katılmayan üyeler, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in 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 Şirket'in gereksinimlerini de dikkate alarak Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ile yeterli sayıda sair komite oluşturur. Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları 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 unvanı altına atılmış ve 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.

Yönetim, devredilmediği takdirde, Yönetim Kurulu'nun tüm üyelerine aittir.

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, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

125

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

Aynı sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir.

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 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.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

126

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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:

Olağan ve olağanüstü genel kurulların toplantıya çağırılmasına ilişkin usuller Şirket'in www.martigy.com.tr 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 Sözleşme'nin "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 imkan 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.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

127

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir.

Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

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 yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

129

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in taraf olduğu önemli sözleşmeler hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

No	Sözleşme / Konu	Konuya İlişkin Belgeler	Kira Dönemi	Taraflar	Özet Bilgi
1	Martı Myra Otel - Kira Sözleşmesi	Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 910 sayılı yönetim kurulu kararı	01.01.2016-31.12.2020	Martı GYO, Martı Otel İşletmeleri	Yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %17,5'i, 2017 yılı için %20'si, 2018 yılı için %22,5'i, 2019 yılı için %25'i, 2020 yılı için %25'i + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiştir.
	Martı Myra Otel - Ek Protokol	Şirket'in 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı yönetim kurulu kararı	01.11.2019-31.12.2030		
	Martı Marina & Yacht Club - Kira Sözleşmesi	Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 911 sayılı yönetim kurulu kararı	01.01.2016-31.12.2020	Martı GYO, Martı Otel İşletmeleri	Yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık + 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak %13,5 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiştir.
	Martı Marina & Yacht Club - Ek Protokol	Şirket'in 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı yönetim kurulu kararı	01.11.2019-31.12.2030		
	Martı Myra Oteli ve Martı Marina & Yacht Club - Covid-19 Sonrası Kira Oranı Revizyonu	Şirket'in 06.01.2023 tarih 1122 sayılı yönetim kurulu kararı	01.01.2023 ve Sonrası	Martı GYO, Martı Otel İşletmeleri	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 uygulanmasına karar verilmiştir.
2	Bodrum Kızılağaç İçmeler Mevkii - 49 Yıllık Turizm Tahsisi	-	-	Martı GYO, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	Yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık + 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak %21 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiştir.
	Denizbank A.Ş. & Deniz Faktoring A.Ş. - 23.02.2021 Tarihli Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi	-	-	Martı GYO, Martı Otel İşletmeleri, Denizbank A.Ş., Deniz Faktoring A.Ş.	Uygulanan yıllık net hasılat kira oranının; 01.01.2023 tarihinden geçerli olmak üzere, Martı Marina tesisi için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak, Martı Myra tesisi için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



1. Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 910 sayılı yönetim kurulu kararı ile; 01.06.2006 tarihinden bu yana Martı Otel İşletmeleri tarafından işletilmekte olan Tekirova-Kemer/Antalya'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'i, 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 Şirket ile Martı Otel İşletmeleri arasında akdedilen Turizm Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine karar verilmiş olup ilgili protokol imzalanmıştır. Yönetim kurulunun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın karlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyet artışları da dikkate alınarak hasılatın beklentilerin 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 tesisini için %13,5 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 911 sayılı yönetim kurulu kararı ile; 01.06.2006 tarihinden beri Martı Otel İşletmeleri tarafından işletilmekte olan Orhaniye-Marmaris/Muğla'da kurulu Martı Marina tesisinin, 01.01.2016 tarihinde başlayacak dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 15.01.2016 tarihli değerlendirme raporuna istinaden yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %22'si, 2017 yılı için %24'ü, 2018 yılı için %26'sı, 2019 yılı için %26'sı, 2020 yılı için %26'sı + KDV olarak uygulanması; 04.10.2006 tarihli Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin 2. maddesinin ifraz ve tevhit işlemleri sonrasında değişen parsel numaraları ve kiralamaya konu ilave olan bölümler uyarınca revize edilmesine ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda Şirket ile Martı Otel İşletmeleri arasında akdedilen Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine karar verilmiş olup ilgili ek protokol imzalanmıştır. Yönetim kurulunun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın karlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyet artışları da dikkate alınarak hasılatın beklentilerin 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 tesisini için %21 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

Şirket'in 06.01.2023 tarih 1122 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Tekirova-Kemer/Antalya'da kurulu Martı Myra tesisini ve Orhaniye-Marmaris/Muğla'da kurulu Martı Marina tesisini işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri'ne, Covid-19 salgınının turizm sektöründe yarattığı



olumsuz etkiler nedeniyle yapılan indirimle Martı Marina tesisi için %17 ve Martı Myra tesisi için %13,5 olarak uygulanan yıllık net hasılat kira oranının; Covid-19 salgınının aşılama ile kontrol altına alınması neticesinde, 01.01.2023 tarihinden geçerli olmak üzere, Martı Marina tesisi için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra tesisi için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak uygulanması teklif edilerek mutabakatının alınmasına ve bu konuda taraflar arasında ek protokol imzalanmasına karar verilmiş olup söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

2. Şirket'in 23.10.2014 tarihinde KAP'ta yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla ili Bodrum ilçesi Kızılağaç köyü İçmeler mevki 1 numaralı özel parsel, 55.634,60 m² yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 kilometre mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payı'na ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum, 20.01.2015 tarihinde KAP aracılığıyla duyurulmuştur. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş, akabinde 18.891.600 TL'lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare Mahkemesi'nde Şirket tarafından dava açılmış olup 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir.

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

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


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

132

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

3. Şirket ve Martı Otel İşletmeleri, Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi, adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket'in toplam 46.739.271 USD ve Martı Otel İşletmeleri'nin 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. Şirket'in Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapmış olduğu 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" gereğince; Şirket tarafından Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapılan yapılandırma sözleşmesi kapsamında Deniz Faktoring A.Ş.'ye 25.06.2021 tarihinde 1.350.000 USD karşılığı 11.923.812,02 TL ödeme yapılarak borcun tamamı kapatılmıştır.

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:

01.04.2022-31.03.2023 hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2023-31.03.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2024-31.03.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Yorum Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından, 01.04.2025-30.09.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup Şirket'in www.martigyoy.com.tr ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr internet sitelerinden temin edilebilir.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş / Sonuç	Bağımsız Denetim Raporunun KAP'ta Yayınlanma Tarihi
01.04.2022-31.03.2023	Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız	Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower Sitesi No: 5 İç Kapı No: 216 Sarıyer/İstanbul	Fatih AYGÖREN	Şartlı	26.05.2023



Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. No: 5 Kat: 5
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

19

	Denetim Hizmetleri A.Ş.				
01.04.2023-31.03.2024	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Merkez Mah. Ayazma Cad. Papirus Plaza No: 37 İç Kapı No: 108 Kağıthane/İstanbul	Ali ORDULU	Şartlı	13.06.2024
01.04.2024-31.03.2025	Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.	İçerenköy Mah. Eryılmazlar Sok. No: 8 İç Kapı No: 6 Ataşehir/İstanbul	Naci YÜKSEL	Şartlı	13.05.2025 (05.06.2025 tarihinde revize edilmiştir.)
01.04.2025-30.09.2025	Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Gürsel Mah. İmrahor Cad. Premier Kampüs Ofis A Blok No: 29a İç Kapı No: 70 Kağıthane/İstanbul	Gökhan TİRYAKİ	Sınırlı Olumlu	13.11.2025

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:

01.04.2022-31.03.2023 hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2023-31.03.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2024-31.03.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Yorum Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından, 01.04.2025-30.09.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2025-30.09.2025
Sorumlu Denetçi	Gökhan TİRYAKİ
Adresi	Gürsel Mah. İmrahor Cad. Premier Kampüs Ofis A Blok No: 29a İç Kapı No: 70 Kağıthane/İstanbul
Telefon	+90 (212) 640 12 18
Fax	+90 (212) 640 12 15
İnternet Adresi	www.titanyum.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği


MARTA
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

134



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2024-31.03.2025
Sorumlu Denetçi	Naci YÜKSEL
Adresi	İçerenköy Mah. Eryılmazlar Sok. No: 8 İç Kapı No: 6 Ataşehir/İstanbul
Telefon	+90 (216) 574 74 14
Fax	+90 (216) 574 22 12
İnternet Adresi	www.yorumymm.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği

Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2023-31.03.2024
Sorumlu Denetçi	Ali ORDULU
Adresi	Merkez Mah. Ayazma Cad. Papirus Plaza No: 37 İç Kapı No: 108 Kağıthane/İstanbul
Telefon	+90 (212) 302 82 84
Fax	+90 (212) 302 84 53
İnternet Adresi	www.arsendenetim.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği, Santa fe Associates LTD. (SFAI)

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2022-31.03.2023
Sorumlu Denetçi	Fatih AYGÖREN
Adresi	Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower Sitesi No: 5 İç Kapı No: 216 Sarıyer/İstanbul
Telefon	+90 (212) 285 01 50
Fax	+90 (212) 285 03 40
İnternet Adresi	www.gureli.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği, Baker Tilly International

30.09.2025 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

"Sınırlı denetimimize göre "Görüşün Dayanağı" paragrafında belirtilen hususlar hariç olmak üzere ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir."

