

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca .18.02.2026.. tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 600.000.000 TL'den 1.500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 900.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

Bu izahname, Şirket'in www.marti.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)'nın 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.


MARTI
Otel İşletmeleri A.Ş.



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

2



İÇİNDEKİLER

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:	2
İÇİNDEKİLER.....	3
KISALTMA VE TANIMLAR.....	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	6
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	6
2. ÖZET	8
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	22
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	24
5. RİSK FAKTÖRLERİ	26
6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER	32
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	34
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	53
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	57
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	64
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI.....	78
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	79
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	79
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	79
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	94
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	94
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	97
18. ANA PAY SAHİPLERİ	98
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	100
20. DİĞER BİLGİLER	103
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	115
22. İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	118
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	126
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	133
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	142
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER....	143
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	144
28. SULANMA ETKİSİ	145
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	146
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	148
31. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	157
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	158
33. EKLER	159



KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirket
Aydın Koyu Arsa ve Butik Otel (Natamam Bina)	Aydın Koyu, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa ve tarla vasıflı 9 adet taşınmaz
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	Koronavirüs Hastalığı
Çamyuva/Antalya Arsa	Çamyuva, Kemer/Antalya'da bulunan arsa üzerindeki Hazine Üst Hakkı
Martı GYO 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 m ² büyüklüğündeki 4 adet taşınmaz
Martı Otel Çerkezköy/Tekirdağ Arsa	Çerkezköy/Tekirdağ'da bulunan 928 ada 1 parselde yer alan 15.437,68 m ² ve 929 ada 3 parselde yer alan 24.672,92 m ² büyüklüğündeki arsa nitelikli taşınmazlar
Esas Sözleşme	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi'nin Esas Sözleşmesi
Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Hisarönü Arsa	Muğla ili, Marmaris ilçesi, Hisarönü mahallesinde yer alan 219 Ada 3 Parsel olarak kayıtlı 9.740,71 m ² yüzölçümlü "tarla" vasıflı gayrimenkul
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İnfo Yatırım, Aracı Kurum, Yetkili Kuruluş	İnfo Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Karacasu/Aydın Arazi	Karacasu/Aydın'da bulunan Şirket adına kayıtlı 155 ada 225 parsel nolu 37.755,96 m ² yüzölçümlü arsa ile 155 ada 226 parsel nolu 268,92 m ² yüzölçümlü tarla vasfındaki gayrimenkul.
KDV	Katma Değer Vergisi
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirket
Martı GYO	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Martı Hemitia Otel	Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye mahallesinde yer alan 6.928,55 m ² yüzölçümlü 103 ada 8 parsel üzerinde geliştirilmiş, 30 odalı ve 58 yatak kapasiteli otel
Martı La Perla Otel	Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler mahallesinde yer alan 5.678 m ² büyüklüğündeki 1605 parsel üzerinde geliştirilmiş 197 oda ve 394 yatak kapasiteli otel
Martı Marina & Yacht Club, Martı Marina	Orhaniye, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Marina & Yacht Club (Martı Marina Taahhüt Yatırım Limanı).



I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

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 Otel İşletmeleri A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 MARTI Otel İşletmeleri A.Ş. Pakize Oya NARİN Yönetim Kurulu Başkanı Nurullah Emre NARİN Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı 30.01.2026	İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Barbaros Mah. İhtilafı Eki No:3 - Gökçe My Newwork İç Kapı No:100 - Akatlar - Beşiktaş / İstanbul Boğaziçi Kurumlar V.D.418 003 787 Mersis No:0478003678700011 Engin Emre SEÇEN Genel Müdür Yardımcısı Hüseyin GÜLER Genel Müdür Yardımcısı 30.01.2026	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 TİRYAKİ Görevi: Sorumlu Denetçi	01.04.2025-30.09.2025 Ara Hesap Dönemine Ait Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Gökhan TİRYAKİ 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: Erdoğan BAŞARSLAN 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	<table><tr><th>Rapor Tarihi</th><th>Rapor Numarası</th></tr><tr><td>03.10.2025</td><td>2025-ÖZEL-0096</td></tr><tr><td>03.10.2025</td><td>2025-ÖZEL-0097</td></tr><tr><td>03.10.2025</td><td>2025-ÖZEL-0098</td></tr><tr><td>03.10.2025</td><td>2025-ÖZEL-0099</td></tr><tr><td>03.10.2025</td><td>2025-ÖZEL-0100</td></tr><tr><td>03.10.2025</td><td>2025-ÖZEL-0101</td></tr><tr><td>03.10.2025</td><td>2025-ÖZEL-0102</td></tr><tr><td>03.10.2025</td><td>2025-ÖZEL-0122</td></tr></table>	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	03.10.2025	2025-ÖZEL-0096	03.10.2025	2025-ÖZEL-0097	03.10.2025	2025-ÖZEL-0098	03.10.2025	2025-ÖZEL-0099	03.10.2025	2025-ÖZEL-0100	03.10.2025	2025-ÖZEL-0101	03.10.2025	2025-ÖZEL-0102	03.10.2025	2025-ÖZEL-0122
Rapor Tarihi	Rapor Numarası																		
03.10.2025	2025-ÖZEL-0096																		
03.10.2025	2025-ÖZEL-0097																		
03.10.2025	2025-ÖZEL-0098																		
03.10.2025	2025-ÖZEL-0099																		
03.10.2025	2025-ÖZEL-0100																		
03.10.2025	2025-ÖZEL-0101																		
03.10.2025	2025-ÖZEL-0102																		
03.10.2025	2025-ÖZEL-0122																		
Adı Soyadı: Yılmaz GÜNEY Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı																			
Adı Soyadı: Pınar MÜFTÜOĞLU Görevi: Değerleme Uzmanı																			

MARTİ
Ötek İşletmeleri A.Ş.

7

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bld. No:3 Ağaçlı Mah. Kat:1
İç Kapı No: 88 Beşiktaş / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar A.Ş. No: 00000000000000000000
Mersis No: 0478003670000000000000000000000000

Doğrulama Kodu: 26eb8552-907e-45fc-8795-1b083d234109
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.

B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççının ticaret unvanı Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Yasal Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Adresi: Ömer Avni Mah. Dümen Sok. Gümüşsuyu İş Merkezi, No: 11 İç Kapı No: 5 Beyoğlu/İstanbul Telefon ve Faks Numaraları: Telefon: +90 (212) 334 88 50 Faks: +90 (212) 334 88 52 İnternet Adresi: www.marti.com.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	İhraççının, bağlı ortaklığı Martı GYO ile birlikte ana faaliyet konusu, turizm (otel ve marina işletmeciliği) ile gayrimenkul yatırımlarıdır. İhraççı tarafından işletilmekte olan tesislere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir: Martı Resort Otel Temelleri 1967 yılında atılan Martı Otel İşletmeleri A.Ş., 1969 yılında Türkiye'nin ilk resort oteli, o günkü adı Martı Motel olan Martı Resort Otel, 33 yatak ile turizm sektöründe faaliyet göstermeye başlamıştır. Bugün 280 odası, 584 yatak ile 5 yıldızlı hizmet veren Martı Resort Otel, Marmaris bölgesinde Türk ve yabancı misafirlerine hizmet vermektedir. Martı La Perla Otel Marmaris İçmeler mevkiinde bulunan dört yıldız statüsünde hizmet veren 197 odalı ve 394 yatak kapasiteli Martı La Perla Otel, 1988 yılında açılmıştır. Martı Myra Otel Antalya Kemer'de bulunan Martı Myra Otel ise 1995 yılında Grup bünyesine katılmıştır. Tekirova, Kemer Antalya'da bulunan Martı Myra Otel, 100'den fazla arazi içerisinde 1.601 çam ağacının altında 551 oda ve 1.209 yatak kapasiteli ve 285 metre uzunluğundaki sahili ile 1995 yılından beri hizmet vermektedir. Söz konusu Martı Myra Otel, Martı GYO bünyesinde bulunmakta ve birlikte



İhraççı tarafından işletilmekte olup Martı GYO, ilgili tesisin işletilmesinden elde edilen ciro üzerinden belirlenen oranlarda kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira gelirlerini, dönemsellik ilkesini gözeterek doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır. Kira bedeli, 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak hesaplanmaktadır.

Martı Marina & Yacht Club

İhraççı, turizm sektöründe sürekli hale gelen yatırımlarını 1996'da işletmeye başladığı Martı Marina & Yacht Club ile sürdürmüştür. Muğla Marmaris Hisarönü'nde yer alan Martı Marina & Yacht Club, 1996 yılından beri hizmet vermekte olup denizde 306 tekne, karada 70 tekne olmak üzere yat kapasitesine sahiptir. Martı Marina & Yacht Club, Martı GYO bünyesinde bulunmakla birlikte İhraççı tarafından işletilmekte olup Martı GYO, ilgili tesisin işletilmesinden elde edilen ciro üzerinden belirlenen oranlarda kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira gelirlerini, 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.

Martı Hemithea Otel

2012 yılının Mayıs ayında, Martı Marina & Yacht Club'ın içerisinde yer alan, üst gelir gubuna yönelik tasarlanmış 30 odalı butik otel Martı Hemithea, hizmet vermeye başlamıştır.

İhraççı tarafından, söz konusu tesisler aracılığıyla farklı müşteri gruplarına geniş ürün yelpazesi ile "Ultra Herşey Dahil" sistemden "Yarım Pansiyon" sisteme kadar farklı seçeneklerle hizmet verilmektedir.

İhraççının işbu İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatına ilişkin detaylar 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
Yurt İçi Satışlar	406.583.101	736.475.663	1.371.915.755	1.100.622.551	1.492.279.009
Diğer Gelirler	8.207.202	17.729.677	24.924.189	18.912.739	29.266.304
Satıştan İadeler (-)	-6.391.969	-9.888.172	-19.201.690	-10.452.098	-4.713.380
Satış İskontoları (-)	-48.431.667	-120.425.764	-233.562.018	-202.840.836	-220.900.565
Diğer İndirimler (-)	-18.757	-11.534	-1.437.597	-779.906	-1.650.832
Toplam	359.947.910	623.879.870	1.142.638.639	905.462.450	1.294.280.536

Dünyada ve Türkiye'de Turizm Sektörü

Sürekli gelişme ve çeşitlenmenin yaşandığı turizm sektörü, dünyada en hızlı gelişen sektörlerin başında gelmektedir. Turizm sektörü, işbu İzahname tarihi itibarıyla Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) tarafından son derlenen verilere göre küresel safi hasılatın %2,5'ine katkıda bulunmuştur.¹ UNWTO verilerine göre 2025 Ocak-Eylül döneminde uluslararası turist sayısı (Turist seyahat sayısı (geceleyen ziyaretçiler)), 2024'ün aynı dönemine göre %5 ve pandemi öncesi yıl olan 2019'un aynı dönemine göre %3 üzerine çıkmıştır. Eylül ayına kadar 1,1 milyarın üzerinde turist uluslararası seyahat gerçekleştirmiştir; bu durum, 2024'ün aynı dönemine göre yaklaşık 50 milyon daha fazla turist anlamına gelmektedir. Küresel bazda yüksek enflasyon, jeopolitik ve ticari gerilimlerin neden olduğu dalgalanmalara rağmen yıl boyunca süregelen güçlü seyahat talebi gerçekleşmiştir. Kuzey Yarımküre'de yaz sezonundaki güçlü talep ile birlikte üçüncü çeyrekte 2024'e göre %4'lük bir artış kaydedilmiştir. UNTWO, 2025 yılında

¹ UNWTO – Tourism Data. <https://www.untourism.int/tourism-data/un-tourism-tourism-dashboard>

MARTI
Otel İşletmecileri A.Ş.



Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. No:3 Akmerkez Kat:3
İç Kapı No:18 Beşiktaş / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar Sicil No: 270941
Mersis No: 04780030780000000000000000



İhraççının duran varlıkları 31.03.2023 tarihi itibarıyla 6,3 milyar TL iken 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %105,7 artışla 12,9 milyar TL'ye, 31.03.2025 tarihi itibarıyla 31.03.2024 tarihine göre %44,4 artışla 18,7 milyar TL'ye, 30.09.2025 tarihi itibarıyla da 31.03.2025 tarihine göre %21,3 artışla 22,6 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur.

İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 31.03.2023 tarihi itibarıyla 416,6 milyon TL iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %45,7 artışla 607,0 milyon TL'ye, 31.03.2025 tarihinde de 31.03.2024 tarihine göre %92,6 artışla 1,2 milyar TL'ye yükselmiş, 30.09.2025 tarihinde de 31.03.2025 tarihine göre %68,2 artışla 2,0 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu artış, finansal borçlardaki artış kapsamında oluşmuştur. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2025 tarihi itibarıyla %8,4 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 31.03.2023 tarihi itibarıyla 2,2 milyar TL iken, 31.03.2024 tarihinde finansal borçlardaki artışa bağlı olarak 31.03.2023 tarihine göre %68,2 artışla 3,6 milyar TL'ye, 31.03.2025 tarihinde temel olarak ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki artışa bağlı olarak 31.03.2024 tarihine göre %80,6 artışla 6,6 milyar TL'ye yükselmiş olup 30.09.2025 tarihinde de temel olarak ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki artışa bağlı olarak 31.03.2025 tarihine göre %18,2 artışla 7,8 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülüklerin %52,8'i Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile akdedilen yapılandırma sözleşmesi kapsamındaki finansal borçlardan, %45,2'lik kısmı ise ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2025 tarihi itibarıyla %33,3 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının kısa ve uzun vadeli finansal borçları 31.03.2023 tarihi itibarıyla 2,4 milyar TL iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %57,4 artışla 3,8 milyar TL'ye, 31.03.2025 tarihinde de 31.03.2024 tarihine göre %20,3 artışla 4,5 milyar TL'ye yükselmiş, 30.09.2025 tarihinde de 31.03.2025 tarihine göre %13,8 artışla 5,2 milyar TL'ye yükselmiştir.

İhraççı ve bağlı ortaklığı Martı GYO, 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 Martı GYO'nun 46.739.271 USD ve İhraççının 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.

İhraççının 31.03.2023 tarihi itibarıyla 4,1 milyar TL olan özkaynakları 31.03.2024 tarihi itibarıyla sahip olunan varlıklara ilişkin yapılan değerlendirme raporları kapsamında oluşan yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları kalemi ile yabancı para çevrim farklarındaki artışın etkisiyle



Info Yatırım Menkul Değerler
Barbaros Mah. İnönü Etkinlik Alanı Kat: 3
İç Kapı No: 103/3 Ateşli Yolu
Boğaziçi Sarıyer V.D.4
Mersis No:0478003687000000

Kar veva Zarar Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Şmrlr Denetimden Geçmiş	
Finansal Tablo Türü	Konsolide				
Dönem	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
Hasılat	359.947.910	623.879.870	1.142.638.639	905.462.450	1.294.280.536
Satışların Maliyeti	-232.159.988	-495.575.447	-858.089.182	-551.223.588	-732.897.122
Brüt Kar / (Zarar)	127.787.922	128.304.423	284.549.457	354.238.862	561.383.414
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)	181.745.276	40.075.625	103.309.782	284.146.891	92.396.179
Finansman Geliri / (Gideri)					
Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)	185.877.484	-185.593.076	481.327.737	331.751.602	46.754.300
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)	134.573.318	-378.795.115	182.921.938	405.440.365	309.168.800
Dönem Karı / (Zararı)	107.919.025	-429.633.730	662.057.300	427.860.232	43.327.958
Ana Ortaklık Payları	704.174	-334.466.851	228.927.561	360.881.428	150.423.033
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	107.214.851	-95.166.879	433.129.739	66.978.804	-107.095.075

İhraççının satışların maliyeti, 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 232,2 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %113,5 artışla 495,6 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %73,2 artışla 858,1 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %33,0 artışla 732,9 milyon TL'ye yükselmiştir. Satışların maliyetinin önemli bir kısmı satılan hizmet maliyetlerinden oluşmaktadır.

İhraççının 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 107,9 milyon TL tutarında net dönem karı bulunmakta iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 429,6 milyon TL tutarında net dönem zararı görülmüş, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde ise 662,1 milyon TL tutarında net dönem karı gerçekleşmiştir. İhraççının 01.04.2024-30.09.2024 dönemine 427,9 milyon TL olan net dönem karı, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde %89,9 düşüşle 43,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Net dönem karı (ana ortaklık payları) kalemi ise 01.04.2022-31.03.2023, 01.04.2023-31.03.2024, 01.04.2024-31.03.2025, 01.04.2024-30.09.2025 ve 01.04.2025-30.09.2025 dönemleri itibarıyla sırasıyla 0,7 milyon TL, -334 5

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. No 3 Kat: 9 Beşiktaş / İstanbul
İç Kapi No: 80670001 / İç Kapı
Boğaziçi Kurumlar No: 0478000001
Mersis No: 04780000013300000001

Doğrulama Kodu: 26eb8552-907e-45fc-8795-1b083d234109
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		milyon TL, 228,9 milyon TL, 360,9 milyon TL, 150,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Şirket'in 31.03.2023, 31.03.2024 ve 31.03.2025 tarihli yıllık finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetim raporlarında sınırlı olumlu görüş bulunmaktadır. 31.03.2025 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan sınırlı olumlu görüşün dayanağı: "Grup'un Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçlarına ilişkin bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu protokole göre Grup'un nakdi kredisi 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yeniden yapılandırma anlaşmasındaki şartlarla ilgili süreçlerin devam etmesinden dolayı Denizbank A.Ş. ile tarafımızca mutabakat yapabilme imkanı bulunamamıştır. Grup'un 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. 31.03.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan sınırlı olumlu görüşün dayanağı: "Grup'un Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçlarına ilişkin bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu protokole göre Grup'un nakdi kredisi 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yeniden yapılandırma anlaşmasındaki şartlarla ilgili süreçlerin devam etmesinden dolayı Denizbank A.Ş. ile tarafımızca mutabakat yapabilme imkânı bulunamamıştır. Grup'un 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. Ayrıca, rapor tarihi itibarıyla T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye tarafımızca gönderilmiş olan mutabakatlara da cevap alınamamıştır. Grup, 01 Nisan 2023-31 Mart 2024 faaliyet dönemine ait Finansal Tablolarında "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" başlıklı dipnotunda yer alan 192.422.566 TL'lik Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış tutarını (01 Nisan 2022-31 Mart 2023: 219.438.152 TL) yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan gelirlerin Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından açıklanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi" kapsamında "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/(Giderler)" içerisinde sunulması gerekmektedir. 31.03.2023 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan sınırlı olumlu görüşün dayanağı: "Grup'un Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olduğu kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi"



		imzalamıştır. Bu kapsamda Grup'un toplam 137.203.885 USD nakdi kredisi 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları Grup yönetimi tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Denetim şirketimiz tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki şartlarla ilgili süreçler devam etmesinden dolayı Denibank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile mevcut fiili durumu gösterir sağlıklı bir mutabakat yapabilme imkanı bulunamamıştır. Grup, mülkiyeti T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler'deki 2649, 2471, 2472 ve 2473 parselleri ("Maliye Kampı Tesisleri") konsolide finansal durum tablosundaki maddi duran varlıklar içerisinde devam edilen yatırımlar içerisinde maliyet bedeli ile 28.804.823 TL olarak göstermektedir (31 Mart 2022: 22.504.243 TL). İlgili maliyet bedeli yatırıma ilişkin yapılan harcamalardan oluşmaktadır. Grup'a verilen ön iznin iptaline ilişkin davalar devam etmektedir. Grup yönetimi bahse konu gayrimenkullerden gelecekte ekonomik fayda beklediğinden bu tutarları konsolide finansal tablo dışı bırakmamıştır. Söz konusu hakların konsolide finansal tablolarda sunulmasına devam edilmesi bu davaların neticesine bağlıdır.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Net işletme sermayesi (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) olarak hesaplanmaktadır. İhraççının cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. 30.09.2025 tarihi itibarıyla İhraççının dönen varlık toplamı 713.121.246 TL ve kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 1.965.850.159 TL olup net işletme sermayesi açığı 1.252.728.913 TL'dir. (31.03.2025: 913.991.034 TL, 31.03.2024: 390.559.696 TL, 31.03.2023: 17.912.672 TL) İşbu bedelli sermaye artırımından elde edilecek net gelirin; %90'lık kısmının, kredi sözleşmesi kapsamında doğan hakların kullanılmasına ilişkin finansal yükümlülüklerin ifası kapsamında, %10'luk kısmının da operasyonel giderlerin finanse edilmesi kapsamında işletme sermayesi ihtiyacında kullanılmasını planlamakta olup bununla birlikte Şirket faaliyetlerinden sağlanacak kaynaklarla da işletme sermayesi açığı giderilmeye çalışılacaktır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1

İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

İhraççının 600.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, bedelli sermaye artırımıyla 900.000.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 1.500.000.000 TL'ye çıkartılacaktır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklarımızın %150 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%) (*)
A	Nama	Vardır.	1.350.000.000	13.500.000,00	2,25
B	Hamiline	Yoktur.	88.650.000.000	886.500.000,00	147,75
Toplam			90.000.000.000	900.000.000,00	150,00

(*) Mevcut 600.000.000 TL'lik sermayeye oranını ifade etmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar nominal değerinden aşağı olmamak üzere Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden Borsa'da satılacaktır. A grubu paylar için %100 yeni pay alma hakkı kullanılması konusunda taahhüt verilmiş olup, yeni pay alma hakkı kullanımından sonra kalan A grubu pay olmayacaktır.

MARTI
İşletmeleri A.Ş.



		İhraç edilmesi planlanan kıymetlerin ISIN kodları İzahname onayına müteakip KAP'da duyurulacaktır
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği 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 600.00.000 TL olup pay sayısı 60.000.000.000 adettir. Sermayenin 13.500.000 TL nominal değerli kısmı A grubu nama yazılı paylardan, 886.500.000 TL nominal değerli kısmı B grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Bedeli ödenmemiş pay yoktur. Her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	İhraç Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine, kardan pay alma hakkı, oy hakkı, yeni pay alma hakkı, ortaklıktan ayrılma hakkı, ortaklıktan çıkarma ve satma hakkı, tasfiye halinde tasfiye bakiyesine katılım hakkı, bedelsiz pay edinme hakkı, genel kurula davet ve katılma hakkı, bilgi alma ve inceleme hakkı, iptal davası açma hakkı, azınlık hakları, özel denetim isteme hakkı sağlamaktadır.
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 B grubu hamiline yazılı payları Borsa İstanbul Ana Pazar'da "MARTP" 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. İşbu İzahname kapsamında ihraç edilecek A grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup, B grubu hamiline yazılı paylar ise Borsa'da işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	İhraççının kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir: Şirket, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmenin kar dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür. Karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır. Yönetim Kurulu, 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.

