MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 1.090.980.000 TL'den 3.272.940.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 2.181.960.000 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.martigyo.com ve halka arzda satışa aracılık edecek İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.infoyatirim.com adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:

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

İÇİNDEKİLER

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR: 2
İÇİNDEKİLER 3
KISALTMA VE TANIMLAR 4
I. BORSA GÖRÜŞÜ: 5
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: 6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 7
2. ÖZET 10
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 27
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 28
5. RİSK FAKTÖRLERİ 32
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 38
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 40
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 63
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 64
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 69
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI 78
12. EĞİLİM BİLGİLERİ 78
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 79
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 79
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 89
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 89
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 92
18. ANA PAY SAHİPLERİ 93
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 96
20. DİĞER BİLGİLER 99
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 108
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 110
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 120
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 130
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 139
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 140
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 140
28. SULANMA ETKİSİ 141
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 142
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 143
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 154
32. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 155
33. EKLER 155

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirket
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	Koronavirüs Hastalığı
Esas Sözleşme	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Esas Sözleşmesi
Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
Aracı Kurum, İnfo Yatırım, Yetkili Kuruluş	İnfo Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirket
Martı GYO, Şirket, İhraççı, Ortaklık	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Martı Otel İşletmeleri	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Narin Tekstil	Narin Tekstil Endüstrisi Anonim Şirketi
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi
TL	Türk Lirası
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
Turmar Otelcilik	Turmar Otelcilik ve Turizm Anonim Şirketi
Turkrating	İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri Anonim Şirketi
USD, ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Zemin Sigorta	Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri Anonim Şirketi
Zemin Yatırım	Zemin Yatırım Danışmanlık Anonim Şirketi

I. BORSA GÖRÜŞÜ:
Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:
Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı **Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Nurullah Emre NARİN — **Yönetim Kurulu Başkanı** **Pakize Oya Narin** — **Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı** **20.02.2025**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş **İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Engin Emre SEÇEN — **Genel Müdür Yardımcısı** **Hüseyin GÜLER** — **Genel Müdür Yardımcısı** **20.02.2025**	**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 Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Naci YÜKSEL Görevi: Sorumlu Denetçi	01.04.2024-30.09.2024 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 Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Fatih AYGÖREN Görevi: Sorumlu Ortak Başdenetçi	01.04.2021-31.03.2022 ve 01.04.2022-31.03.2023 Hesap Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Yılmaz GÜNEY Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Pelin ŞEKERCİ Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	01.04.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Değerleme Raporları

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Senem DOĞAN Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	01.04.2023-31.03.2024 Hesap Dönemine Değerleme Raporları

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Erhan SARAÇ Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Mustafa Lütfüllah MAZMANCI Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	01.04.2021-31.03.2022 ve 01.04.2022-31.03.2023 Hesap Dönemlerine Ait Değerleme Raporları

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 özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	Şirket'in unvanı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. Şirket'in 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. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu, Beyoğlu/İstanbul **KEP (Kayıtlı Elektronik Posta Adresi):** martigyo@hs01.kep.tr **Telefon:** +90 (212) 334 88 50 **Faks:** +90 (212) 334 88 52 **İnternet Adresi:** www.martigyo.com
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi**	Şirket'in faaliyet konusu; SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olup Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, portföy sınırlamaları konularında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar aşağıdaki gibidir. **1.** Tekirova, Kemer/Antalya'da bulunan Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Myra Oteli. **2.** Orhaniye, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa, Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Marina & Yacht Club.