31.03.2025 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

"Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun münferet etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını doğru ve gerçeğe uygun bir şekilde göstermektedir."



akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.”

Şarh görüşün dayanağı:

“Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçlarına ilişkin olarak banka ile 23.02.2021 tarihinde “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” imzalamıştır. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları Şirket yönetimi tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Denizbank A.Ş.'ye iletilen mutabakat taleplerimiz de cevapsız kalmıştır. Bu nedenle, ilgili kredi tutarının ve yeniden yapılandırma koşullarının, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal durum tablosu, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ile nakit akış tablosu ve dipnotlarda herhangi bir düzeltme gerektirip gerektirmediği hususu tarafımızca değerlendirilememiştir.

Şirket'in Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu ve vadesi geçmiş kredi borçlarına ilişkin olarak, ilgili banka ile devam eden hukuki süreçler nedeniyle mutabakat sağlanamamıştır. Rapor tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından mutabakat taleplerimize cevap verilmemiştir. Bu itibarla, ilgili kredi bakiyesinin aynı tarihte sona eren döneme ait finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlarda herhangi bir düzeltmeyi gerektirip gerektirmediği hususu tarafımızca tespit edilememiştir.”

31.03.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

“Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun muhtemel etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.”

Şarh görüşün dayanağı:

“Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçları için bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” imzalanmıştır. Bu protokole göre Şirket'in toplam 46.739.271 USD nakdi kredisi 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları, Şirket yönetimi tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yeniden yapılandırma anlaşmasındaki şartlarla ilgili süreçler devam etmesinden dolayı Denizbank A.Ş. ile tarafımızca mutabakat yapabilme imkanı bulunamamıştır.

Şirket'in Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçlarının vadesi geçmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. ile olan dava süreçlerinin devam etmesi nedeniyle tarafımızca gönderilmiş olan mutabakatlara cevap alınamamıştır.”


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

136



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bv. No: 143 Kat: 9
Boğaziçi Köprüsü
Meris Yatırım


31.03.2023 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

“Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun muhtemel etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.”

Şartlı görüşün dayanağı:

“Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçları için bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” imzalanmıştır. Bu protokole göre Şirket'in toplam 46.739.271 USD nakdi kredisi 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları, Şirket yönetimi tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yeniden yapılandırma anlaşmasındaki şartlarla ilgili süreçler devam etmesinden dolayı Denizbank A.Ş. ile tarafımızca mutabakat yapabilme imkanı bulunamamıştır.

Ekli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan mülkiyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Kumlu Örencik mevkiinde 2649, 2471, 2472 ve 2473 parselleri (Maliye Kampı Tesisleri) 28.804.823 TL maliyet bedeli ile gösterilmektedir. (31.03.2022: 22.504.243 TL). İlgili maliyet bedeli, yatırıma ilişkin yapılan harcamalardan oluşmaktadır. Şirket'e verilen ön iznin iptaline ilişkin davalar devam etmektedir. Bu hakkın finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulmasına devam edilmesi bu davaların neticesine bağlıdır.”

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.


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

137

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 ve Şirket internet sitesi www.martigvo.com.tr üzerinden ulaşılabilir.

Şirket'in kar dağıtım politikası;

Şirket, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kar dağıtım ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır.

Yönetim kurulunun kar dağıtım teklifi, genel kurulda görüşülür. Karın dağıtılıp dağıtılmayacağı ne şekilde ne zaman dağıtılacağı genel kurul toplantısında karara bağlanır.

Yönetim kurulu, Şirket'in 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 kurula yukarıda belirlenen oranın altında kar payı dağıtmayı veya kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

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

Şirket, kar dağıtım 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 gelirlere 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.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

138

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak genel kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Birinci temettü dağıtıldıktan sonra kalan kısmın %1'ini geçmemek üzere yönetim kuruluna, %4'ünü geçmeyecek şekilde yönetim kurulunun 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 kar 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. Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Türk Ticaret Kanunu'nun 512. maddesi hükmü saklıdır.


MARTİ
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

139



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım tabloları aşağıda yer almaktadır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
01.04.2022-31.03.2023 Dönemi Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		330.000.000,00
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 Karı	1.409.693.452,00	20.954.414,76
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı (=)	1.409.693.452,00	20.954.414,76
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	148.106.804,00	-3.660.768,28
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00
8.	Net Dağıtılabilir Dönem Karı	0,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	0,00
10.	Birinci Temettüün Hesaplanacağı Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	0,00	0,00
11.	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	0,00
	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	Olağanüstü Yedek	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Karı	0,00	0,00
	- Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

Kar dağıtımını yapılmaması hususu Şirket'in 03.11.2023 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanmıştır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

140



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 01.04.2023-31.03.2024 Dönemi Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		376.200.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		3.438.428,66
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Kar Dağıtım İmtiyazı Bulunmamaktadır.
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı	1.283.271.495,00	56.210.981,76
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı (=)	1.283.271.495,00	56.210.981,76
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	-56.474.831,09
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00
8.	Net Dağıtılabilir Dönem Karı	0,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	0,00
10.	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	0,00	0,00
	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	0,00
11.	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	Olağanüstü Yedek	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Karı	0,00	0,00
	- Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

Kar dağıtımını yapılmaması hususu Şirket'in 25.07.2024 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanmıştır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

141

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01.04.2024-31.03.2025 Dönemi Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		1.090.980.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		622.298.242,00
	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 Karı	2.344.985.068,00	-331.338.012,00
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı (=)	2.344.985.068,00	-331.338.012,00
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00
8.	Net Dağıtılabilir Dönem Karı	0,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	0,00
10.	Birinci Temettüün Hesaplanacağı Bağışlar Eklendiği Net Dağıtılabilir Dönem Karı	0,00	0,00
11.	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	0,00
	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	Olağanüstü Yedek	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Karı	0,00	0,00
	- Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

Kar dağıtımını yapılmaması hususu Şirket'in 25.07.2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanmıştır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

142



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Mevcut durum itibarıyla Şirket tarafından açılan veya aleyhine açılmış olan davalar ve icra takiplerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler				
İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler				
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No/Yıl	Konusu	Risk Tutarı (TL)
Ali Günel KAHRAMANOĞLU	Martı GYO	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E., 2019/425 E., 2022/1242 E., 2023/5606 E.	İş Alacağı	19.900
Cüneyt BOZUKLUHAN - Türkan ALKAŞI	Martı GYO	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367 E., 2019/968 E.	Ecrimisil + Tahliye	37.449
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı	Martı GYO	İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2021/3729 E.	Alacak Davası	1.078.590
Türk Ekonomi Bankası A.Ş.	Martı GYO	2018/30163 E.	İtirazın İptali	99.040
Denizbank A.Ş.	Martı GYO	2018/4716 E.	İcra	290.530.264
Deniz Faktoring A.Ş.	Martı GYO	2017/1161 E.	İcra	7.264.199
Denizbank A.Ş.	Martı GYO	2023/2281 E.	İcra	790.202.952
Ünal Yapı İnşaat Ltd. Şti. - Sbg Teknik Yapı Mühendislik Ltd. Şti.	Martı GYO	İstanbul 25. İcra Müdürlüğü 2016/1686 E.	İcra	9.347.273
Züleyha ŞİŞMAN	Martı GYO	İzmir 22. İcra Müdürlüğü 2017/3881 E.	Eser Sözleşmesi Alacağı	-

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler				
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler				
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No/Yıl	Konusu	Risk Tutarı (TL)
Martı GYO	Uglemann AG Epoksi ve Poliüretan Zemin Sistemleri Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	Marmaris 2. İcra Dairesi 2023/4123 E.	İcra	305.795
Martı GYO	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2022/408 2022/8734 E. 2023/27575 2023/1245 K.	Yürütmenin Durdurulması, Dava Sonunda İptaline Karar Verilmesi	-
Martı GYO	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	Muğla 1. İdare Mahkemesi 2023/371 2023/3837 E.	Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusunun İptali	-
Martı GYO	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	2023/656 E. (Eski No:2022/1927 E., 2022/4759 E.)	İmar Uygulamasının İptali İsteği	-
Martı GYO	Mustafa ŞEN	2019/265 E.	İftira	-
Martı GYO	Mustafa ŞEN	2019/66 E.	Maddi Manevi Tazminat	60.000
Martı GYO	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2011/177 E., 2012/130 E., 2016/1422 E., 2018/976 E.	İşlem İptali Ve Yürütmenin Durdurulması İstemi	-

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Martı GYO	Ünal Yapı İnşaat Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. - Ataç SBG İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	2023/3857 E.	İcra	991.008
Martı GYO	Ünal Yapı İnşaat Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. - Ataç SBG İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	2013/19987 E.	İcra	402.838
Martı GYO	Ünal Yapı İnşaat Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. - Ataç SBG İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	2011/7013 E.	İcra	47.161