16

Doğrulama Kodu: 26eb8552-907e-45fc-8795-1b083d234109
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtabilir. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirlenen oranın altında kar payı dağıtmayı veya kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.
--	--

D—RISKLER

D.1 İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler • İhraççının hedeflediği gelirleri elde edebilmesi, portföyünde bulunan ve/veya işletmecisi olduğu gayrimenkullerden elde edeceği gelirlere bağlıdır. İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkuller ile İhraççının finansal tablolarında konsolide ettiği bağlı ortaklığı Martı GYO'nun bünyesinde bulunup hasılat üzerinden kira sözleşmesi kapsamında İhraççı tarafından işletilen Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin, doluluk oranlarındaki azalmalar nedeniyle İhraççının likidite ve ödeme kabiliyetinin olumsuz etkilenmesi söz konusu olabilir, bu durum Şirket'in nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir. • İhraççı ve Martı GYO 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, İhraççı, Martı GYO ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Söz konusu borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi çerçevesinde adı geçen finans kuruluşlarına olan borç, 2 yıl geri ödemesiz olacak şekilde 9 yıllık vade ile yeniden yapılandırıldığından, izleyen finansal tablo dönemleri itibarıyla net işletme sermayesinde iyileşme yaşanması beklenmekle birlikte, 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 sürelere ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller, İhraççının 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, İhraççı için varlıkların likidite edilme sorununa yol açabilir, gerektiği takdirde söz konusu varlıkların devrine engel olabilir, bu durum İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. • İhraççının döviz cinsinden finansal yükümlülükleri, döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artmış, bununla birlikte 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 İhraççının portföyünde
---	--

D.1.1. İhracçıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler

- İhraççının hedeflediği gelirleri elde edebilmesi, portföyünde bulunan ve/veya işletmecisi olduğu gayrimenkullerden elde edeceği gelirlerle bağlıdır. İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkuller ile İhraççının finansal tablolarında konsolide ettiği bağlı ortaklığı Martı GYO'nun bünyesinde bulunup hasılat üzerinden kira sözleşmesi kapsamında İhraççı tarafından işletilen Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin, doluluk oranlarındaki azalmalar nedeniyle İhraççının likidite ve ödeme kabiliyetinin olumsuz etkilenmesi söz konusu olabilir, bu durum Şirket'in nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir.
- İhraççı ve Martı GYO 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, İhraççı, Martı GYO ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Söz konusu borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi çerçevesinde adı geçen finans kuruluşlarına olan borç, 2 yıl geri ödemesiz olacak şekilde 9 yıllık vade ile yeniden yapılandırıldığından, izleyen finansal tablo dönemleri itibarıyla net işletme sermayesinde iyileşme yaşanması beklenmekle birlikte, 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 sürelere ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller, İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşamaması durumunda İhraççının borçluluğu artabilir, finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir. 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, İhraççı için varlıkların likidite edilme sorununa yol açabilir, gerektiği takdirde söz konusu varlıkların devrine engel olabilir, bu durum İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının döviz cinsinden finansal yükümlülükleri, döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artmış, bununla birlikte 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 İhraççının portföyünde



bulunan gayrimenkullerin değerleme 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.
- İhraççı, projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.
- İhraççının turizm sektöründeki faaliyetlerine yönelik olarak otel müşterilerinin harcamaya ayıracakları gelirlerin ve alım gücünün düşmesi ile müşterilerin tercihlerindeki değişimler, İhraççının faaliyetlerini ve nakit akışını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının 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.
- 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.
- Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler, İhraççının faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının 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; İhraççının çalışanlarının yaralanması, ölümü, İhraççının faaliyetlerinde aksamaya yol açması, İhraççının ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve İhraççının 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 akışını olumsuz etkileyebilir.

MARTI
Otel İşletmeleri A.Ş.



		• İhraççının faaliyetleri, iklim değişikliği ve sürdürülebilirlik riskini de barındırmaktadır. • Meydana gelebilecek iş kazaları sonucu Şirket tazminat ödemek durumunda kalabilir. D.1.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler • Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. • Türkiye’de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir. • İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir. • Uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir. • Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Turizm sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gelirlerin düşmesine sebep olabilir, bu durum şirketlerin faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. • Tüketici taleplerinin değişmesine yönelik riskler mevcuttur. D.1.3. Diğer riskler: • Sermaye Riski • Kredi Riski • Likidite Riski • Piyasa Riski • Yabancı Para Riski • Faiz Oranı Riski
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler: Kar payı, İhraççının kar elde etmesi ve dağıtılabilir karın oluşmasına bağlı olarak genel kurulca dağıtılmasına karar verilen kardan ve/veya kar olarak dağıtılacak kaynaklardan (geçmiş yıl karları ve/veya kar dağıtımına konu edilebilecek fonlar) dağıtılmasına karar verilen kardan alınan paydır. İhraççı tarafından 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 dağıtımı yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımı zorunlu değilse, genel kurulda kar dağıtıp dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler: Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıstan payın elden çıkartılması/satılması yoluyla elde edilen gelirdir.

	İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının borsa fiyatı düşebilir. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları veya ana pay sahipleri tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.
--	--

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	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda; Bedelli sermaye artırımı kapsamında ihraç edilecek 900.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı 900.000.000 TL olması beklenen sermaye artırım gelirinden 4.900.000 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 895.100.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. <table><tr><th>Sermaye Artırım Maliyeti</th><th>(TL)</th></tr><tr><td>SPK Ücreti (%0,2)</td><td>1.800.000</td></tr><tr><td>Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)</td><td>283.500</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)</td><td>47.250</td></tr><tr><td>Aracılık Komisyonu (1.500.000 TL + BSMV)</td><td>1.575.000</td></tr><tr><td>Danışmanlık Gideri (Vergiler Dahil)</td><td>750.000</td></tr><tr><td>Rekabet Kurumu (%0,04)</td><td>360.000</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>84.250</td></tr><tr><td>Toplam Maliyet</td><td>4.900.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi (Lot Karşılığı) (*)</td><td>900.000.000</td></tr><tr><td>Lot Başına Maliyet</td><td>0,00544</td></tr></table> (*) Şirket sermayesini temsil eden 1 kuruş nominal değerli 100 adet pay, 1 lota karşılık gelmektedir. Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek İfo Yatırım'ın yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.	Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)	SPK Ücreti (%0,2)	1.800.000	Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)	283.500	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	47.250	Aracılık Komisyonu (1.500.000 TL + BSMV)	1.575.000	Danışmanlık Gideri (Vergiler Dahil)	750.000	Rekabet Kurumu (%0,04)	360.000	Diğer	84.250	Toplam Maliyet	4.900.000	Halka Arz Edilecek Pay Adedi (Lot Karşılığı) (*)	900.000.000	Lot Başına Maliyet	0,00544
Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)																							
SPK Ücreti (%0,2)	1.800.000																							
Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)	283.500																							
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	47.250																							
Aracılık Komisyonu (1.500.000 TL + BSMV)	1.575.000																							
Danışmanlık Gideri (Vergiler Dahil)	750.000																							
Rekabet Kurumu (%0,04)	360.000																							
Diğer	84.250																							
Toplam Maliyet	4.900.000																							
Halka Arz Edilecek Pay Adedi (Lot Karşılığı) (*)	900.000.000																							
Lot Başına Maliyet	0,00544																							
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Yapılacak 900.000.000 TL tutarındaki sermaye artırımında, sermaye artırım sürecine ilişkin tahmini 4.900.000 TL maliyet dikkate alınarak, sermaye artırım sonucunda sağlanacak 895.100.000 TL tutarındaki tahmini fonun; Şirket'in finansal yapısının güçlendirilmesi ve özkaynağının artırılması amacıyla işletme sermayesi ihtiyaçlarının karşılanması ve kredi sözleşmesi kapsamında doğan hakların kullanılmasına ilişkin finansal yükümlülüklerin ifası kapsamında kullanılması planlanmaktadır. <table><tr><th>Planlanan Fon Kullanım Yeri</th><th>(%)</th></tr><tr><td>Kredi Sözleşmesi Kapsamında Doğan Hakların ve Yükümlülüklerin İfası</td><td>90</td></tr><tr><td>İşletme Sermayesi</td><td>10</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>100</td></tr></table>	Planlanan Fon Kullanım Yeri	(%)	Kredi Sözleşmesi Kapsamında Doğan Hakların ve Yükümlülüklerin İfası	90	İşletme Sermayesi	10	Toplam	100														
Planlanan Fon Kullanım Yeri	(%)																							
Kredi Sözleşmesi Kapsamında Doğan Hakların ve Yükümlülüklerin İfası	90																							
İşletme Sermayesi	10																							
Toplam	100																							
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Yapılacak sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %150 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1 kuruş nominal değerli 100 adet pay/1 lot için 1,00 TL'den kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup izahname ilanından itibaren en geç 10 gün içinde yeni pay alma hakkı kullanımına başlanacaktır.																						

MARTI
Otel Hizmetleri A.Ş.

T.C.
İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhtilafı Eski Evi Karşısı No: 10
İç Kapı No: 123/Altıncı Kat Kat: 6
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4. Kat
Mersis: No: 047800367870001



		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. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, yeni pay alma haklarını rüçhan hakkı kupon pazarında satış süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu 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. A grubu paylar için %100 yeni pay alma hakları kullanılması konusunda taahhüt verilmiş olup yeni pay alma hakkı kullanımından sonra kalan A grubu pay olmayacaktır. Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Paylar, yeni pay alma haklarının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar ise 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'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. Pay bedelleri, Şirket adına açılmış olan özel banka hesabına yatırılacaktır. Sermaye artırımı suretiyle ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Payların fiziki teslimi söz konusu değildir. SPK'nın 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. 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. 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. İzahnameye ihraççının www.marti.com.tr, yetkili kuruluş Info Yatırım'ın www.infoyatirim.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.
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., aracılık komisyonu, danışman, danışmanlık geliri elde edecektir



E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççının ünvanı Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'dir. Şirket'in pay sahiplerinden Pakize Oya NARİN, Nurullah Emre NARİN ve Oya NARİN, sahip oldukları A ve B grubu paylara ilişkin yeni pay alma haklarını tamamen (%100) kullanmayı taahhüt etmiştir.
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 tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda sulanma etkisi, mevcut ortaklar için %57,37 olacak olup 1 TL nominal değerli pay (100 adet pay/1 Lot) için sulanma etkisinin miktarı 13,0076 TL'dir. Şirket'in pay sahiplerinden Pakize Oya NARİN, Nurullah Emre NARİN ve Oya NARİN, tarafından sahip olduğu paylar kapsamında rüçhan haklarının tamamının kullanılacağı konusunda taahhütname verilmiş olup Pakize Oya NARİN, Nurullah Emre NARİN ve Oya NARİN dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda sulanma etkisi (29.01.2026 tarihli Borsa kapanış fiyatına göre); mevcut ortaklar için %55,78 olup sulanma etkisinin miktarı 12,6475 TL, yeni ortaklar için ise %482,93 (pozitif) karşılığı 8,3064 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 A.Ş. tarafından bedelli sermaye artırım işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

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 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 ve 01.04.2025-30.09.2025 hesap dönemlerine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim/sınırlı denetim raporları hazırlanmıştır.


MARTI
Otel İşletmeleri A.Ş.



finansal raporlarının denetlenmesi ve ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetlerini yürütmek üzere Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine karar verilmiş olup söz konusu denetçi değişikliği Şirket'in 15.01.2025 tarihli genel kurul toplantısında onaylanmıştır.