		3. Çamyuva, Kemer/ Antalya'da bulunan arsa üzerindeki Hazine Üst Hakkı. *(127 ada 1 nolu parselde bulunan 6.305 m² yüzölçümlü arsanın üst hakkı Şirket adına yapılan kesin tahsis işleminin verilen süre içerisinde personel lojmanı yatırımının tamamlanamaması ve Turizm İşletme Belgesi'nin alınmaması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca iptal edilmiş ve inşaatın devamı tatil edilmiş olup kesin tahsis kararının iptali işlemine ilişkin Antalya 2. İdare Mahkemesi'nde açılan dava halen derdesttir. Üst hakkı tapusu halen Martı GYO üzerindedir.)* **4.** Karacasu/Aydın'da bulunan Şirket adına kayıtlı 155 ada 225 parsel nolu 37.755,96 m² yüzölçümlü arsa ile 155 ada 226 parsel nolu 268,92 m² yüzölçümlü tarla vasfındaki gayrimenkul. **5.** Ayın Koyu, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa ve tarla vasıflı parseller. **6.** Çerkezköy/Tekirdağ'da bulunan 314, 316 ada 1 parsel, 326 ada 1 parsel ve 327 ada 2 parselden oluşan 36.304,83 m² büyüklüğündeki arsalar. ***Şirket'in Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Sektördeki Yeri Hakkında Bilgi*** ***İnşaat Sektörü*** 2023 yıl sonunu Türkiye'de reel olarak %7,2 büyüme ile tamamlayan inşaat sektörünün, önceki öngörülerde olduğu gibi 2024 yılı ve sonrası için oluşturulan projeksiyonlarda pozitif büyüme trendini sürdürmesi beklenmektedir. Benzer şekilde 2023 yılında reel olarak %4,7'lik büyüme göstermiş olan Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına kadar olan projeksiyonlarda büyümeye devam etmesi öngörülmektedir. ***Gayrimenkul Sektörü*** Eurostat verilerine göre 2024 yılının 3. çeyreğinde, 2023 yılının aynı çeyreğiyle karşılaştırıldığında, 14 AB ülkesinin 5'inde işlem gören konut sayısı azalmıştır. Verilerinin mevcut olduğu 14 AB ülkesi için çeyreklik işlem gören konut sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğiyle karşılaştırıldığında, 2024'ün 3. çeyreğinde işlem gören konut sayısı 5 ülkede azalmıştır. En büyük düşüşler Slovenya'da (-%28,4) ve İrlanda'da (-%14,9) görülmüştür. 9 ülkede artış görülmüş olup en yüksek artışlar Lüksemburg'da (+%46,3) ve Macaristan'da (+%23,0) kaydedilmiştir. ***Turizm ve Otelcilik Sektörü*** T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2024 yılında toplam ziyaretçi sayısı yıllık %9,8 artışla 62,3 milyon kişi olarak gerçekleşirken turizm geliri yıllık %8,3 artarak 61,1 milyon USD olarak gerçekleşmiştir. Ortalama kişi başına harcama ise yıllık %7,2 artışla 972 USD olarak, yabancı ziyaretçi sayısı ise 2024 yılında %7 artışla 52,6 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. ***Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*** İçerisinde 48 tane GYO barındırmakta olan BIST Gayrimenkul Endeksi, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde, BIST 100'deki negatif seyreden trendden ayrışarak bir önceki çeyreğe göre ~%7, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ~%14 seviyelerinde büyüme kaydetmiştir. GYO endeksi 2024 yılı sonu itibarıyla TL bazında yıllık %46,5 artışla, USD bazında yıllık %31,6 artışla tamamlamıştır. GYO endeksi 2025'e

		vergi mevzuatındaki değişimlerin etkisinde girmiştir. GYO'lar, 2025 yılı ile beraber kârının en az %50'sini dağıtmak koşuluyla getirilen asgari yüzde 10 kurumlar vergisine tabi olacaklardır. 13.02.2025 tarihi itibarıyla BİST GYO Endeksinde işlem gören 48 Şirket'in toplam piyasa değeri 521,4 milyar TL'ye ulaşırken halka açıklık oranı ortalama %35,16, fiili dolaşım oranı %34, toplam aktif büyüklükleri ise 1,0 trilyon TL seviyesindedir. 13.02.2025 tarihi itibarıyla Martı GYO'nun 1,6 milyar TL'lik piyasa değeri ile sektördeki payı %0,3, özkaynakları ve toplam varlıklarının BİST GYO Endeksinden aldığı pay sırasıyla %1,12 ve %0,96 seviyesindedir.
B.4a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların seyri, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, gayrimenkul ve turizm sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyetleri, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, küresel ısınma, deniz seviyesinin yükselmesi ve aşırı hava olayları gibi çevresel faktörler, enerji fiyatlarındaki eğilimler, Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	İhraççının ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Martı Otel İşletmeleri) olup Martı Grubu bünyesinde faaliyet gösteren şirketlerden biridir. Martı Grubu şirketlerinin ana faaliyet konusu turizmdir.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri / unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi**	13.02.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in doğrudan pay sahipliği aşağıdaki gibidir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı (TL)	Sermaye Payı / Oy Hakkı (%)
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	A	22.216.320,00	26,06
	C	262.077.546,39	
Mine NARİN	B	11.108.160,00	1,14
	C	1.339.842,46	
Nurullah Emre NARİN	B	11.108.160,00	1,14
	C	1.289.340,00	
Pakize Oya NARİN	B	11.108.160,00	1,25
	C	2.568.762,00	
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	C	7.389.531,53	0,68
Diğer	C	760.774.177,62	69,73
Toplam	**A+B+C**	**1.090.980.000,00**	**100,00**