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:
Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Vardır.	26.659.584	120,00	1,00	26.659.584	2,44
B	Nama	Vardır.	39.989.376	120,00	1,00	39.989.376	3,67
C	Hamiline	Yoktur.	1.242.527.040	120,00	1,00	1.242.527.040	113,89
Toplam						1.309.176.000	

Şirket'in 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesi bedelli sermaye artırımıyla, 359.785.360 TL'lik kısmı Şirket'in pay sahiplerinden olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından aynı sermaye koymak suretiyle olmak üzere toplam 1.309.176.000 TL (%120,00 oranında) nakden artırılarak 2.400.156.000 TL'ye çıkartılacaktır. Ortaklara artırılabacak sermaye karşılığı A grubu nama yazılı pay sahiplerine 26.659.584 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı pay sahiplerine 39.989.376 TL nominal değerli B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı pay sahiplerine 1.242.527.040 TL nominal değerli C grubu hamiline yazılı pay verilecektir. Şirket %120 oranında sermaye artırımını yapmaktadır.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 49. maddesinin 5. fıkrasında;

"Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, Kurulca portföye alınması uygun görülen varlıklar aynı sermaye olarak konulabilir..."

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (GYO Tebliği)'nin "Aynı Sermaye" başlıklı 9. maddesinde;

"(1) (Değişik:RG-23/1/2014-28891) Ortaklık kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkulde dayalı aynı haklar Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 342 ve 343'üncü maddeleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklarda bu fıkrada sayılan varlıklara ek olarak Kurulca uygun görülecek varlıklar da aynı sermaye olarak konulabilir. Ancak gerek kuruluşta gerekse sermaye artırımının sonrasında,

çıkarılmış sermayenin nakden ödenen kısmının 6. maddenin 2. fıkrasının (c) bendinde belirtilen oranın/tutarın altına düşmemesi zorunludur.

(3) Aynı sermaye artırımlarında TTK'nın 343. maddesi kıyasen uygulanır. Aynı sermaye artırımını için Kurula yapılacak başvuru öncesinde bu maddenin 2. fıkrasında belirtilen bilirkişi ve değerlendirme raporlarının hazırlanmış olması gerekir.

(4) Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir. Ortaklıkların esas sözleşmelerinde bu hususa yer verilmesi zorunludur.”

GYO Tebliği'nin "Ortaklık paylarının satışı" başlıklı 10. maddesinde;

“(1) Ortaklık paylarının ihracı ve satışında bu Tebliğde öngörülen özel hükümler dışında Kurulun payların ihracına, satışına, izahnamenin ve ihraç belgesinin onaylanmasına ilişkin düzenleme hükümlerine uyulur.

(2) Ortaklıkların aynı sermaye karşılığı ihraç edecekleri payların da satışı yapılabilir.”

hükümleri,

TTK'nın 342. maddesinde;

“(1) Üzerlerinde sınırlı aynı bir hak, haciz ve tedbir bulunmayan, nakden değerlendirilebilen ve devrolunabilen, fikri mülkiyet hakları ile sanal ortamlar da dâhil, malvarlığı unsurları aynı sermaye olarak konulabilir. Hizmet edimleri, kişisel emek, ticari itibar ve vadesi gelmemiş alacaklar sermaye olamaz.

(2) 128. madde hükmü saklıdır.”,

TTK'nın 343. maddesinde;

“(1) Konulan aynı sermaye ile kuruluş sırasında devralınacak işletmelere ve ayınlara, şirket merkezinin bulunacağı yerdeki asliye ticaret mahkemesince atanan bilirkişilerce değer biçilir. Değerleme raporunda, uygulanan değerlendirme yönteminin somut olayın özellikleri bakımından herkes için en adil ve uygun seçim olduğu; sermaye olarak konulan alacakların gerçekliğinin, geçerliğinin ve 342. maddeye uygunluğunun belirlendiği, tahsil edilebilirlikleri ile tam değerleri; aynı olarak konulan her varlık karşılığında tahsis edilmesi gereken pay miktarı ile Türk Lirası karşılığı, tatmin edici gerekçelerle ve hesap verme ilkesinin icaplarına göre açıklanır. Bu rapora kurucular ve menfaat sahipleri itiraz edebilir. Mahkemenin onayladığı bilirkişi kararı kesindir.”

hükümleri yer almakta olup bu çerçevede;

Şirket'in işbu sermaye artırımını sürecine Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin aynı sermaye koymak suretiyle katılımı hususu, Martı GYO'nun 25.07.2025 tarihli olağan genel kurul gündemine alınıp onaylanmıştır (*). Şirket'in sermaye artırımını sürecinde aynı sermaye olarak konulacak taşınmazlara ilişkin hazırlanan Bilirkişi Raporu (**)'nda taşınmaz değeri 419.439.640 TL olarak tespit edilmiş olup işbu sermaye artırımında Martı Otel'in yeni pay alma hakkına isabet eden tutar olan 359.785.360 TL'yi aşan kısım ile Martı Otel'in Martı GYO'ya olan ticari borçlarının ilgili kısım kadarı ödenecektir. 59.654.280 TL tutarındaki fark, işlemin mahiyeti itibarıyla

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

145

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak, mülkiyetinde bulunan bir ya da birden fazla taşınmazların aynı sermaye olarak devri suretiyle karşılanması ve bu değerini yetersiz kalması halinde eksik tutarın nakden tamamlanarak artırımı iştirak edilmesi suretiyle sermaye artırımı yapılmasına 2.510.388,928 TL olumsuz oya karşılık; 320.180.468,541 TL olumlu oy ile mevcudun oy çokluğuyla karar verildi.

(**) Bilirkişi Raporu'nun "Gereçeli Sonuç" bölümü aşağıdaki gibidir:

Mahkemenizin görevlendirmesi uyarınca, dava konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemesi, resmi kurum kayıtlarının tetkiki, bölgedeki serbest piyasa araştırmaları ve yukarıda detayları verilen emsal analizleri neticesinde aşağıdaki sonuç ve kanaate varılmıştır:

a. Taşınmazın Niteliği: Dava konusu taşınmaz, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 929 Ada, 3 Parsel sayılı, 24.672,92 m² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazdır.

b. İmar ve Potansiyel Durumu: Taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Özel Rekreasyon Alanı" (Emsal: 0,05, Yençok: 7,50m) fonksiyonunda kalmaktadır. Her ne kadar konut alanlarına kıyasla inşaat yoğunluğu düşük olsa da; parselin 24 dekarı aşan büyüklüğü, bölgedeki nadir "tek tapu bütüncül proje alanı" niteliği ve Türkan Saylan Caddesi gibi ana bir artere cepheli olması, taşınmaza yüksek bir ticari potansiyel (düğün salonu, spor kompleksi, özel eğitim/sağlık tesisi, kır kahvesi vb. rekreasyonel işletmeler) kazandırmaktadır.

c. Piyasa Analizi ve Değer Takdiri: Bölgedeki konut ve sanayi imarlı arsaların piyasa rayiçleri (Emsal 1, 2 ve 3) incelenmiş ve "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile dava konusu taşınmaza uyarlanmıştır.

i Emsal 1'den türetilen değer: 17.180,00 TL/m²

ii Emsal 2'den türetilen değer: 16.935,00 TL/m²

iii Emsal 3'ten türetilen değer: 17.085,00 TL/m²

Yapılan şerefiye düzeltmeleri (imar farkı iskontosu, konum ve büyüklük primi ilavesi) neticesinde, emsallerin işaret ettiği ortalama birim değerlerin birbirine yakınsadığı ve 17.000,00 TL/m² seviyesinin piyasa gerçeklerini yansıttığı görülmüştür.

Buna göre; dava konusu taşınmazın dava tarihi itibarıyla nakdi sermaye artırımına esas toplam pazar değeri:

24.672,92 m² X 17.000,00 TL/m² = 419.439.640,00 TL olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.

İhraç edilecek 26.659.584 TL nominal değerli A grubu nama yazılı payların sermaye artırımı öncesi 1.090.980.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %2,44 , 39.989.376 TL nominal değerli B grubu nama yazılı payların sermaye artırımı öncesi 1.090.980.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %3,67, 1.242.527.040 TL nominal değerli C grubu hamiline yazılı payların sermaye artırımı öncesi 1.090.980.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı ise %113,89 olacaktır.

Artırılan sermayeyi temsil eden paylar A grubu nama, B grubu nama ve C grubu hamiline yazılı olacaktır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

147

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Nakit karşılığı artırılacak sermaye karşılığı A grubu nama yazılı paylar için TREMRGY00021 ISIN kodlu, B Grubu nama yazılı paylar için TREMRGY00039 ISIN kodlu ve C grubu hamiline yazılı paylar için TREMRGY00013 ISIN kodlu kaydedilmiş paylar verilecektir.