Bununla birlikte Şirket'in Denetimden Sorumlu Komitesi'nin bağımsız denetçi seçimine ilişkin olarak yapmış olduğu değerlendirmeler dikkate alınarak; Şirket'in 01.04.2025-31.03.2026 hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ve ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetlerini yürütmek üzere Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine karar verilmiş olup söz konusu denetçi değişikliği Şirket'in 17.09.2025 tarihli genel kurul toplantısında onaylanmıştır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim/sınırlı denetim raporları (www.marti.com.tr) ve (www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL) (*) (**)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Sınırlı Denetimden Geçmiş
Finansal Tablo Türü	Konsolide			
Dönem	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Dönen Varlıklar	398.680.678	216.414.551	254.853.888	713.121.246
Nakit ve Nakit Benzerleri	189.254.423	6.628.203	9.998.055	10.573.426
Finansal Yatırımlar	16.402.993	751.416	878.795	97.399.079
Ticari Alacaklar	87.451.467	114.712.731	72.930.031	378.314.967
Diğer Alacaklar	31.289.283	13.069.690	14.998.975	27.267.537
Stoklar	15.341.815	32.329.979	44.057.120	77.992.022
Peşin Ödenmiş Giderler	37.322.347	39.618.868	98.896.663	97.724.582
Duran Varlıklar	6.280.621.909	12.917.207.573	18.658.509.438	22.626.493.612
Ticari Alacaklar	0	803.898	632.793	83.612.070
Diğer Alacaklar	23.464.341	25.887.204	32.205.012	32.839.959
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	603.385.353	964.699.988	1.991.396.870	2.350.999.961
Maddi Duran Varlıklar	5.465.882.202	11.880.540.918	16.554.136.224	20.068.479.908
Kullanım Hakkı Varlıkları	26.273.934	39.739.563	53.341.549	60.155.950
Toplam Varlıklar	6.679.302.587	13.133.622.124	18.913.363.326	23.339.614.858
Kısa Vadeli Yükümlülükler	416.593.350	606.974.247	1.168.844.922	1.965.850.159
Finansal Borçlar	113.666.597	180.904.200	397.455.966	718.216.482
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	155.846.163	141.193.244	305.582.335	293.613.914
Ticari Borçlar	28.262.902	64.976.661	107.291.064	254.489.084
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11.234.872	24.314.209	72.127.389	121.992.442
Diğer Borçlar	54.978.207	72.353.739	107.916.651	305.083.921
Ertelenmiş Gelirler	40.744.450	87.386.904	129.793.998	155.208.547
Kısa Vadeli Karşılıklar	11.860.159	35.845.290	48.677.519	117.245.769
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.163.371.311	3.637.880.556	6.571.465.270	7.769.437.942
Finansal Borçlar	2.122.165.518	3.441.711.406	3.826.568.614	4.143.558.467
Diğer Borçlar	24.229.270	42.697.028	52.731.469	41.000.060
Uzun Vadeli Karşılıklar	11.010.350	38.920.943	48.284.460	70.275.070
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	114.328.688	2.630.114.652	3.510.174.484
Özkaynaklar	4.099.337.926	8.888.767.321	11.173.053.134	13.604.326.757



Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.596.689.019	3.567.089.891	4.658.455.989	5.813.551.845
Ödenmiş Sermaye	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.497.948	2.497.948	2.497.948	2.497.948
Geri Alınmış Paylar (-)	-10.326.615	-1.077.137	-1.077.137	-1.077.137
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	21.885.735	20.964.392	20.964.392	20.964.392
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	1.392.829.485	2.526.479.119	3.000.249.389	3.525.078.798
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-30.010.882	1.132.879.072	1.439.727.062	1.919.570.476
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.747.563	4.612.245	4.612.245	4.612.245
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-384.638.389	-384.798.897	-637.445.471	-408.517.910
Net Dönem Karı/Zararı	704.174	-334.466.851	228.927.561	150.423.033
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	2.502.648.907	5.321.677.430	6.514.597.145	7.790.774.912
Toplam Kaynaklar	6.679.302.587	13.133.622.124	18.913.363.326	23.339.614.858

(*) 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 bağlı ortaklığı Martı GYO'ya ait finansal durum tablosu ve kar veya zarar tablosu, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup İhraççı ile Martı GYO arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak elimine edilmektedir.


MARTI
Özkaynakları A.Ş.



Kar veya Zarar Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Sınırlı Denetimden Geçmiş	
Finansal Tablo Türü	Konsolide				
Dönem	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
Hasılat	359.947.910	623.879.870	1.142.638.639	905.462.450	1.294.280.536
Satışların Maliyeti	-232.159.988	-495.575.447	-858.089.182	-551.223.588	-732.897.122
Brüt Kar / (Zarar)	127.787.922	128.304.423	284.549.457	354.238.862	561.383.414
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)	181.745.276	40.075.625	103.309.782	204.146.891	92.390.179
Finansman Geliri / (Gideri)					
Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)	185.877.484	-185.593.076	481.327.737	331.751.602	46.754.300
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)	134.573.318	-378.795.115	182.921.938	405.440.365	309.168.800
Dönem Karı / (Zararı)	107.919.025	-429.633.730	662.057.300	427.860.232	43.327.958
Ana Ortaklık Payları	704.174	-334.466.851	228.927.561	360.881.428	150.423.033
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	107.214.851	-95.166.879	433.129.739	66.978.804	-107.095.075

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, portföyünde bulunan ve/veya işletmecisi olduğu gayrimenkullerden elde edeceği gelirlere bağlıdır. İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkuller ile İhraççının finansal tablolarında konsolide ettiği bağlı ortaklığı Martı GYO'nun bünyesinde bulunup hasılat üzerinden kira sözleşmesi kapsamında İhraççı tarafından işletilen Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin, doluluk oranlarındaki azalmalar nedeniyle İhraççının likidite ve ödeme kabiliyetinin olumsuz etkilenmesi söz konusu olabilir, bu durum Şirket'in nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir.
- İhraççı ve Martı GYO 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, İhraççı, Martı GYO ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Söz konusu borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi çerçevesinde adı geçen finans kuruluşlarına olan borç, 2 yıl geri ödemesiz olacak şekilde 9 yıllık vade ile yeniden yapılandırıldığından, izleyen finansal tablo dönemleri itibarıyla net işletme sermayesinde iyileşme yaşanması beklenmekle birlikte, 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, İhraççının 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

MARTI
GAYRİMENKULLER A.Ş.



Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhtilal Çarşısı No: 10/A Kat: 3
İç Kapı No: 10/A Kat: 3
Boğaziçi Kurumlar V.B.İ. Kat: 3
Mersis No: 047800367570001



portföyünde yer alan gayrimenkullerin tamamı üzerinde kamu hacizleri ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. lehine ipotekler bulunmakta olup söz konusu hususlar, İhraççı için varlıkların likidite edilme sorununa yol açabilir, gerektiği takdirde söz konusu varlıkların devrine engel olabilir, bu durum İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

- İhraççının döviz cinsinden finansal yükümlülükleri, döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artmış, bununla birlikte 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 İhraççının 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.
- İhraççı, projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.
- İhraççının turizm sektöründeki faaliyetlerine yönelik olarak otel müşterilerinin harcamaya ayıracakları gelirlerin ve alım gücünün düşmesi ile müşterilerin tercihlerindeki değişimler, İhraççının faaliyetlerini ve nakit akışını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının 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.
- 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.


H. MARTI
Denizbank A.Ş.

27



karları ve/veya kar dağıtımına konu edilebilecek fonlar) dağıtılmasına karar verilen kardan alınan paydır.

İhraççı tarafından 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 kurulda kar dağıtıp dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

5.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıştan (payın elden çıkartılması/satılması yoluyla) elde edilen gelirdir.

İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının borsa fiyatı düşebilir.

Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder.

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

5.4. Diğer riskler:

5.4.1. Sermaye Riski

Net borç / toplam özkaynak oranının yüksekliği İhraççının finansal borçlarını ödeyememe riskini göstermektedir. Net borç, nakit ve nakit benzerlerinin toplam borçlardan (Finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir.) düşülmesiyle hesaplanır. İhraççının özkaynaklarının önemli bir kısmı, İhraççı ve bağlı ortaklığı Martı GYO bünyesinde bulunan gayrimenkullere ilişkin hazırlanan değerleme raporları kapsamında oluşan “yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları” kaleminde yer almaktadır.

İhraççının işbu İzahname’de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla net borç / toplam özkaynak oranı aşağıdadır:

(TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Toplam Borçlar	2.579.964.661	4.244.854.803	7.740.310.192	9.735.288.101
Nakit ve Nakit Benzerleri	189.254.423	6.628.203	9.998.055	10.573.426
Net Borç	2.390.710.238	4.238.226.600	7.730.312.137	9.724.714.675
Toplam Özkaynak	4.099.337.926	8.888.767.321	11.173.053.134	13.604.326.757
Net Borç / Toplam Özkaynak Oranı	%58,3	%47,7	%69,2	%71,1


MARTI
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



İhraççının likidite riski işbu İzahname’de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmektedir.

(TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Dönen Varlıklar	398.680.678	216.414.551	254.853.888	713.121.246
Kısa Vadeli Yükümlülükler	416.593.350	606.974.247	1.168.844.922	1.965.850.159
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler	0,96	0,36	0,22	0,36

İhraççının türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı 30.09.2025 tarihi itibarıyla 6,2 milyar TL olup, bu tutarın 1,4 milyar TL’si 3 aydan kısa vadeli, 188,1 milyon TL’si 4-12 ay arası vadeli, 1,6 milyar TL’si 1-5 yıl arası vadeli, 3,0 milyar TL’si ise 5 yıl ve üzeri vadeli. Söz konusu tutarın 5,6 milyar TL’lik kısmı banka ve faktoring kredilerinden, 254,5 milyon TL’lik kısmı ticari borçlardan, 346,1 milyon TL’lik kısmı da diğer borçlardan oluşmaktadır.

Sözleşme Vadeleri Göre (30.09.2025, TL)	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıl ve Üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	5.755.961.928	6.202.075.038	1.392.298.329	188.145.749	1.628.174.095	2.993.456.865
Banka ve Faktoring Kredileri	5.155.388.863	5.601.501.973	832.725.324	188.145.749	1.587.174.035	2.993.456.865
Ticari Borçlar	254.489.084	254.489.084	254.489.084	0	0	0
Diğer Borçlar	346.083.981	346.083.981	305.083.921	0	41.000.060	0
Toplam	5.755.961.928	6.202.075.038	1.392.298.329	188.145.749	1.628.174.095	2.993.456.865

İhraççı ve Martı GYO 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, İhraççı, Martı GYO ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Bu kapsamda Martı GYO’nun 46.739.271 USD ve İhraççının 81.066.087 USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır.

5.4.4. Piyasa Riski

5.4.4.1. 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 işbu İzahnamede yer alan 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.

MARTI
Özellikler A.Ş.



Antalya Kemer’de bulunan Martı Myra Otel ise 1995 yılında Grup bünyesine katılmıştır. Tekirova, Kemer Antalya’da bulunan Martı Myra Oteli, 100 dekar arazi içerisinde 1.601 çam ağacının altında 551 oda ve 1.209 yatak kapasitesi ve 285 metre uzunluğundaki sahili ile 1995 yılından beri hizmet vermektedir. Söz konusu Martı Myra Otel, Martı GYO bünyesinde bulunmakla birlikte İhraççı tarafından işletilmektedir.

İhraççı, turizm sektöründe sürekli hale gelen yatırımlarını 1996’da işletmeye başladığı Martı Marina & Yacht Club ile sürdürmüştür. Muğla Marmaris Hisarönü’nde yer alan Martı Marina & Yacht Club, 1996 yılından beri hizmet vermekte olup denizde 306 tekne, karada 70 tekne olmak üzere yat kapasitesine sahiptir. Martı Marina & Yacht Club, Martı GYO bünyesinde bulunmakla birlikte İhraççı tarafından işletilmektedir.

2010 yılında Şirket’in bağlı ortaklığı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları halka arz edilerek BİST’te işlem görmeye başlamıştır.

2012 yılının Mayıs ayında, Martı Marina & Yacht Club’ın içerisinde yer alan, üst gelir grubuna yönelik tasarlanmış 30 odalı butik otel Martı Hemithea, hizmet vermeye başlamıştır.