Martı Otel İşletmeleri'nin ortaklık yapısı doğrultusunda Şirket'in dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı (TL)	Sermaye Payı / Oy Hakkı (%)
Mine NARİN	A	111.081,60	1,27
	B	11.108.160,00	
	C	2.650.230,19	

Nurullah Emre NARİN	A	3.579.167,08	5,33
	B	11.108.160,00	
	C	43.511.423,88	
Pakize Oya NARİN	A	3.911.762,93	5,84
	B	11.108.160,00	
	C	48.714.353,70	
Diğer (Martı Otel İşletmeleri A.Ş.)	A	14.614.308,39	1,34
	C	172.399.483,08	15,80
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	C	7.389.531,53	0,68
Diğer (Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)	C	760.774.177,62	69,73
Toplam	**A+B+C**	**1.090.980.000,00**	**100,00**

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Yoktur.

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

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

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

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

Finansal Durum Tablosu (TL)	**Sınırlı Denetimden Geçmiş**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**		
Finansal Tablo Türü	**Konsolide Olmayan**			
Dönem	**01.04.2024-30.09.2024**	**01.04.2023-31.03.2024**	**01.04.2022-31.03.2023**	**01.04.2021-31.03.2022**
Dönen Varlıklar	**158.827.878**	**92.559.893**	**133.764.272**	**162.079.796**
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.102.979	1.180.746	55.210.993	30.809.527
Ticari Alacaklar	139.461.772	77.076.271	42.456.075	88.238.894
Diğer Alacaklar	682.652	1.555.211	20.620.083	25.525.260
Peşin Ödenmiş Giderler	17.410.838	12.180.979	13.000.985	14.758.409
Duran Varlıklar	**9.998.528.391**	**8.116.291.770**	**3.902.957.787**	**1.765.631.322**
Diğer Alacaklar	19.035.917	19.035.918	19.035.925	19.239.949
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9.963.191.603	8.081.696.657	3.877.078.006	1.739.735.798
Maddi Duran Varlıklar	16.297.272	15.554.244	6.838.949	4.894.738
Toplam Varlıklar	**10.157.356.269**	**8.208.851.663**	**4.036.722.059**	**1.927.711.118**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**166.525.259**	**158.905.605**	**134.110.905**	**99.539.781**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	105.057.243	101.349.831	5.500.099	0

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa VadeliKısımları	20.692.825	19.663.160	100.403.522	59.585.550
Ticari Borçlar	10.769.701	7.109.711	4.080.946	2.642.453
Diğer Borçlar	20.327.426	11.201.120	22.539.343	34.302.003
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**791.097.031**	**746.181.874**	**455.938.239**	**366.047.544**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	0	740.154.296	446.035.765	342.652.408
Özkaynaklar	**9.199.733.979**	**7.303.764.184**	**3.446.672.915**	**1.462.123.793**
Ödenmiş Sermaye	376.200.000	376.200.000	330.000.000	330.000.000
Geri Alınmış Paylar	-11.733.494	-11.733.494	-11.733.494	-1.519.741
Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	18.716.606	18.716.606	18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	4.862.242.121	4.122.558.487	1.548.790.325	963.625.372
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.549.954	4.549.954	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	2.794.007.069	1.510.735.574	148.106.804	-68.875.559
Net Dönem Karı/Zararı	1.156.445.984	1.283.271.495	1.409.693.452	216.982.363
Toplam Kaynaklar	**10.157.356.269**	**8.208.851.663**	**4.036.722.059**	**1.927.711.118**

İhraççının toplam varlıkları yıllar itibarıyla artmakta olup 31.03.2022 tarihinde 1,9 milyar TL olan toplam varlıkları 31.03.2023 tarihinde 31.03.2022 tarihine göre %109,4 artışla 4,0 milyar TL'ye, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %103,4 artışla 8,2 milyar TL'ye, 30.09.2024 tarihinde de 31.03.2024 tarihine göre %23,7 artışla 10,2 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının varlıklarının büyük bölümü duran varlıklarından oluşmakta olup 30.09.2024 dönemi itibarıyla duran varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı %98,4'tür. İhraççının varlıklarında görülen artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur.