Sermaye artırımından pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacak olup MKK'nın adresi Reşitpaşa Mahallesi Borsa Caddesi No:4, 34467 Sarıyer/İstanbul'dur.

İç kaynaklardan sermaye artırımını bulunmamaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesine göre; Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 5.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2028 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket, kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.090.980.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 1.090.980.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in payları A, B ve C gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 22.216.320 adet pay karşılığı 22.216.320 TL nominal değerli; B grubu nama yazılı 33.324.480 adet pay karşılığı 33.324.480 TL nominal değerli; C grubu hamiline yazılı 1.035.439.200 adet pay karşılığı 1.035.439.200 TL nominal değerli paylardan oluşmaktadır.

Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

Çıkarılmış sermayenin halka arz edilecek kısmının tamamı C grubu hamiline yazılı paylarından karşılanır. Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu kapsamdaki pay devirlerinde, Şirket'te pay edinecek yeni ortaklar için de gayrimenkul yatırım ortaklığı kurucularında aranan şartlar aranır.

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 arttırılabilir veya azaltılabilir.

Yönetim Kurulu, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir.

Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Kullanılan veya kullanılmayan rüçhan hakları için Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve esas sözleşme hükümlerine uyulur.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir.

Esas Sözleşmenin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre, Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Sermaye Piyasası Kurulu 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.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:
Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:
Yoktur.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

149



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

i) Ortakların ödenmiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre bedelsiz pay alma oranı:

Yoktur.

ii) Başvuru şekli:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk Hukuku'na tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklık payları kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydı olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kar Payı Hakkı: Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Halka açık ortaklıklar tarafından bağış yapılabilmesi veya pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılması için esas sözleşmede hüküm bulunması şarttır. Yapılacak bağışın sınırı halka açık ortaklık genel kurulunca belirlenir. Kurul bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

150



Ortaklıkların ilgili finansal yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabilir kar matrahına eklenir. Kar payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

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 kar 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.

- **İhraççının karından pay alma hakkı ve hakkın doğduğu kesin tarihler ile ödeme zamanı:** Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. İhraç edilecek paylar, kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurul tarafından karar verilmiş olması halinde ilk kez sona eren finansal yıl karından kar payı alma hakkı elde ederler.
Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.
- **Kar payı hakkının zamanaşımına uğradığı tarih ve kimin lehine sonuç doğuracağı:** Zaman aşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Anılan Kanun'un zamanaşımına ilişkin hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.
- **Kar payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve dışarıda yerleşik pay sahipleri için prosedür:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.
- **Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Şirket; TTK, sermaye piyasası mevzuatı, vergi yasaları, ilgili diğer mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.
- **Kar payı avansı:** Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Kar payı avansı dağıtılabilmesi için genel kurul kararı ile, ilgili hesap dönemi ile sınırlı olmak üzere, yönetim kuruluna yetki verilmesi zorunludur.

Oy Hakkı: TTK madde 434 uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları, Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 25. maddesinde

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

151

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



düzenlendiği üzere; Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK madde 432 uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemesi halinde pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 433 uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK madde 435 uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket Yönetim Kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Yeni Pay Alma Hakkı: TTK madde 461 uyarınca her pay sahibi mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, 2024-2028 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. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı: TTK madde 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 35'inci maddesi uyarınca; Şirket'in feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Mevzuatı ve diğeri ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye memuru seçilir.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı: SPKn'nun 14. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile Türk Ticaret Kanunu'nun 437. maddesi uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı: SPKn madde 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in bedelsiz sermaye artırımlarında, çıkarılan bedelsiz paylar, artırım tarihindeki mevcut pay sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı: SPKn madde 29 ve 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK madde 414, 415, 419, 425 ve 1527 uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Esas Sözleşme'nin 25. maddesi uyarınca, 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. 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'da Müzakerelere Katılma Hakkı: TTK madde 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kanuni istisnalar saklıdır. TTK madde 409 uyarınca genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi



Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barışlar Mah. İstiklal Caddesi No: 10
İç Kapı No: 10
Beğazici Köyü
Meris No: 34970000000000000000



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerekliği takdirde, genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır. TTK madde 417 uyarınca, yönetim kurulu, SPKn 13. madde uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi MKK'dan sağlayacağı pay sahipleri çizelgesine göre düzenler.

İptal Davası Açma Hakkı: TTK madde 445-451, SPKn madde 18/6 ve madde 20/2 uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar.

Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinde iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı: SPKn madde 24 uyarınca SPKn madde 23'de belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan payların iptal kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın

alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn madde 23'de belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı haller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı: SPKn madde 27 ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Şüpheye mahal vermemek adına, yönetim kontrolünün elde edilmesi ile aynı zamanda halka açık şirketten çıkarma ve satma hakkının da doğması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğü doğmaz. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içerisinde, azınlıkta kalan azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

Azınlık Hakları: TTK madde 411, 412, 439, 531 ve 559 uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon TL olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemelerinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı: TTK madde 438 ve 439. maddeleri uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemelerinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

İtfa/Geri Satma Hakkı: Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

Dönüştürme Hakkı: Şirket'in mevcut esas sözleşme hükümleri uyarınca pay sahiplerine tanınmış bir dönüştürme hakkı mevcut değildir. Esas sözleşmede aksi öngörülmediği durumlarda, payın türü dönüştürme yolu ile değiştirilebilir. Dönüştürme esas sözleşmenin değiştirilmesi ile yapılır.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 28.01.2025 tarih ve 1178 sayılı yönetim kurulu kararı ile;

- Şirket'in özkaynak yapısını güçlendirmek, gayrimenkul portföy yapısını çeşitlendirmek ve daha da güçlendirmek adına yeni gayrimenkul alımı, gayrimenkul geliştirme harcamalarının finansmanı, Şirket portföyünde yer alan turizm tesislerinin modernizasyon çalışmalarının finansmanı, finansal borç ödemeleri ve işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla; Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesinin Yönetim Kurulu'na vermiş olduğu yetkiye istinaden; 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin %200 bedelli olmak üzere 2.181.960.000 TL nakit artırılarak 1.090.980.000 TL'den 3.272.940.000 TL'ye çıkarılmasına,
- Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan haklarının) kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değerli her bir pay için 1 TL fiyattan kullanılmasına,
- Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,
- Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu ve C grubu paylar karşılığında C grubu pay çıkarılmasına,

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

156

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- Nakden artırılan 2.181.960.000 TL sermayeyi temsil edecek payların 44.432.640 TL nominal değerli kısmının A grubu nama yazılı, 66.648.960 TL nominal değerli kısmının B grubu nama yazılı ve 2.070.878.400 TL nominal değerli kısmının C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine, A grubu ve B grubu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu payların başkaca bir işleme gerek kalmaksızın C grubu hamiline yazılı paya dönüşeceğine,
- Sermaye artırımında ihraç edilecek A grubu ve B grubu payların “borsada işlem görmeyen” nitelikte, C grubu payların “borsada işlem gören” nitelikte oluşturulmasına,
- Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan tasarruf sahiplerine satılmak suretiyle halka arz edilmesine,
- Süresi içinde satılmayan halka arzdan arta kalan payların mevcudiyeti halinde, alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
- İşbu karar kapsamında sermaye artırım işlemleri için yasal izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu’na başvurulmasına ve bu çerçevede gerçekleştirilecek her türlü iş ve işlemi yapmaya, başvuruyu gerçekleştirmeye ve İzahname ve Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu dahil ilgili evrakları imzalamaya ve bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket’i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket imza sirküleri uyarınca Şirket’i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

Şirket’in 03.04.2025 tarih ve 1184 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Şirket’in planladığı projelerin mevcut gayrimenkul piyasaları koşulları doğrultusunda etaplandırılarak hayata geçirilmesi amacıyla, 28.01.2025 tarih ve 1178 sayılı yönetim kurulu kararında belirlenen sermaye artırım oranının revize edilmesine karar verilmiştir.