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. Dümen Sok. Gümüşsuyu İş Merkezi, No: 11 İç Kapı No: 5 Beyoğlu/İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon: +90 (212) 334 88 50 Faks: +90 (212) 334 88 52
İnternet Adresi	www.marti.com.tr
KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi	martiotel@hs01.kep.tr

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler
Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

İhraççının işbu İzahname’de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla yapmış olduğu maddi duran varlık yatırımları aşağıda gösterilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar - Alımlar (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
Gayrimenkuller	412.568	0	0	227.146
Tesis, Makine ve Cihazlar	1.864.098	15.734.853	28.401	5.734.654
Taşıtlar	408.704	671.378	485.445	0
Döşeme ve Demirbaşlar	2.746.551	23.019.318	9.346.665	9.898.090
Yapılmakta Olan Yatırımlar (*)	36.899.974	77.237.489	9.214.909	51.068.114
Diğer	0	0	749.761	6.813.937
Toplam	42.331.895	116.663.038	19.825.181	73.741.941



Martı Myra Otel

Antalya Kemer’de bulunan Martı Myra Otel ise 1995 yılında Grup bünyesine katılmıştır. Tekirova, Kemer Antalya’da bulunan Martı Myra Oteli, 100 dekar arazi içerisinde 1.601 çam ağacının altında 551 oda ve 1.209 yatak kapasitesi ve 285 metre uzunluğundaki sahili ile 1995 yılından beri hizmet vermektedir. Söz konusu Martı Myra Otel, Martı GYO bünyesinde bulunmakla birlikte İhraççı tarafından işletilmekte olup Martı GYO, ilgili tesisin işletilmesinden elde edilen ciro üzerinden belirlenen oranlarda kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira gelirlerini, dönemsellik ilkesini gözeterek doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır. Kira bedeli, 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak hesaplanmaktadır.

Martı Marina & Yacht Club

İhraççı, turizm sektöründe sürekli hale gelen yatırımlarını 1996’da işletmeye başladığı Martı Marina & Yacht Club ile sürdürmüştür. Muğla Marmaris Hisarönü’nde yer alan Martı Marina & Yacht Club, 1996 yılından beri hizmet vermekte olup denizde 306 tekne, karada 70 tekne olmak üzere yat kapasitesine sahiptir. Martı Marina & Yacht Club, Martı GYO bünyesinde bulunmakla birlikte İhraççı tarafından işletilmekte olup Martı GYO, ilgili tesisin işletilmesinden elde edilen ciro üzerinden belirlenen oranlarda kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira gelirlerini, 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.

Martı Hemithea Otel

2012 yılının Mayıs ayında, Martı Marina & Yacht Club’ın içerisinde yer alan, üst gelir gubuna yönelik tasarlanmış 30 odalı butik otel Martı Hemithea, hizmet vermeye başlamıştır.

İhraççı tarafından, söz konusu tesisler aracılığıyla farklı müşteri gruplarına geniş ürün yelpazesi ile “Ultra Herşey Dahil” sistemden “Yarım Pansiyon” sisteme kadar farklı seçeneklerle hizmet verilmektedir.

İhraççının işbu İzahname’de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatına ilişkin detaylar 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	(%)
Yurt İçi Satışlar	406.583.101	113,0	736.475.663	118,0	1.371.915.755	120,1	1.100.622.551	121,6	1.492.279.009	115,3
Diğer Gelirler	8.207.202	2,3	17.729.677	2,8	24.924.189	2,2	18.912.739	2,1	29.266.304	2,3
Satıştan İadeler (-)	-6.391.969	-1,8	-9.888.172	-1,6	-19.201.690	-1,7	-10.452.098	-1,2	-4.713.380	-0,4
Satış İskontoları (-)	-48.431.667	-13,5	120.425.764	-19,3	-233.562.018	-20,4	-202.840.836	-22,4	-220.900.565	-17,1
Diğer İndirimler (-)	-18.757	0,0	-11.534	0,0	-1.437.597	-0,1	-779.906	-0,1	-1.650.832	-0,1
Toplam	359.947.910	100,0	623.879.870	100,0	1.142.638.639	100,0	905.462.450	100,0	1.294.280.556	100,0



01.04.2025-30.09.2025, TL	Martı Resort Otel	Martı La Perla Otel	Martı Myra Otel	Martı Marina & Yacht Club	Martı Hemitla Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	454.198.388	216.970.890	704.785.229	104.212.542	32.124.297	0	1.512.291.347
Kira Gelirleri	8.444.778	728.571	13.168.871	5.740.722	1.138.364	45.000	29.266.307
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-74.211.346	-34.920.585	-115.165.087	-17.637.307	-5.335.574	-7.219	-247.277.118
Toplam	388.431.821	182.778.877	602.789.013	92.315.957	27.927.087	37.781	1.294.280.536

01.04.2024-30.09.2024, TL	Martı Resort Otel	Martı La Perla Otel	Martı Myra Otel	Martı Marina & Yacht Club	Martı Hemitla Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	288.477.700	142.378.708	647.587.453	76.492.641	21.274.191	0	1.176.210.693
Kira Gelirleri	3.281.137	146.247	10.211.431	4.451.394	790.670	37.800	18.918.680
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-70.714.424	-34.544.181	-159.432.596	-19.618.637	-5.347.923	-9.162	-289.666.923
Toplam	221.044.413	107.980.774	498.366.288	61.325.398	16.716.938	28.638	905.462.450

01.04.2024-31.03.2025, TL	Martı Resort Otel	Martı La Perla Otel	Martı Myra Otel	Martı Marina & Yacht Club	Martı Hemitla Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	285.476.026	102.228.302	566.223.193	156.263.235	24.471.516	0	1.134.662.272
Kira Gelirleri	4.230.165	212.633	13.025.963	6.457.870	924.281	73.270	24.924.182
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-3.972.779	-1.746.942	-8.949.159	-1.973.164	-304.893	-878	-16.947.815
Toplam	285.733.412	100.693.993	570.299.997	160.747.941	25.090.904	72.392	1.142.638.639

01.04.2023-31.03.2024, TL	Martı Resort Otel	Martı La Perla Otel	Martı Myra Otel	Martı Marina & Yacht Club	Martı Hemitla Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	189.814.856	68.195.824	391.740.773	96.845.669	17.491.966	0	764.089.088
Kira Gelirleri	2.991.010	21.186	9.503.136	4.703.903	446.539	63.900	17.729.675
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-38.962.529	-13.780.840	-81.057.173	-20.514.508	-3.623.842	0	-157.938.892
Toplam	153.843.337	54.436.170	320.186.736	81.035.065	14.314.663	63.900	623.879.870

01.04.2022-31.03.2023, TL	Martı Resort Otel	Martı La Perla Otel	Martı Myra Otel	Martı Marina & Yacht Club	Martı Hemitla Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	97.559.352	30.842.903	226.638.192	33.715.288	11.101.648	0	399.857.383
Kira Gelirleri	2.506.035	190.678	3.486.397	1.350.590	169.575	0	7.703.275
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-11.690.010	-3.625.458	-26.884.008	-4.096.526	-1.316.746	0	-47.612.748
Toplam	88.375.377	27.408.123	203.240.581	30.969.352	9.954.477	0	359.947.910

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

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

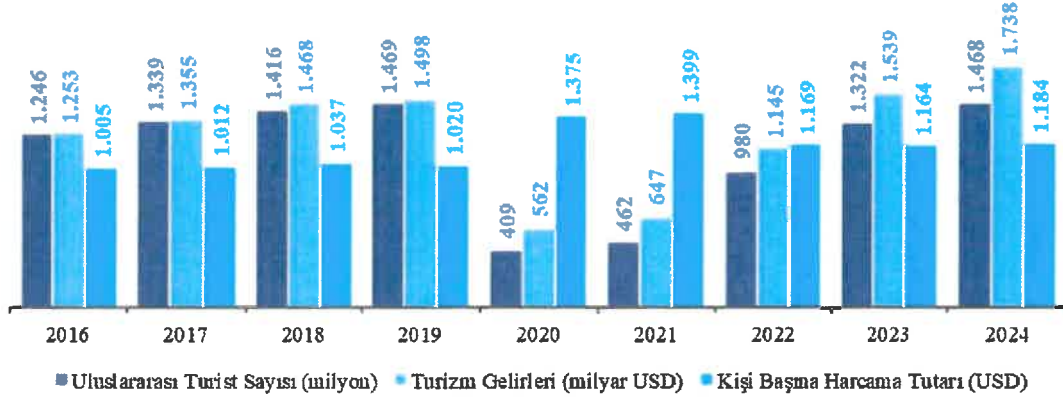
İhracının, bağlı ortaklığı Martı GYO ile birlikte ana faaliyet konusu, turizm (otel ve marina işletmeciliği) ile gayrimenkul yatırımlarıdır.



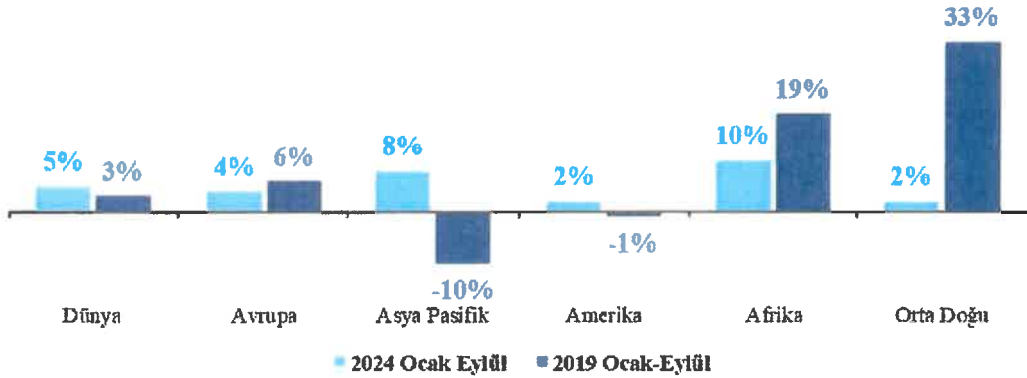
Dünyada ve Türkiye’de Turizm Sektörü

Sürekli gelişme ve çeşitlenmenin yaşandığı turizm sektörü, dünyada en hızlı gelişen sektörlerin başında gelmektedir. Turizm sektörü, işbu İzahname tarihi itibarıyla Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) tarafından son derlenen verilere göre küresel safi hasılanın %2,5’ine katkıda bulunmuştur.⁵ UNWTO verilerine göre 2025 Ocak-Eylül döneminde uluslararası turist sayısı (Turist seyahat sayısı (geceleyen ziyaretçiler)), 2024’ün aynı dönemine göre %5 ve pandemi öncesi yıl olan 2019’un aynı dönemine göre %3 üzerine çıkmıştır. Eylül ayına kadar 1,1 milyarın üzerinde turist uluslararası seyahat gerçekleştirmiştir; bu durum, 2024’ün aynı dönemine göre yaklaşık 50 milyon daha fazla turist anlamına gelmektedir. Küresel bazda yüksek enflasyon, jeopolitik ve ticari gerilimlerin neden olduğu dalgalanmalara rağmen yıl boyunca süregelen güçlü seyahat talebi gerçekleşmiştir. Kuzey Yarımküre’de yaz sezonundaki güçlü talep ile birlikte üçüncü çeyrekte 2024’e göre %4’lük bir artış kaydedilmiştir. UNTWO, 2025 yılında uluslararası varışların yıllık %3-%5 bandında büyüyeceğini tahmin beklemektedir.⁶

Global Turizm İstatistikleri



Uluslararası Turist Sayısı Yıllık Değişim, Ocak-Eylül 2025



Kaynak: UNTWO

<https://www.untourism.int/tourism-data/un-tourism-tourism-dashboard>

⁵ UNWTO – Tourism Data. <https://www.untourism.int/tourism-data/un-tourism-tourism-dashboard>

⁶ UNWTO – World Tourism Barometer, Kasım 2025. <https://www.untourism.int/un-tourism-world-tourism-barometer-data>

(Handwritten signature)
MARTI
Genel İşletmeler A.Ş.