İhraççının 31.03.2022 tarihinde 162,1 milyon TL olan dönen varlıklar bakiyesi, 31.03.2023 tarihinde ticari alacaklarda gözlemlenen düşüşe bağlı olarak 2022 Mart sonuna göre %17,5 azalarak 133,8 milyon TL'ye, 31.03.2024 tarihinde nakit ve nakit benzerleri ve diğer alacaklarda gerçekleşen düşüşe bağlı olarak 2023 Mart sonuna göre %30,8 azalarak 92,6 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.09.2024 tarihinde ise ticari alacaklardaki artış sonucunda 2024 Mart sonuna göre %71,6 artışla 158,8 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla İhraççının dönen varlıkları toplam varlıklara oranı %1,6'sını oluşturmaktadır.

İhraççının duran varlıkları 31.03.2022 tarihinde 1,8 milyar TL iken, 31.03.2023 tarihinde 2022 yılına göre %121,1 artışla 3,9 milyar TL'ye, 31.03.2024 tarihinde de 2023 Mart sonuna göre %108,0 artışla 8,2 milyar TL'ye yükselmiş olup 30.09.2024 dönemi itibarıyla da 2024 Mart sonuna göre %23,2 artışla 10,0 milyar TL'ye yükselmiştir.

İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 31.03.2022 tarihinde 99,6 milyon TL iken, 31.03.2023 tarihinde banka kredilerindeki artışa bağlı olarak 2022 Mart sonuna göre %34,7 artışla 134,1 milyon TL'ye yükselmiş olup 31.03.2024 tarihinde de hasılat kar payı tahakkuk karşılığındaki artışa paralel olarak kısa vadeli karşılıklarda meydana gelen artış ile birlikte 2023 Mart sonuna göre %18,5 artışla 158,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla ise 2024 Mart sonuna göre %4,8 artışla 166,5 milyon TL'ye yükselmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2024 tarihi itibarıyla %1,6 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 31.03.2022 366,0 milyon TL iken, 31.03.2023 tarihinde 2022 Mart sonuna göre %24,6 artışla 455,9 milyon TL'ye, 31.03.2024 tarihinde de banka kredilerindeki artışa paralel geçtiğimiz yılın aynı tarihine göre %63,7 artışla 746,2 milyon TL'ye 30.09.2024 tarihinde de 791,1 milyon TL'ye yükselmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin %99,4'ü yeniden Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile akdedilen yapılandırma sözleşmesi kapsamında 46.739.271 USD nakdi kredi yükü olan 9 yıllık vade yapısında sahip olan finansal borçdan oluşmaktadır. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2023 dönemi itibarıyla %7,8 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 31.03.2022 tarihinde 1,5 milyar TL olan özkaynakları, 2023 yılındaki 1,4 milyar TL'lik dönem karında etkisiyle 2023 Mart sonuna göre %135,7 artışla 3,4 milyar TL'ye yükselmiş olup 2023 yılında yabancı para çevrim farklarındaki artış neticesinde 2023 Mart sonuna göre %111,9 artışla 7,3 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla da 31.03.2024 tarihine göre %26,0 artışla 9,2 milyar TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.09.2024 dönemi itibarıyla %90,6 olarak gerçekleşmiştir.

Kar veya Zarar Tablosu (TL)	**Sınırlı Denetimden Geçmiş**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**			
Dönem	**01.04.2024-30.09.2024**	**01.04.2023-30.09.2023**	**01.04.2023-31.03.2024**	**01.04.2022-31.03.2023**	**01.04.2021-31.03.2022**
Hasılat	104.831.116	65.870.473	78.219.951	34.403.116	13.392.576
Satışların Maliyeti	-3.264.649	-2.967.265	-6.477.717	-3.867.099	-2.868.135
Brüt Kar (Zarar)	**101.566.467**	**62.903.208**	**71.742.234**	**30.536.017**	**10.524.441**
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	**76.853.495**	**46.654.908**	**1.400.837.819**	**1.448.780.861**	**273.303.220**
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	**1.146.145.170**	**845.640.622**	**1.400.837.819**	**1.460.923.375**	**289.378.456**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	**1.156.445.984**	**768.461.736**	**1.283.271.495**	**1.409.693.452**	**216.982.363**
Dönem Karı (Zararı)	**1.156.445.984**	**768.461.736**	**1.283.271.495**	**1.409.693.452**	**216.982.363**