Bu doğrultuda, çıkarılmış sermayenin %200 oranında artırılması yerine, %120 oranında artırılması uygun görülmüş olup sermaye artırım aşağıdaki şekilde güncellenmiştir:

1. Mevcut sermaye: 1.090.980.000 TL
2. Artırılacak sermaye tutarı: 1.309.176.000 TL
3. Yeni toplam sermaye: 2.400.156.000 TL

- Söz konusu revizyon ile Şirket’in finansal kaynaklarının etkin yönetimi sağlanarak, yatırımların kademeli ve kontrollü bir şekilde gerçekleştirilmesi, risklerin minimize edilmesi ve sermaye yapısının güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.
- Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan haklarının) kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değerli her bir pay için 1 TL fiyattan kullandırılmasına,
- Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,
- Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu ve C grubu paylar karşılığında C grubu pay çıkartılmasına,

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

157

Info Yatırım Kurumu
Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası Kurulu



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- Nakden artırılan 1.309.176.000 TL sermayeyi temsil edecek payların 26.659.584 TL nominal değerli kısmının A grubu nama yazılı, 39.989.376 TL nominal değerli kısmının B grubu nama yazılı ve 1.242.527.040 TL nominal değerli kısmının C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine, A grubu ve B grubu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu payların başkaca bir işleme gerek kalmaksızın C grubu hamiline yazılı paya dönüşeceğine,
- Sermaye artırımında ihraç edilecek A grubu ve B grubu payların “borsada işlem görmeyen” nitelikte, C grubu payların “borsada işlem gören” nitelikte oluşturulmasına,
- Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan tasarruf sahiplerine satılmak suretiyle halka arz edilmesine,
- Süresi içinde satılmayan halka arzdan arta kalan payların mevcudiyeti halinde, alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
- İşbu revize karar kapsamında sermaye artırım işlemleri için yasal izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu’na başvurulmasına ve bu çerçevede gerçekleştirilecek her türlü iş ve işlemi yapmaya, başvuruyu gerçekleştirmeye ve İzahname ve Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu dahil ilgili evrakları imzalamaya ve bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket’i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket’i imza sirküleri uyarınca Şirket’i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.’nin konuya ilişkin alınan 25.04.2025 tarih ve 1402 sayılı yönetim kurulu kararı aşağıdaki gibidir:

Şirketimizin sermayesine %27,48 oranında iştiraki bulunan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 03.04.2025 tarihli ve 1184 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile planladığı sermaye artırımına, yeni pay alma haklarının kullanım süresi içinde iştirak edilmek suretiyle, yeni pay haklarının tamamının kullanılmasına, sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket esas sözleşmesi hükümleri çerçevesinde yeni pay alma hakkımıza isabet eden 359.785.360 TL sermaye taahhüdü koyma borcumuzun aynı sermaye koymak suretiyle yerine getirilmesine, artırıma iştirak payımız oranında iştirak edilmesine,

Bu kapsamda;

1. *Şirketimize ait olan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 929 ada 3 parsel numaralı taşınmazların söz konusu sermaye artırımına aynı sermaye olarak konulmasına,*
2. *Aynı sermayenin değer tespitine yönelik, TTK md. 343 hükmü ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde değer biçilmesine ve hazırlanacak raporlarda ulaşılan tutarlardan düşük olanın aynı sermaye olarak esas alınmasına*
3. *Aynı sermaye olarak esas alınacak tutarın sermaye koyma borcumuzu karşılamaması halinde kalan bakiyenin nakden ödenmesi suretiyle iştirak payımıza isabet eden tutarın tamamı kullanılmak suretiyle artırıma iştirak edilmesine,*
4. *Söz konusu taşınmazların aynı sermaye olarak Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye devrine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu, Ticaret Sicil Müdürlüğü,*

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

158



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli başvuru, tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

5. Yukarıda belirtilen işlemlerin yürütülmesi amacıyla, Şirketimizi temsile yetkili olan imza sirküleri gereği yetkilendirilmiş kişilerin her türlü başvuruyu yapmaya, belgeleri imzalamaya ve tüm süreci yürütmeye yetkili kılınmasına, katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Bununla birlikte Şirket'in 25.07.2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında konuya ilişkin görüşülen gündem maddesi aşağıdaki gibidir.

- Gündemin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilmesi kaydıyla, Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %120 oranında artırılarak 2.400.156.000 TL'ye çıkarılması kapsamında; hakim ortak Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından yeni pay alma hakkı kapsamında kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunun, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak, mülkiyetinde bulunan bir ya da birden fazla taşınmazların aynı sermaye olarak devri suretiyle karşılanması ve bu değer yetersiz kalması halinde eksik tutarın nakden tamamlanarak artırıma iştirak edilmesi suretiyle sermaye artırımının görüşülerek karara bağlanmasına ilişkin 16. maddesine geçildi.
- Şirket Yönetim Kurulu'nun 24.02.2025 tarihli ve artırım oranını revize eden 03.04.2025 tarihli kararları kapsamında, Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 2.400.156.000 TL'ye çıkarılması artırılmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulduğu, Şirket hakim ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından 25.04.2025 tarihli özel durum açıklaması ile yeni pay alma hakkını kullanacağını ve yeni pay alma hakkı kapsamında kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunun, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak, mülkiyetinde bulunan 929 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazın aynı sermaye olarak devri suretiyle karşılanması ve mevzuata uygun olarak tespit edilecek taşınmaz değerinin sermaye koyma borcunu karşılamaya yetmemesi halinde eksik tutarın yine aynı ya da nakden tamamlanarak artırıma iştirak edilmesi suretiyle sermaye artırımı yapılması talebine istinaden, mevcut başvurunun nakdi sermaye artırımını ile eş zamanlı olarak aynı sermaye artırımını da içerecek şekilde güncellenmek suretiyle, Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş olduğu, Şirket esas sözleşmesinde aynı sermaye artırımını yapılabilmesine ilişkin hüküm bulunduğu, aynı sermaye artırımını yapılmasında yetkili organın genel kurul olduğu hakkında pay sahipleri bilgilendirildi. Emre NARİN söz aldı ve mevzuat uyarınca bilirkişi raporlarının temin edildiği ve her iki rapordaki değerlerin yeni pay alma hakkı kullanım tutarını fazlasıyla karşıladığı ve bu artırımdan gelecek tutar ile Çerkezköy'deki arsaların geliştirilmesinin planlandığını ifade etti.
- Bu çerçevede, gündem maddesi görüşmeye açıldı. Söz alan olmadı. Oya sunuldu. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilmesi kaydıyla, Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %120 oranında artırılarak 2.400.156.000 TL'ye çıkarılması kapsamında; hakim ortak Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından 25.04.2025 tarihli özel durum açıklaması ile yeni pay alma hakkını kullanacağını ve yeni pay alma hakkı kapsamında kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunun, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak, mülkiyetinde bulunan 929 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazın aynı sermaye olarak devri suretiyle karşılanması ve mevzuata uygun olarak tespit edilecek taşınmaz değerinin sermaye koyma borcunu karşılamaya yetmemesi halinde eksik tutarın yine aynı ya da nakden tamamlanarak artırıma iştirak edilmesi suretiyle sermaye artırımını ile eş zamanlı olarak aynı sermaye artırımını da içerecek şekilde güncellenmek suretiyle, Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş olduğu, Şirket esas sözleşmesinde aynı sermaye artırımını yapılabilmesine ilişkin hüküm bulunduğu, aynı sermaye artırımını yapılmasında yetkili organın genel kurul olduğu hakkında pay sahipleri bilgilendirildi. Emre NARİN söz aldı ve mevzuat uyarınca bilirkişi raporlarının temin edildiği ve her iki rapordaki değerlerin yeni pay alma hakkı kullanım tutarını fazlasıyla karşıladığı ve bu artırımdan gelecek tutar ile Çerkezköy'deki arsaların geliştirilmesinin planlandığını ifade etti.



İşletmeleri A.Ş. tarafından yeni pay alma hakkı kapsamında kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunun, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak, mülkiyetinde bulunan bir ya da birden fazla taşınmazların aynı sermaye olarak devri suretiyle karşılanması ve bu değer in yetersiz kalması halinde eksik tutarın nakden tamamlanarak artırıma iştirak edilmesi suretiyle sermaye artırım ı yapılmasına 2.510.388,928 TL olumsuz oya karşılık; 320.180.468,541 TL olumlu oy ile mevcudun oy çokluğuyla karar verildi.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabi olup başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesi bedelli sermaye artırım ıyla, 359.785.360 TL'lik (*) kısmı Şirket'in pay sahiplerinden olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından aynı sermaye koymak suretiyle olmak üzere toplam 1.309.176.000 TL (%120,00 oranında) nakden artırılarak 2.400.156.000 TL'ye çıkartılacaktır.

(*) Aynı sermaye olarak konulacak taşınmaza ilişkin hazırlanan Bilirkişi Raporu'nda taşınmaz değeri 419.439.640 TL olarak tespit edilmiş olup işbu sermaye artırımında Martı Otel'in yeni pay alma hakkına isabet eden tutar olan 359.785.360 TL'yi aşan kısım ile Martı Otel'in Martı GYO'ya olan ticari borçlarının ilgili kısım kadar ı ödenecektir. 59.654.280 TL tutarındaki fark, işlemin mahiyeti itibarıyla bir mal veya hizmet satışından kaynaklanmaması nedeniyle ticari alacak niteliği taşıması, ortakla olan ilişkiden doğan bir alacak olması sebebiyle "131 – Ortaklardan/İlişkili Taraflardan Alacaklar" hesabında izlenecek olup bu doğrultuda sermaye koyma borcunu aşan 59.654.280 TL tutar, cari hesaba mahsuben "hasılat kira gelirlerinde" mahsup edilecektir.