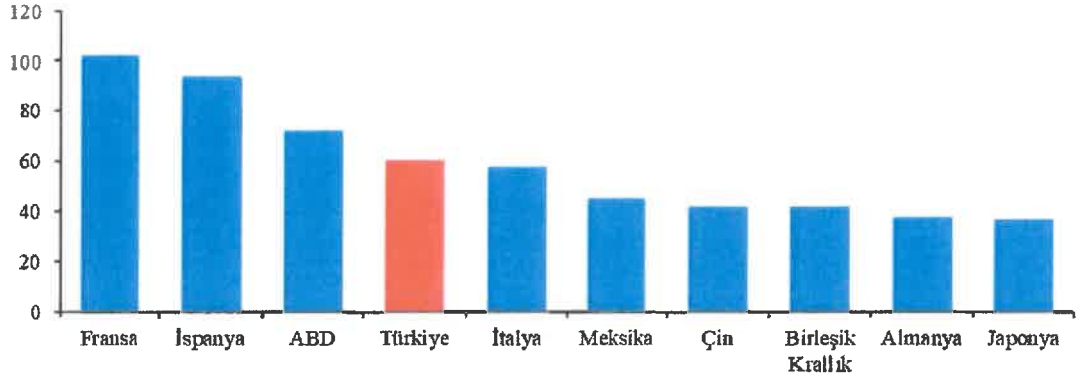
2019 yılında Avrupa, dünyadaki toplam turistlerin yarısından fazlasını çekerek 746,1 milyon turist sayısı (uluslararası turist varışları) (%50,8) ilk sırada yer almıştır. Asya Pasifik bölgesi 362,1 milyon turist sayısı (%24,7), Amerika kıtası 219,2 milyon (%14,9) turist varışı kaydetmiştir. 2024 yılında Avrupa 765,6 milyon turist sayısı (%52,2) ilk sırada yer almıştır. Asya Pasifik bölgesi 310,3 milyon turist (%21,1), Amerika kıtası 216,7 milyon (%14,8), Orta Doğu 100,7 milyon (%6,9) ve Afrika 74,9 milyon (%5,1) turist seyahati kaydetmiştir.

Uluslararası Turist Sayılarının Bölgesel Dağılımı						
Bölge	Turist Sayısı (milyon)			Pay 2024	Değişim	
	2019	2023	2024		24/23	24/19
Avrupa	746,1	713,9	765,6	52,2%	7%	3%
Asya Pasifik	362,1	248,8	310,3	21,1%	25%	-14%
Amerika	219,2	200,1	216,7	14,8%	8%	-1%
Afrika	69,6	65,9	74,9	5,1%	14%	8%
Orta Doğu	71,6	93,4	100,7	6,9%	8%	41%
Dünya	1.469	1.322	1.468	100%	11%	0%

Kaynak: UNWTO

Fransa, 2024 yılında 102 milyon ziyaretçiyle en çok ziyaret edilen ülke olmuştur. İspanya 93,8 milyon ziyaretçiyle 2. sırada yer almıştır. ABD, 2024 yılında 72,4 milyon uluslararası ziyaretçiyle en çok ziyaret edilen 3. ülke olarak sıralanmıştır. Türkiye, 2024 yılında dünyada en çok ziyaret edilen 4. ülke olmuştur. Dünya genelindeki toplam ziyaretçilerin %4,1'ini, Avrupa'da ise toplam ziyaretçilerin %8'ini barındırmaktadır.⁷

Uluslararası Turist Sayılarına Göre En İyi Destinasyonlar, 2024 (milyon)



Koronavirüs salgını 2020 yılında Türkiye'de iktisadi faaliyeti dış ticaret, turizm ve iç talep kanallarıyla sınırlamıştır. Bu dönemde salgının kontrol altına alınmasını sağlamak amacıyla gerek dünyada gerekse Türkiye'de başta seyahat kısıtlamaları olmak üzere alınan çeşitli önlemler hareketliliği azaltırken turizm faaliyetini de belirgin olarak etkilemiştir.

TÜİK verilerine göre toplam turizm geliri 2025 Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,7 artarak 50 milyar USD olmuştur. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri

⁷ T.C. Cumhurbaşkanlığı Yatırım ve Finans Ofisi – Turizm Sektörü Raporu, Ekim 2025.

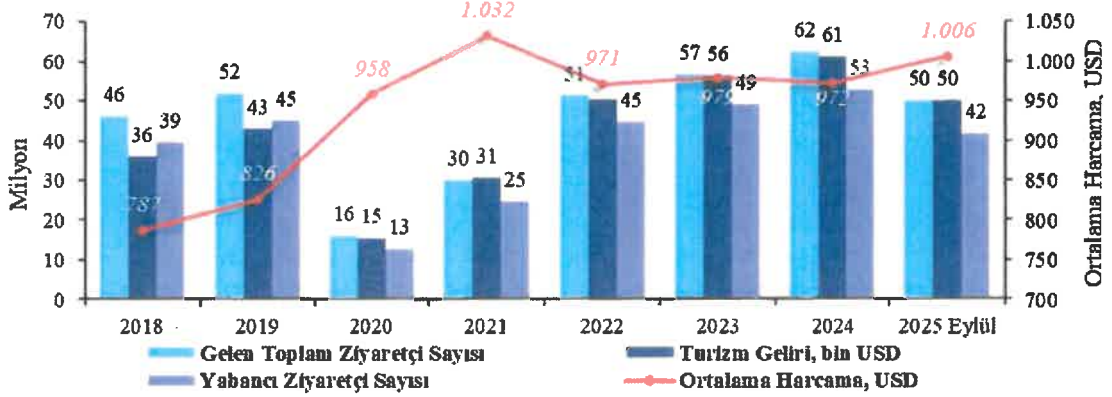
<https://www.invest.gov.tr/tr/library/publications/lists/investpublications/turizm-sektoru-raporu.pdf?download=1>

MARTI
T.C. Cumhurbaşkanlığı Yatırım ve Finans Ofisi
Doğrulama Kodu: 26eb8552-907e-45fc-8795-1b083d234109
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



49,5 milyar USD olurken kalanı transfer yolculardan elde edilen turizm geliri olmuştur. Ziyaretçilerin turizm gelirinin %16'sını ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturmuştur.⁸ T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın verilerine göre 2025 Ocak-Eylül döneminde ortalama harcama tutarı, 2024 yıl sonuna göre %3,5 artarak 1.006 USD olarak gerçekleşmiştir.⁹

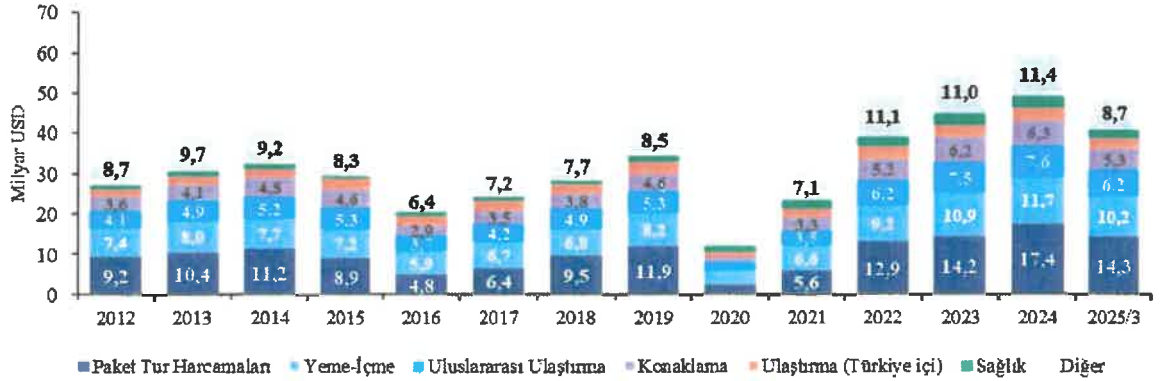
Türkiye Turizm Geliri, Gideri ve Ortalama Harcamanın Yıllara Göre Dağılımı



Kaynak: TÜİK, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. 2025 Ocak-Eylül döneminde ziyaretçiler tarafından yapılan harcamaların 35,2 milyar USD'sini kişisel harcamalar, 14,3 milyar USD'sini ise paket tur harcamaları oluşturmuştur. 2025 Ocak-Eylül döneminde ziyaretçilerin %69'u gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler amacıyla gelirken %19'u akraba ve arkadaş ziyareti amacıyla, %6'sı alışveriş amacıyla gelmiştir.⁴

Harcama Türlerine Göre Turizm Geliri



Kaynak: TÜİK – Turizm İstatistikleri

⁸ TÜİK – Turizm İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-İstatistikleri-III.-Cevreke-Temmuz-Eylul.-2025-54157>

⁹ T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı – Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Turizm İstatistikleri, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201116/turizm-gelirleri-ve-giderleri.html>



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2025 yılında ülkemize gelen ziyaretçilerin sayısı 2024 yılı ilk 9 ayına (Ocak-Eylül) göre %1,65 artış göstermiştir.¹⁰



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

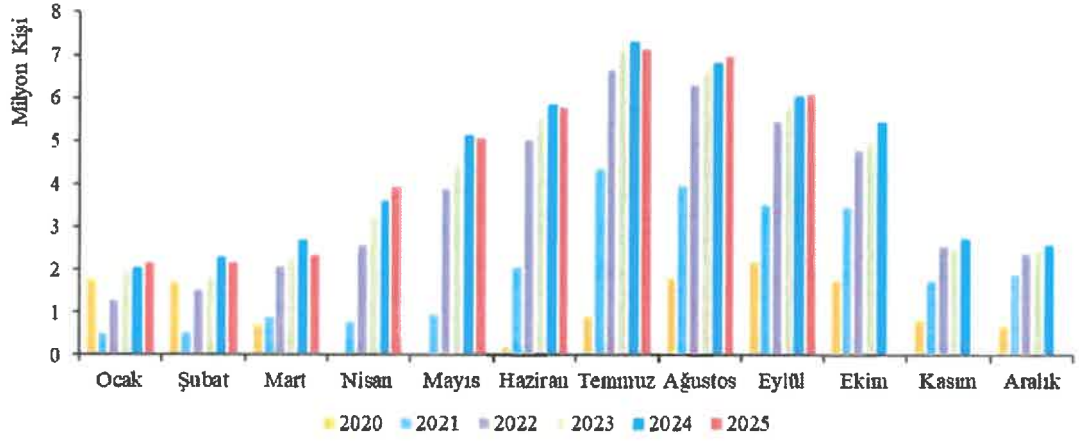
Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı							
Aylar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025/24 Δ
Ocak	1.787.435	509.787	1.281.666	2.005.967	2.047.027	2.171.118	6,1%
Şubat	1.733.112	537.976	1.541.393	1.870.414	2.294.579	2.171.942	-5,3%
Mart	718.097	905.323	2.079.565	2.335.728	2.701.244	2.346.403	-13,1%
Nisan	24.238	790.687	2.574.423	3.321.824	3.611.244	3.900.546	8,0%
Mayıs	29.829	936.282	3.873.212	4.500.242	5.130.119	5.037.447	-1,8%
Haziran	214.768	2.047.596	5.014.821	5.584.021	5.860.446	5.772.328	-1,5%
Temmuz	932.927	4.360.952	6.664.970	7.148.044	7.333.812	7.116.096	-3,0%
Ağustos	1.814.701	3.982.168	6.304.770	6.660.700	6.825.403	6.965.343	2,1%
Eylül	2.203.482	3.513.453	5.475.453	5.786.027	6.054.431	6.087.374	0,5%
Ekim	1.742.303	3.471.540	4.803.198	4.987.112	5.448.459		
Kasım	833.991	1.763.982	2.551.483	2.525.345	2.733.663		
Aralık	699.330	1.892.520	2.399.441	2.483.756	2.588.856		
Toplam	12.734.213	24.712.266	44.564.395	49.209.180	52.629.283		
Ocak-Eylül Toplam	9.458.589	17.584.224	34.810.273	39.212.967	41.858.305	41.568.597	-0,7%