Ortaklara artırılabilecek sermaye karşılığı A grubu nama yazılı pay sahiplerine 26.659.584 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı pay sahiplerine 39.989.376 TL nominal değerli B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı pay sahiplerine 1.242.527.040 TL nominal değerli C grubu hamiline yazılı pay verilecektir. Şirket %120 oranında sermaye artırım ı yapmaktadır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

160



Info Yatırım
Bütçe ve Mali İşleri Bakanlığı

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi:

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

İzahnamenin ilanını takip eden 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanımının başlatılması zorunludur. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması durumunda izleyen işgünü akşamı sona erecektir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri 24.1.10 (d) bölümünde belirtilmiş olup Şirket tarafından KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan B grubu paylar 2 (iki) işgünü süreyle BİAŞ'ta satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Ortaklığın internet sitesi (www.martigvo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve İfo Yatırım'ın internet sitesinde (www.infoyatirim.com) ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL nominal değer üzerinden kullanacaklardır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar ise SPK'nın II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi ile nominal değerden aşağı olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle Şirkete ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.

BİST'te işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesi www.borsaistanbul.com "Üyeler" başlıklı bölümünde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0212 298 21 00'dır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay bedelleri, Şirket adına açılmış olan özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde Borsa'da rüçhan hakları kupon pazarında satabilirler. Kullanılmayan yeni pay alma hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar, C grubu pay

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

161



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

olarak iki iş günü süreyle, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemi yürüten borsa üyesi İfo Yatırım tarafından tahsil edildikçe Pay bedelleri, Şirket adına açılmış olan özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra Borsa Birincil Piyasa'da satışı yapılan payların takası T + 2 gün sonra Takasbank / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Yeni pay alma hakları 24.1.10. bölümünde belirtildiği şekilde kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların adres ve telefonlarına ilişkin bilgi Borsa İstanbul (www.borsaistanbul.com), TSPB (www.tspb.org.tr) ve SPK'nın (www.spk.gov.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

Halka arz edilecek paylara ilişkin aracılık işlemleri İfo Yatırım tarafından yapılacaktır.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Barbaros Mah., İhlamur Blv., No:3, Ağaoğlu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul
Telefon	+90 (0212) 700 35 00
Fax	+90 (0216) 692 12 75
İnternet Adresi	www.foyatirim.com

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın iptali; halka arzın başlangıcından önce ihraççının acze düşmesi, konkordato teklif etmesi, iflas davası açılması, tasfiyeye girmesi, varlıklarının önemli bir bölümünü elden çıkarması, izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması hallerinde mümkündür.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

162



İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
Ataşehir/İstanbul

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde bu durum İhraççı veya yetkili kuruluş tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, İhraççı veya ihraççının uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci İhraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi halinde Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatı üzerinden satış yapılacağından, yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde bir bedel ödenmesi veya karşılanamayan talep durumu söz konusu olmayacaktır.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Ortaklar, İhraççıda sahip oldukları paylarının %120 oranında bedelli pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan C grubu payların halka arzında yatırımcıların satın alması için bir sınırlama bulunmamaktadır. Talep edilebilecek pay adedi 1 TL nominal değerli paylar ve katları şeklinde olacaktır.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nin 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya halka arz eden kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

163

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payları teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinden kayden teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Ortakların yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar BİST'de satılacaktır.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla (www.kap.org.tr) duyurulacak olan tarihler arasında, 15 (onbeş) gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1,00 TL olup 1,00 TL'den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen tasarruf sahiplerinin, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde paylarının bulunduğu aracı kuruma başvurması gerekmektedir.

e) Ortakların, çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Ortakların yeni pay alma oranı %120'dir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

164

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri, Şirket adına açılmış olan özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımında olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımında olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılmayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar iki iş günü süreyle, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:
Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde, (www.martigyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.infoyatirim.com) ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

165



Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İstiklal Bulvarı No: 16/3
KAP
Doğrulama Kodu
Mersis No



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Şirket
Nurullah Emre NARİN	Martı GYO
Mine NARİN	Martı GYO
Pakize Oya NARİN	Martı GYO
Hasan Emre TEMELLİ	Martı GYO
Mehmet ERDOĞAN	Martı GYO
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Martı GYO
Ersin TARANOĞLU	Martı GYO
Hüseyin Ferit VOLKAN	Martı GYO
Aydın ORHAN	Martı GYO
Sebahattin DURMUŞ	Martı GYO
Elif YALÇIN	Martı GYO
Faruk YAŞAR	Martı GYO
Namık Kemal GÖKALP	İnfo Yatırım
Hüseyin Tarkan AKGÜL	İnfo Yatırım
Engin Emre SEÇEN	İnfo Yatırım
Yusuf Ali ALAN	İnfo Yatırım
Hüseyin GÜLER	İnfo Yatırım
Temur KAYHAN	İnfo Yatırım
Hümeysra ODABAŞ EROL	İnfo Yatırım
Emirhan BIYIKCI	İnfo Yatırım
Mehmet Nuri GÖKALP	İnfo Yatırım
Beyza KAHRAMAN	İnfo Yatırım
Ali KARAKAŞ	İnfo Yatırım
Kasım Dilşat KISABACAK	İnfo Yatırım
Emir İbrahim TÜRKÖĞLU	İnfo Yatırım
Fatih AYGÖREN	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Ali ORDULU	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Naci YÜKSEL	Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.
Gökhan TİRYAKİ	Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birinci Piyasa'da oluşacak fiyattan iki iş günü süreyle halka arz edilecektir. Halka arzdan pay almak için talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurdukları aracı kurumdan öğrenebileceklerdir. Halka arzdan alınacak



24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satışına aracılık edecek kuruluş:

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Barbaros Mah., İhlamur Blv., No:3, Ağaoglu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul
Telefon	+90 (0212) 700 35 00
Fax	+90 (0216) 692 12 75
İnternet Adresi	www.infoyatirim.com

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Payların ihraç ve satış işlemleri Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

İnfo Yatırım, sermaye artırımına aracılık işlemlerini "En İyi Gayret" aracılığı ile gerçekleştirecek olup bu doğrultuda herhangi bir yüklenim söz konusu değildir.

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunan Payların		Yüklenimde Bulunmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur.	En İyi Gayret	Yoktur.	Yoktur.	1.309.176.000	100,00

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Yetkili Kuruluş olan İnfo Yatırım ile İhraççı arasında 17.02.2025 tarihinde "Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmış, 21.07.2025 tarihinde revize edilmiştir. En iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecek sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların Borsa Birincil Piyasa'da satışı İnfo Yatırım tarafından yapılacaktır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak, İnfo Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir. Aracılık komisyonu 1.500.000 TL + BSMV olmak üzere toplam 1.575.000 TL'dir.

Halka arzdan önemli menfaati olan İnfo Yatırım haricinde danışmanlar bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yetkili

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

168

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3, Ağaoglu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul



Kuruluş ile İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

İhraççının payları (C grubu hamiline yazılı paylar), 24.09.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da MRGYO koduyla işlem görmektedir.

Şirket payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar (C grubu hamiline yazılı paylar) yeni pay alma haklarının kullanılmasına başladığı birinci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa'da işlem görmeye başlayacaktır. A ve B grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri payları, sermaye artırımı sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine 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 MRGYO koduyla işlem görmektedir.

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.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.



26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

İhraca ilişkin toplam maliyetin 5.290.640 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 1.309.176.000 TL olup bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00404 TL'dir. 1.309.176.000 TL tutarındaki sermaye artırımında, sermaye artırım sürecine ilişkin tahmini 5.290.640 TL maliyet ve Şirket'in pay sahiplerinden olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 25.04.2025 tarihli 1402 sayılı yönetim kurulu kararı ile işbu bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakkının tamamının kullanılmasına ve bu kapsamda yeni pay alma hakkına isabet eden 359.785.360 (*) TL tutarındaki sermaye koyma borcunun aynı sermaye koymak suretiyle yerine getirilmesine ilişkin kararı çerçevesinde 359.785.360 TL'lik kısmın aynı sermaye olarak karşılanacak olması dikkate alınarak, sermaye artırımı sonucunda 944.100.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır.

Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)
SPK Ücreti	2.618.352
Borsa Kotasyon Ücreti	412.390
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	68.732
Aracılık Komisyonu	1.575.000
Rekabet Kurumu	523.670
Diğer	22.496
Toplam Maliyet	5.290.640
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	1.309.176.000
Pay Başına Maliyet	0,00404

(*) Aynı sermaye olarak konulacak taşınmazla ilişkin hazırlanan Bilirkişi Raporu (*)'nda taşınmaz değeri 419.439.640 TL olarak tespit edilmiş olup işbu sermaye artırımında Martı Otel'in yeni pay alma hakkının tamamının kullanılmasına ve bu kapsamda yeni pay alma hakkına isabet eden 359.785.360 TL'lik kısmın aynı sermaye olarak karşılanacak olması dikkate alınarak, sermaye artırımı sonucunda 944.100.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır.

isabet eden tutar olan 359.785.360 TL'yi aşan kısım ile Martı Otel'in Martı GYO'ya olan ticari borçlarının ilgili kısım kadari ödenecektir. 59.654.280 TL tutarındaki fark, işlemin mahiyeti itibarıyla bir mal veya hizmet satışından kaynaklanmaması nedeniyle ticari alacak niteliği taşıması, ortakla olan ilişkiden doğan bir alacak olması sebebiyle "131 – Ortaklardan/İlişkili Taraflardan Alacaklar" hesabında izlenecek olup bu doğrultuda sermaye koyma borcunu aşan 59.654.280 TL tutar, cari hesaba mahsuben "hasılat kira gelirlerinde" mahsup edilecektir.

(*) Bilirkişi Raporu'nun "Gerekçeli Sonuç" bölümü aşağıdaki gibidir:

Mahkemenizin görevlendirmesi uyarınca, dava konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemesi, resmi kurum kayıtlarının tetkiki, bölgedeki serbest piyasa araştırmaları ve yukarıda detayları verilen emsal analizleri neticesinde aşağıdaki sonuç ve kanaate varılmıştır:

a. Taşınmazın Niteliği: Dava konusu taşınmaz, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 929 Ada, 3 Parsel sayılı, 24.672,92 m² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazdır.

b. İmar ve Potansiyel Durumu: Taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Özel Rekreasyon Alanı" (Emsal: 0.05, Yençok: 7.50m) fonksiyonunda kalmaktadır. Her ne kadar konut alanlarına kıyasla inşaat yoğunluğu düşük olsa da; parselin 24 dekarı aşan büyüklüğü, bölgedeki nadir "tek tapu bütüncül proje alanı" niteliği ve Türkan Saylan Caddesi gibi ana bir artere cepheli olması, taşınmaza yüksek bir ticari potansiyel (düğün salonu, spor kompleksi, özel eğitim/sağlık tesisi, kır kahvesi vb. rekreasyonel işletmeler) kazandırmaktadır.

c. Piyasa Analizi ve Değer Takdiri: Bölgedeki konut ve sanayi imarlı arsaların piyasa rayiçleri (Emsal 1, 2 ve 3) incelenmiş ve "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile dava konusu taşınmaza uyarlanmıştır.

i Emsal 1'den türetilen değer: 17.180,00 TL/m²

ii Emsal 2'den türetilen değer: 16.935,00 TL/m²

iii Emsal 3'ten türetilen değer: 17.085,00 TL/m²

Yapılan şerefiye düzeltmeleri (imar farkı iskontosu, konum ve büyüklük primi ilavesi) neticesinde, emsallerin işaret ettiği ortalama birim değerlerin birbirine yakınsadığı ve 17.000,00 TL/m² seviyesinin piyasa gerçeklerini yansıttığı görülmüştür.

Buna göre; dava konusu taşınmazın dava tarihi itibarıyla nakdi sermaye artırımına esas toplam pazar değeri:

24.672,92 m² X 17.000,00 TL/m² = 419.439.640,00 TL olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in özkaynak yapısını güçlendirmek ve gayrimenkul portföy yapısını çeşitlendirmek adına; gayrimenkul yatırımları, gayrimenkul geliştirme ve modernizasyon harcamaları, işletme sermayesi ve finansal yükümlülüklerin yerine getirilmesi amacıyla yapılan işbu sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 1.309.176.000 TL nominal değerli pay karşılığı minimum 1.309.176.000 TL olması beklenen sermaye artırımını gelirinden 5.290.640 TL olması beklenen masraflar ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından sermaye koyma borcuna aynı sermaye koymak suretiyle katılım sağlanacak 359.785.360 TL (*) tutarındaki kısım düşüldükten sonra 944.100.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Söz konusu kaynağın, Şirket'in 21.07.2025 tarih ve 1194 sayılı sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere aşağıda belirtilen şekilde kullanılacağı planlanmaktadır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

171



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Planlanan Fon Kullanım Yeri	(%)
Gayrimenkul Yatırımları, Gayrimenkul Geliştirme ve Modernizasyon Harcamaları	82,8
İşletme Sermayesi	10,3
Finansal Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi	6,9
Toplam	100,0

(*) Aynı sermaye olarak konulacak taşınmaza ilişkin hazırlanan Bilirkişi Raporu'nda taşınmaz değeri 419.439.640 TL olarak tespit edilmiş olup işbu sermaye artırımında Martı Otel'in yeni pay alma hakkına isabet eden tutar olan 359.785.360 TL'yi aşan kısım ile Martı Otel'in Martı GYO'ya olan ticari borçlarının ilgili kısım kadarı ödenecektir. 59.654.280 TL tutarındaki fark, işlemin mahiyeti itibarıyla bir mal veya hizmet satışından kaynaklanmaması nedeniyle ticari alacak niteliği taşımaması, ortakla olan ilişkiden doğan bir alacak olması sebebiyle "131 – Ortaklardan/İlişkili Taraflardan Alacaklar" hesabında izlenecek olup bu doğrultuda sermaye koyma borcunu aşan 59.654.280 TL tutar, cari hesaba mahsuben "hasılat kira gelirlerinde" mahsup edilecektir.

Gayrimenkul Yatırımları, Gayrimenkul Geliştirme ve Modernizasyon Harcamaları

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edilecek net gelirin yaklaşık %82,8'lik kısmını; ticari alan ve konut projelerine yönelik yeni taşınmaz alımları ve proje geliştirme çalışmalarında kullanmayı planlamaktadır. Bu kaynak aynı zamanda, Şirket portföyünde yer alan mevcut varlıkların kapasite artırımına ve modernizasyonuna yönelik yatırımların gerçekleştirilmesinde de değerlendirilecektir.

Yatırımın planlandığı Çerkezköy'ün stratejik önemi, 07.12.2022 tarihli ve 6450 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile daha da pekişmiş; Tekirdağ ili, Çerkezköy ve Kapaklı ilçeleri sınırları içerisinde yer alan, Fevzipaşa ve Karaağaç mahallelerini kapsayan toplam 190,69 hektarlık alanın "Çerkezköy Özel Endüstri Bölgesi" olarak ilan edilmesi ile artmıştır. Söz konusu karar, 08.12.2022 tarihli ve 32037 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu özel statü, bölgedeki yatırımların teşvik edilmesini ve sanayi kapasitesinin artmasını desteklemektedir.

Ayrıca, 2025 ve 2028 yıllarında tamamlanması planlanan yüksek hızlı demiryolu projeleri (Çerkezköy–Kapıkule ve Ispartakule–Çerkezköy hatları) ile birlikte, Çerkezköy'ün İstanbul ile ulaşım entegrasyonunun güçlenmesi, bölgenin İstanbul'un fiili alt merkezi konumuna yükselmesi öngörülmektedir.

Önümüzdeki 3 yıl içerisinde Özel Endüstri Bölgesi'nde 150 sanayi parselinin tamamının faaliyete geçmesiyle, bölgedeki artan sanayi yatırımları ve ortaya çıkacak toplam 11.585 kişilik ek bir istihdam ve buna bağlı tahmini 40.000 kişilik nüfus artışı sonucu yaşam alanı ihtiyacına cevap vermek amacıyla planlanan projelerin öncelikleri şu başlıklar altında toplanmaktadır:

- Modern yaşam standartlarına uygun nitelikli konut projeleri,
- Bölgesel ticari faaliyetleri destekleyecek ticari alanlar,
- Sosyal yaşamı güçlendiren sosyal donatılar ve çevresel sürdürülebilirlik odaklı kentsel altyapılar.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Bu doğrultuda geliştirilen Çerkezköy projesi, İstanbul Metropolitan Planlama Bürosu tarafından hazırlanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ile uyumlu şekilde planlanmakta olup bölgenin “yeni nesil sanayi kenti modeli” doğrultusunda yeniden konumlandırılmasını hedeflemektedir.

Yukarıda bahsedilen gelişmeler sonucunda beklenen istihdam artışı doğrultusunda, ortaya çıkacak olan konut talebine karşılık vermek amacıyla, Şirket’in bölgedeki mevcut taşınmazlarının değerlendirilmesiyle birlikte ilave arsa alımları gerçekleştirilmesi ve bölgeye yönelik konut geliştirme projelerinin hayata geçirilmesi hedeflenmektedir. Bu projeler, yalnızca Şirket için değil, aynı zamanda bölgesel kalkınma, planlı şehirleşme ve sosyal refah düzeyinin artırılması gibi ülke ekonomisine katkı sağlayacak stratejik amaçlara da hizmet edecektir.

Yaklaşık 144.000 m² proje alanı üzerinde geliştirilmesi planlanan, yaklaşık 240.000 m² satılabilir alan içeren “Çerkezköy İş ve Yaşam Merkezi” projesi kapsamında, konut, ticaret ve ofis alanlarının yanı sıra sosyal donatılar, yeşil alanlar ile eğitim, sağlık ve eğlence fonksiyonlarına yer verilmesi planlanmakta olup proje, yürürlükteki imar planları ve ilgili mevzuata uygun şekilde geliştirilecektir

İşletme Sermayesi

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği net gelirin yaklaşık %10,3'lük kısmının, operasyonel giderlerin finanse edilmesi kapsamında işletme sermayesi ihtiyacında kullanılmasını planlamaktadır.