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

¹⁰ T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı – Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Turizm İstatistikleri, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-393711/2025.html>



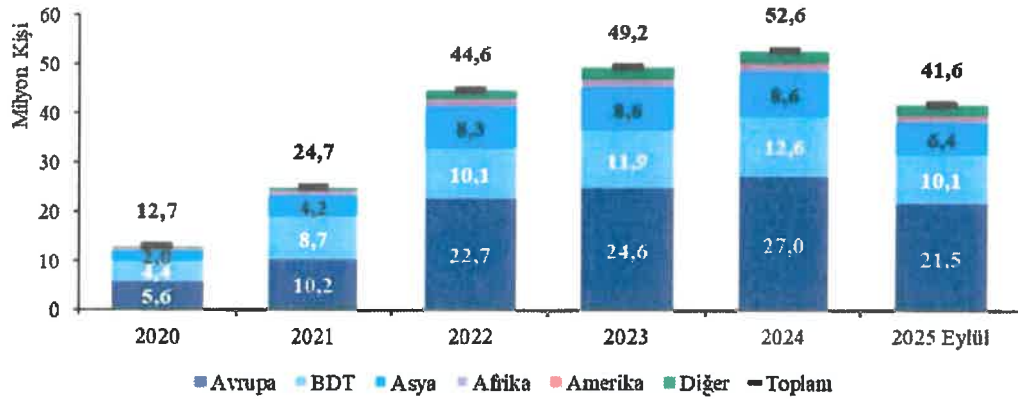
Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayısının Aylara Göre Dağılımı



2025 yılı Ocak - Eylül döneminde Türkiye'ye en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Federasyonu %13,29 (5.525.621) ile birinci, Almanya %12,55 (5.217.774) ile ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) %8,52 (3.542.533) ile üçüncü sıradadır. İngiltere (Birleşik Krallık) ülkesini İran ve Bulgaristan izlemektedir.

2023-2025 Yıllarında Ülkenize Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Milliyetlerine Göre Karşılaştırılması (Ocak - Eylül)								
2023			2024			2025 Ocak - Eylül		
Ülke	Yab. Ziy. Sayısı	Payı	Ülke	Yab. Ziy. Sayısı	Payı	Ülke	Yab. Ziy. Sayısı	Payı
1 Rusya Fed.	6.313.675	12,8%	1 Rusya Fed.	6.710.198	12,7%	1 Rusya Fed.	5.525.621	13,3%
2 Almanya	6.193.259	12,6%	2 Almanya	6.620.612	12,6%	2 Almanya	5.217.774	12,6%
3 İngiltere	3.800.922	7,7%	3 İngiltere	4.433.782	8,4%	3 İngiltere	3.542.533	8,5%
4 Bulgaristan	2.893.092	5,9%	4 İran	3.277.852	6,2%	4 İran	2.284.381	5,5%
5 İran	2.504.494	5,1%	5 Bulgaristan	2.918.581	5,5%	5 Bulgaristan	2.038.361	4,9%
Diğer	27.503.738	55,9%	Diğer	28.668.258	54,5%	Diğer	22.959.927	55,2%

Kıtalar Bazında Yabancı Ziyaretçi Sayısı



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

MARTİ
Ortaklıklar A.Ş.



Yabancı Ziyaretçilerin Türkiye'de En Çok Ziyaret Ettiği İlk 5 İl								
2023			2024			2025 Ocak Fiyatı		
İl	Yab. Ziy. Sayısı	Pay	İl	Yab. Ziy. Sayısı	Pay	İl	Yab. Ziy. Sayısı	Pay
1 İstanbul	17.370.030	35,3%	1 İstanbul	18.582.322	35,3%	1 İstanbul	14.158.502	34,1%
2 Antalya	14.749.811	30,0%	2 Antalya	15.902.862	30,2%	2 Antalya	13.223.709	31,8%
3 Edime	4.715.580	9,6%	3 Edime	4.834.945	9,2%	3 Edime	3.458.074	8,3%
4 Muğla	3.325.492	6,8%	4 Muğla	3.660.450	7,0%	4 Muğla	3.059.966	7,4%
5 Artvin	1.830.295	3,7%	5 İzmir	1.719.524	3,3%	5 İzmir	1.327.669	3,2%

TCMB tarafından yapılan çalışmada, %10 düzeyindeki turizm şokunun GSYİH büyümesi üzerinde birikimli etkisinin bir ve iki çeyrek sonra sırasıyla 0,5-0,7 yüzde puan ve 0,6-1,2 yüzde puan civarında olduğu yönündedir. Turist sayısında %10'luk artışın, GSYİH'yi yaklaşık 0,7 yüzde puan artırdığına işaret etmektedir. İşgücü piyasası üzerine etkiler incelendiğinde, turist sayısındaki %10'luk artışın toplam istihdamda ilk iki çeyrekte sırasıyla %0,2 ve %0,4 oranında yükseliş sağladığı görülmektedir. Toplam istihdam yerine turizm sektörü ile yakından ilişkili konaklama ve yiyecek hizmetleri sektörü istihdamı konulduğunda ise bu sektörlerdeki istihdam kazancı ikinci çeyrek sonunda %1,3'e kadar yükselmektedir.¹¹

TÜİK verilerine göre turizm sektörlerinde doğrudan turizm amaçlı istihdam edilen kişi sayısı 2023 yılında bir önceki yıla göre %4,6 artarak 998 bin kişi olmuştur (2019:1.008 kişi). Turizm sektöründeki istihdamın toplam istihdam içindeki payı %3,2 olmuştur (2019: %3,6).¹²

¹¹ Çelgin, Mert, Selçuk, & Abdullah (2021), Turizmin Büyüme ve İstihdam Üzerindeki Etkileri, Ekonomi Notları, <https://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/d6acf2cb-5491-43f9-a742-519f01ec12a9/en2102eng.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-d6acf2cb-5491-43f9-a742-519f01ec12a9-nGvo3hz>

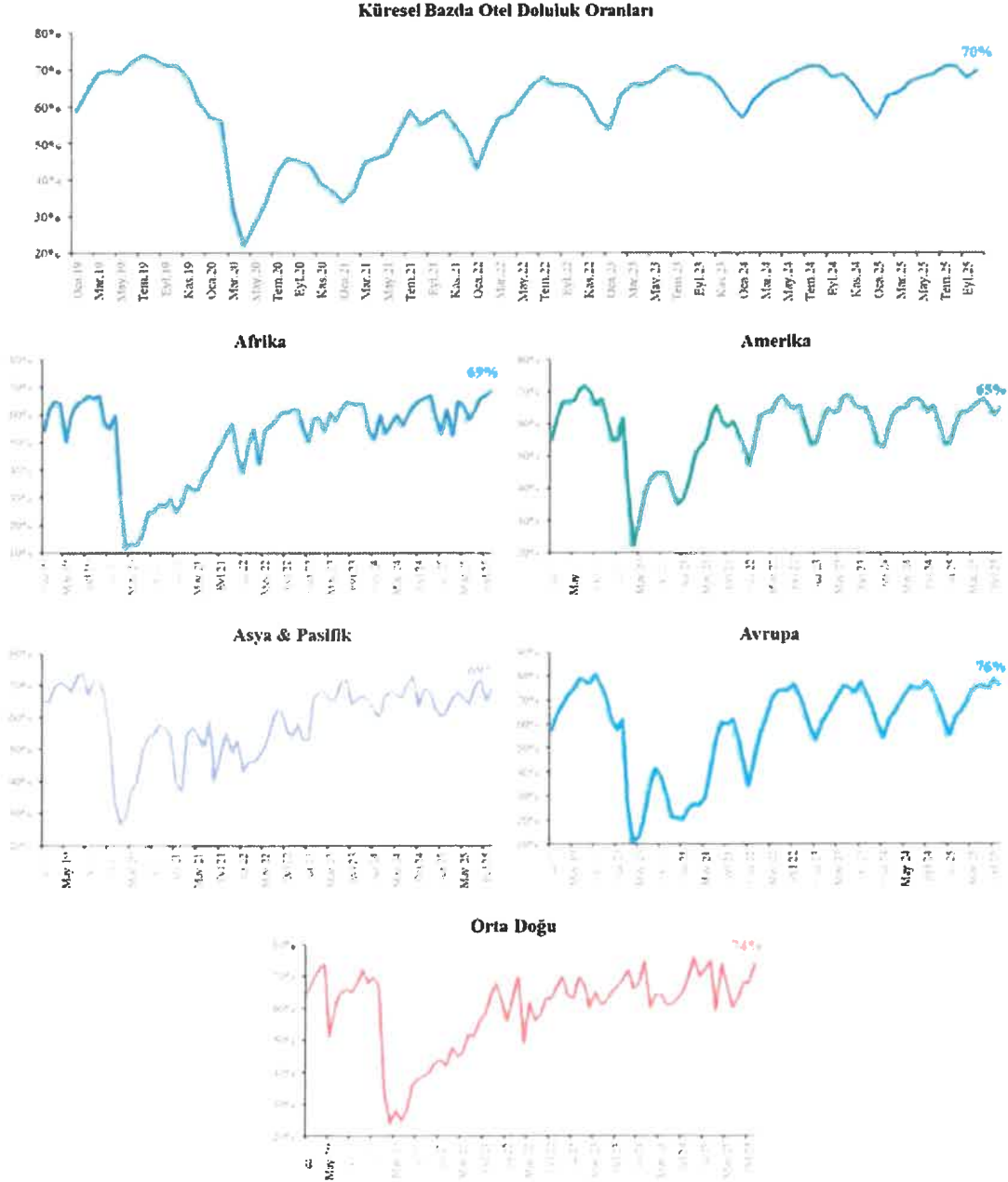
¹² TÜİK, Turizm Uydu Hesabı, 2023, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Uydu-Hesabi-2023-7899>

MARTI
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.



Dünyada ve Türkiye’de Konaklama Verileri

UNTWO verilerine göre Ekim 2025 itibarıyla otel doluluk oranı %70 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde Afrika’da %69, Amerika’da %65, Asya & Pasifik’te %69, Avrupa’da %76, Orta Doğu’da %74 olarak gerçekleşmiştir. ¹³



¹³ UNWTO – Tourism Data, <https://www.untourism.int/tourism-data/un-tourism-tourism-dashboard>



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Türkiye’de Temmuz 2025 itibarıyla 7.567 adet turizm belgeli konaklama tesisi bulunmakta olup bu tesislerin toplam yatak sayısı 1.198.611 adettir.¹⁴



Türlerine Göre Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Yatak Sayısı 2024		
	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
Otel	3.892	972.431
Motel	9	524
Tatil Köyü	79	58.008
Termal Otel	105	33.265
Termal Tatil Köyü	1	294
Termal Müstakil Apart Otel	4	239
Pansiyon	1.572	31.783
Kamping	27	2.454
Diğer	1.216	84.570

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

¹⁴ T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı – Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Tesis İstatistikleri, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201131/tesis-istatistikleri.html>

MARTİ
Otel İşletmeler A.Ş.