Finansal Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği net gelirin yaklaşık %6,9'luk kısmı ile vadesi gelecek olan banka kredilerinin ana para ve faiz ödemelerini yapmayı planlamaktadır.

“Şirket, bedelli sermaye artırımını neticesinde elde edilecek fonun yukarıda belirtilen alanlarda kullanılmasını planlamakta olup yerel ve global ekonomik göstergeler dikkate alınarak belirtilen tahsis oranını artırmak veya azaltmak durumunda kalabilecektir. Yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri, ticari hayatın gereklilikleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişkenlik gösterebilir. Şirket bedelli sermaye artırımından elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde Şirket menfaatlerini gözeterek kategoriler arasında geçiş yapılabilecektir.

Bedelli sermaye artırımından elde edilecek kaynağın yukarıda belirtilen kullanım alanlarında kullanımına kadar geçen süre zarfında; TL cinsinden vadeli mevduat ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları ve/veya bono ve/veya tahvil ve/veya emtia ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek diğer yöntem ve enstrümanlarda değerlendirilerek Şirketin finansal yapısına katkı sağlanması planlanmaktadır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir.”



Bu kapsamda Martı Otel İşletmeleri A.Ş. haricindeki diğer pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını hiç kullanmamaları ve kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa’da satılması durumunda sulanma etkisi;

Şirket’in 12.02.2026 tarihli kapanış fiyatı olan 2,80 TL’ye göre %120 bedelli sermaye artırım sonrası bölünmüş pay fiyatı 1,8182 TL’ye $((2,80+1,2)/(1+1,2)=1,8182)$ karşılık gelmektedir. Martı Otel İşletmeleri A.Ş. dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan paylarının tamamının satışının Birincil Piyasa’da 1,8182 TL’den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ve yeni ortaklar için aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,8182 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		1.309.176.000 TL
İhraca İlişkin Maliyet		6.850.000 TL
Halka Arz Hasılatı		2.085.950.160 TL
Net Hasılat		2.079.100.160 TL
Özkaynak (30.09.2025)	10.694.855.315 TL	12.773.955.475 TL
Çıkarılmış Sermaye	1.090.980.000 TL	2.400.156.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	9,8030 TL	5,3221 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		4,4808 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		%45,71
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (TL) (Pozitif)		3,5040 TL
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%) (Pozitif)		%192,72

Martı Otel İşletmeleri A.Ş. dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa’da satılması durumunda sulanma etkisi (12.02.2026 tarihli Borsa fiyatı esas alındığında); ortaklar için %45,71 olup sulanma etkisinin miktarı 4,4808 TL, yeni ortaklar için ise %192,72 (pozitif) karşılığı 3,5040 TL olacaktır.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı ile imzalanan sermaye artırımını aracılık sözleşmesi çerçevesinde danışmanlık hizmeti veren yetkili kuruluş İfo Yatırım’dır.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Bu izahname; sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer vermektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgileri bir kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin izahnamede doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte sektör yayınlarında veya diğer herkese açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgiler güvenilir olduğu düşünülmektedir.

İhraççı, bildiği ve ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

01.04.2022-31.03.2023 hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2023-31.03.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2024-31.03.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Yorum Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından, 01.04.2025-30.09.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş / Sonuç
01.04.2022-31.03.2023	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower Sitesi No: 5 İç Kapı No: 216 Sarıyer/İstanbul	Fatih AYGÖREN	Şartlı
01.04.2023-31.03.2024	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Merkez Mah. Ayazma Cad. Papyrus Plaza No: 37 İç Kapı No: 108 Kağıthane/İstanbul	Ali ORDULU	Şartlı
01.04.2024-31.03.2025	Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.	İçerenköy Mah. Eryılmazlar Sok. No: 8 İç Kapı No: 6 Ataşehir/İstanbul	Naci YÜKSEL	Şartlı
01.04.2025-30.09.2025	Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Gürsel Mah. İmrarhac Cad. Premier Kampüs Ofis A Blok No: 29a İç Kapı No: 70 Kağıthane/İstanbul	Gökhan TIRYAKI	Sınırlı Olumlu

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30.09.2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespiti için, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 03.10.2025 tarihli gayrimenkul değerleme raporları hazırlanmıştır.

Bu izahnamede Şirket'in içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının Şirket ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi Şirket ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, Şirket tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da Şirket'ten herhangi bir ücret almamışlardır. Şirket'in yönetim ve denetim organlarından herhangi birinde üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların (yetkili kuruluş olan Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. dışındaki) sermaye artırımına aracılık eden yetkili kuruluş olan Info Yatırım ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

176

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Faaliyet gösterilen sektörlere ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmaktadır.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar BİAŞ'ta işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının yorumlanmasında değişiklikler olabileceğini, ileride değişebileceğini hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin gözönünde bulundurulmasını ve özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, borsada işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

30.1 Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye’de yerleşik bulunan (“Tam Mükellef”) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“Dar Mükellef”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca,

(i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar

(ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları,

Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu;

(i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya

(ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş, bilim ve sanat adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kişilerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelenler



yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2026 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
190.000 TL’ye kadar	15
400.000 TL’nin 190.000 TL’si için 28.500 TL, fazlası	20
1.000.000 TL’nin 400.000 TL’si için 70.500 TL (ücret gelirlerinde 1.500.000 TL’nin 400.000 TL’si için 70.500 TL), fazlası	27
5.300.000 TL’nin 1.000.000 TL’si için 232.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL’nin 1.500.000 TL’si için 367.500 TL), fazlası	35
5.300.000 TL’den fazlasının 5.300.000 TL’si için 1.737.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL’den fazlasının 5.300.000 TL’si için 1.697.500 TL), fazlası	40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2025 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25’dir.

KVK’da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için:

- kanuni merkezinin Türkiye’de bulunması veya
- kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye’de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye’de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye’de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

178

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye’de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye’de ifa edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir. “Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden maksat ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

30.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

31.12.2030 tarihine kadar uygulanmak üzere Borsa İstanbul’da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2030 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dahil edilmemesi durumunda 31.12.2030 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları hariç), Borsa İstanbul’da işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST’te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST’te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı’na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

(i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;

(ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve

(iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkarımla esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

180

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;

- (i) sabit getirili menkul kıymetler;
- (ii) (ii) değişken getirili menkul kıymetler;
- (iii) (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve
- (iv) (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endekli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Yeni Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi



12

tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

- (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,
- (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

182



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



01.01.2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1 Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin alım satım çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır.


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

183



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

GVK Geçici Madde 67’de yer alan özel düzenleme uyarınca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, BİAŞ’ta işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de GVK’nın Mükerrer 80 inci maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır.

Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK’nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK’nın 86/1 (c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK’nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşılıyor ise (bu tutar 2026 yılı için 400.000 TL’dir) beyan edilmesi gerekir.

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye’de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye’de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

30.2.2.2 Kurumlar

30.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK’nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75’lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin


MART
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

30.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %50'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

30.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanununun 35'inci maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.


MARTA
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye’de bulunan, aktif büyüklüğünün %51’inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri ile GVK’nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la yapılan değişikliklerle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK’nın 94/6-b maddesi ve KVK’nın 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri uyarınca, tam mükellef kurumlarda; (i) tam mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) dar mükellef gerçek kişilere; (v) dar mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf dar mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2024 tarih ve 9286 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2024 tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam mükellefler kurumlarca; (i) tam mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1 Gerçek Kişiler

30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la eklenen 22/2 maddesi uyarınca tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50’si) dahil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100’ü) üzerinden 22.12.2024 itibarıyla %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK’nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2026 yılı gelirleri için 400.000 TL’yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olun mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmelidir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

186

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (22.12.2024 itibarıyla bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2 Kurumlar

30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi hâlinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. Maddesi kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

187



Dar mükellef kurumların, Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

188



Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barışme Mah. Akmerkez 3. Kat: No: 10
İçişleri Bakanlığı
Bogaziçi
Merkezi

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:
Yoktur.

32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu, Beyoğlu/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.martigvo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)
- 2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER

Ek/1 Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonun Kullanım Yeri Raporu

Ek/2 Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşların Beyanları

Ek/3 Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ek/4 Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşların Beyanları

Ek/5 İşbu Bedelli Sermaye Artırımında Aynı Sermaye Olarak Konulacak Tekirdağ İli Çerkezköy İlçesinde 929 Ada 3 Parsel'de Yer Alan Taşınmaz İlişkin Bilirkişi Raporu

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A. Ş.

189



Info Yatırım A.Ş.
Barbaros Mah. No: 16 Şubat 2026