¹⁵ T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı – Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Konaklama İstatistikleri
<https://yigm.ktb.gov.tr/TR/20125/avlik-bultenler.html>





BDDK verilerine göre otel sektörünün toplam hacmi Ekim 2025'te, bir önceki yılın aynı dönemine göre TL bazlı %44,4 artışla 503.444,6 mn TL olarak gerçekleşmiştir. Bankacılık sektörünün toplam kredi büyümesi ise aynı dönemde TL bazlı %43,5 olarak gerçekleşmiştir. Sektörün kredi hacminin bankacılık toplam kredilerinden aldığı pay Ocak 2016'da yılında %2,1 iken 2025 Ekim ayında %2,2 olarak gerçekleşmiştir.¹⁷

Otel 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	41.294.141	1.791.668.468	11.797.254	511.858.744	2,3%
2017	48.803.094	2.161.199.675	12.711.425	562.913.634	2,3%
2018	65.316.796	2.489.628.606	12.287.052	468.335.818	2,6%
2019	75.209.872	2.805.032.950	12.843.016	478.994.092	2,7%
2020	105.659.220	3.727.104.678	13.716.942	483.861.979	2,8%
2021	157.899.817	5.057.754.461	11.481.064	367.754.706	3,1%
2022	195.603.105	7.739.842.180	10.423.069	412.431.643	2,5%
2023	290.475.540	11.863.554.647	9.977.487	407.498.912	2,4%
2024	369.703.536	16.340.144.270	10.580.271	467.626.472	2,3%
Ekim 2025	503.444.582	22.119.385.070	12.274.306	539.284.998	2,3%

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.

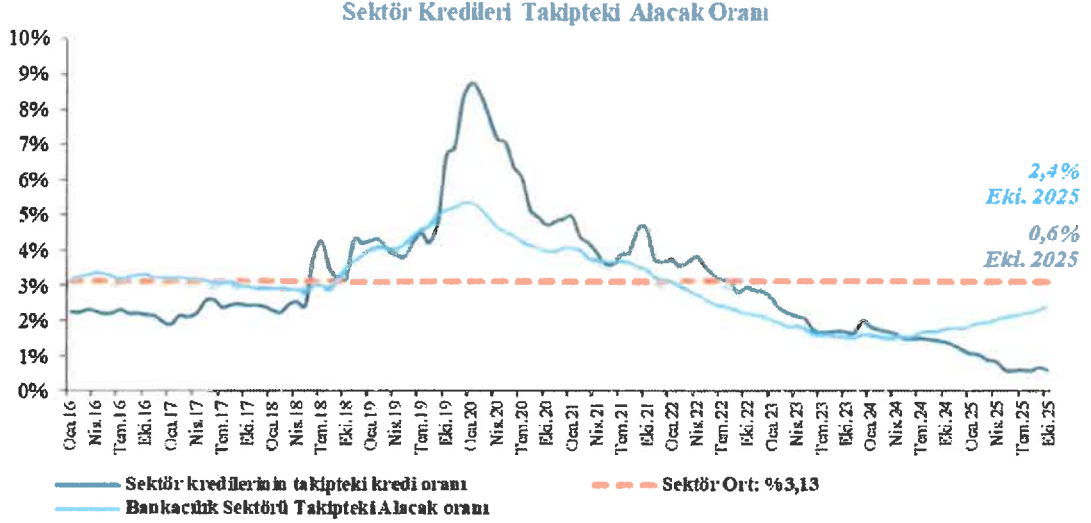


Kaynak: BDDK

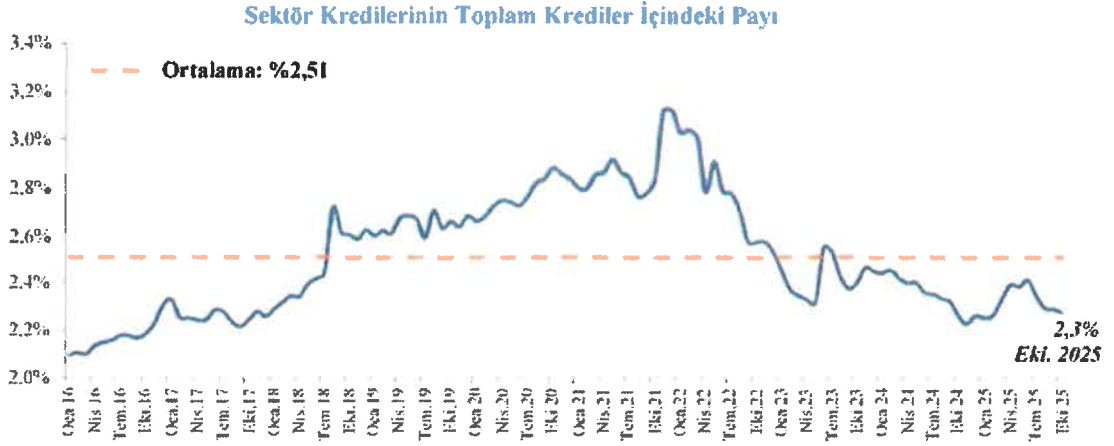
¹⁷ BDDK - Aylık Bülten,
<https://www.bddk.org.tr/bultenavlik>

MARTI
Gıda İşletmeleri A.Ş.





Kaynak: BDDK



Kaynak: BDDK

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi: İhracının işbu İzahname’de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatına ilişkin detaylar 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	(%)
Yurt İçi Satışlar	406.583.101	113,0	736.475.663	118,0	1.371.915.755	120,1	1.100.622.551	121,6	1.492.279.009	115,3
Diğer Gelirler	8.207.202	2,3	17.729.677	2,8	24.924.189	2,2	18.912.739	2,1	29.266.304	2,3
Satıştan İadeler (-)	-6.391.969	-1,8	-9.888.172	-1,6	-19.201.690	-1,7	-10.452.098	-1,2	-4.713.380	-0,4
Satış İskontoları (-)	-48.431.667	-13,5	120.425.764	-19,3	-233.562.018	-20,4	-202.840.836	-22,4	-220.900.565	-17,1
Diğer İndirimler (-)	-18.757	0,0	-11.534	0,0	-1.437.597	-0,1	-779.906	-0,1	-1.650.552	-0,1
Toplam	359.947.910	100,0	623.879.870	100,0	1.142.638.639	100,0	905.462.450	100,0	1.294.280.536	100,0



01.04.2025-30.09.2025, TL	Martı Resort Otel	Martı La Perla Otel	Martı Myra Otel	Martı Marina & Yacht Club	Martı Hemitla Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	454.198.388	216.970.890	704.785.229	104.212.542	32.124.297	0	1.512.291.347
Kira Gelirleri	8.444.778	728.571	13.168.871	5.740.722	1.138.364	45.000	29.266.307
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-74.211.346	-34.920.585	-115.165.087	-17.637.307	-5.335.574	-7.219	-247.277.118
Toplam	388.431.821	182.778.877	602.789.013	92.315.957	27.927.087	37.781	1.294.280.536

01.04.2024-30.09.2024, TL	Martı Resort Otel	Martı La Perla Otel	Martı Myra Otel	Martı Marina & Yacht Club	Martı Hemitla Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	288.477.700	142.378.708	647.587.453	76.492.641	21.274.191	0	1.176.210.693
Kira Gelirleri	3.281.137	146.247	10.211.431	4.451.394	790.670	37.800	18.918.680
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-70.714.424	-34.544.181	-159.432.596	-19.618.637	-5.347.923	-9.162	-289.666.923
Toplam	221.044.413	107.980.774	498.366.288	61.325.398	16.716.938	28.638	905.462.450

01.04.2024-31.03.2025, TL	Martı Resort Otel	Martı La Perla Otel	Martı Myra Otel	Martı Marina & Yacht Club	Martı Hemitla Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	285.476.026	102.228.302	566.223.193	156.263.235	24.471.516	0	1.134.662.272
Kira Gelirleri	4.230.165	212.633	13.025.963	6.457.870	924.281	73.270	24.924.182
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-3.972.779	-1.746.942	-8.949.159	-1.973.164	-304.893	-878	-16.947.815
Toplam	285.733.412	100.693.993	570.299.997	160.747.941	25.090.904	72.392	1.142.638.639

01.04.2023-31.03.2024, TL	Martı Resort Otel	Martı La Perla Otel	Martı Myra Otel	Martı Marina & Yacht Club	Martı Hemitla Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	189.814.856	68.195.824	391.740.773	96.845.669	17.491.966	0	764.089.088
Kira Gelirleri	2.991.010	21.186	9.503.136	4.703.903	446.539	63.900	17.729.675
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-38.962.529	-13.780.840	-81.057.173	-20.514.508	-3.623.842	0	-157.938.892
Toplam	153.843.337	54.436.170	320.186.736	81.035.065	14.314.663	63.900	623.879.870

01.04.2022-31.03.2023, TL	Martı Resort Otel	Martı La Perla Otel	Martı Myra Otel	Martı Marina & Yacht Club	Martı Hemitla Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	97.559.352	30.842.903	226.638.192	33.715.288	11.101.648	0	399.857.383
Kira Gelirleri	2.506.035	190.678	3.486.397	1.350.590	169.575	0	7.703.275
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-11.690.010	-3.625.458	-26.884.008	-4.096.526	-1.316.746	0	-47.612.748
Toplam	88.375.377	27.408.123	203.240.581	30.969.352	9.954.477	0	359.947.910

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibariyle hasılatının coğrafi bölgelere göre dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

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	(%)
Ege Bölgesi	156.707.329	43,5	303.693.134	48,7	572.338.642	50,1	407.096.162	45,0	691.491.523	53,4
Akdeniz Bölgesi	203.240.581	56,5	320.186.736	51,3	570.299.997	49,9	498.366.288	55,0	602.789.013	46,6
Toplam	359.947.910	100,0	623.879.870	100,0	1.142.638.639	100,0	905.462.450	100,0	1.294.280.536	100,0

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



yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra Otel için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak uygulanması teklif edilerek mutabakatının alınmasına ve bu konuda ek protokol imzalanmasına karar verilmiş olup söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

2. 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'in bağlı ortaklığı Martı GYO 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 edilmiştir. T.C. 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 Martı GYO tarafından dava açılmış olup 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na iletilmesi akabinde nakde dönen kısım T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından iade edilecektir.

İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi 2020/566 Esas, 2020/2026 karar ve 31.12.2020 tarihli kararla idare tarafından yapılan istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. İşbu 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, Martı GYO tarafından ön iznin iptaline ilişkin T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 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, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 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 Martı GYO'ya verilen ön izin işlemleri dondurulmuştur. Süreç, Anayasa Mahkemesi'nde devam etmektedir

3. İhraççı ve bağlı ortaklığı Martı GYO, Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırılmasına 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 Martı GYO'nun 45.735.271





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:

İhraççı, bağlı ortaklığı Martı GYO ile birlikte Martı Grubu'nu oluşturmakta olup Martı Grubu'nun faaliyetleri ağırlıklı olarak turizm, konaklama ve gayrimenkul yatırımları alanlarında yoğunlaşmaktadır.

İhraççı, Grup bünyesinde turizm işletmeciliği faaliyetlerini yürüten ana operasyonel şirket konumunda olup otel işletmeciliği, konaklama hizmetleri, tesis yönetimi ve bu faaliyetlere bağlı yan hizmetleri gerçekleştirmektedir. Martı GYO ise Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul yatırımlarının geliştirilmesi, portföyünde bulunan gayrimenkullerin işletilmesi, kiralanması ve bu yatırımlardan gelir elde edilmesine yönelik faaliyetlerde bulunmaktadır.

İhraççı ile Martı GYO arasındaki ilişkiler; başta kira, hasılat paylaşımı esaslı işletme modelleri, hizmet alım-satımı ve diğer ticari işlemlerdir. Öte yandan, İhraççı'nın ana ortağı konumunda bulunan Narin Ailesi'nin pay sahibi olduğu ve kontrolünde bulunan şirketler de bulunmaktadır. Bu şirketler, ilgili muhasebe ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca ilişkili taraf olarak değerlendirilmekte olup söz konusu taraflarla gerçekleştirilen işlemler emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yürütülmekte ve kamuya açıklanan finansal tablolarda gerekli bilgilere yer verilmektedir.

İhraççının ana ortağı Narin Ailesi'nin 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	1.090.980.000	12.397.500,00	1,14
	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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	1.090.980.000	12.448.002,46	1,1
	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Onursal Başkan	Devam Etmekte	-	0	0,00