Şirket'in hasılatı, 2024 yılın Nisan ve Eylül arasındaki 6 aylık döneminde 2023 yılının aynı dönemine göre %59,1 artışla 104,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Satışların maliyeti önceki yılın aynı dönemine göre %10,0 seviyesinde artış göstererek 3,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt kar ise 101,6 milyon TL ile olarak gerçekleşmiş olup brüt kar marjı %96,9 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in hasılatın tamamı kira gelirlerinden oluşurken, satışların maliyetinin tamamı ise kiralanan turizm tesisleri kira giderlerinden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışıyla beraber Şirket'in net dönem karı geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %50,5 artışla 1,2 milyar 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**	Şirket'in, 31.03.2022, 31.03.2023, 31.03.2024 tarihli yıllık ve 30.09.2024 tarihli 6 aylık ara dönem finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetim raporlarında şartlı görüş bulunmaktadır.

	denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	**30.09.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan şartlı görüşün dayanağı:** *"Dipnot 8'de açıklandığı üzere Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçlarının bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu protokole göre Şirket'in 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 Şirket arasında bakiye konusunda mutabakat sağlanmamıştır.* *Dipnot 8'de açıklandığı üzere Şirket'in Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçlarının vadesi geçmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. ile olan dava süreçlerinin devam etmesi nedeniyle şirket arasında bakiye konusunda mutabakat sağlanmamıştır."* **31.03.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan şartlı görüşün dayanağı:** *"Dipnot 8'de açıklandığı üzere Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçları için bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu protokole göre Şirket'in toplam 46.739.271 USD nakdi kredisi 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları, Şirket yönetimi tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yeniden yapılandırma anlaşmasındaki şartlarla ilgili süreçler devam etmesinden dolayı Denizbank A.Ş. ile tarafımızca mutabakat yapabilme imkanı bulunamamıştır.* *Dipnot 8'de açıklandığı üzere Şirket'in Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçlarının vadesi geçmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. ile olan dava süreçlerinin devam etmesi nedeniyle tarafımızca gönderilmiş olan mutabakatlara cevap alınamamıştır."* **31.03.2023 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan şartlı görüşün dayanağı:** *"Dipnot 8'de açıklandığı üzere Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçları için bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu protokole göre Şirket'in toplam 46.739.271 USD nakdi kredisi 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları, Şirket yönetimi tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yeniden yapılandırma anlaşmasındaki şartlarla ilgili süreçler devam etmesinden dolayı Denizbank A.Ş. ile tarafımızca mutabakat yapabilme imkanı bulunamamıştır.* *Ekli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan mülkiyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Kumlu Örencik mevkiinde 2649, 2471, 2472 ve 2473 parselleri (Maliye Kampı Tesisleri) 28.804.823 TL maliyet*

bedeli ile gösterilmektedir. (31.03.2022: 22.504.243 TL). İlgili maliyet bedeli, yatırıma ilişkin yapılan harcamalardan oluşmaktadır. Şirket'e verilen ön iznin iptaline ilişkin davalar devam etmektedir. Bu hakkın finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulmasına devam edilmesi bu davaların neticesine bağlıdır. Şirket yönetiminin konuyla ilgili olarak yapmış olduğu açıklamalar dipnot 2.08.07'de mevcuttur."

31.03.2022 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan şartlı görüşün dayanağı:

"Dipnot 8'de açıklandığı üzere Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçları için bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu protokole göre Şirket'in toplam 46.739.271 USD nakdi kredisi 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları, Şirket yönetimi tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yeniden yapılandırma anlaşmasındaki şartlarla ilgili süreçler devam etmesinden dolayı Denizbank A.Ş. ile tarafımızca mutabakat yapabilme imkanı bulunamamıştır.

Ekli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan mülkiyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Kumlu Örencik mevkiinde 2.649, 2471, 2472 ve 2473 parselleri (Maliye Kampı Tesisleri) 22.504.243 TL maliyet bedeli ile gösterilmektedir.(31.03.2021: 13.499.091 TL). İlgili maliyet bedeli, yatırıma ilişkin yapılan harcamalardan oluşmaktadır. Şirket'e verilen ön iznin iptaline ilişkin davalar devam etmektedir. Bu hakkın finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulmasına devam edilmesi bu davaların neticesine bağlıdır. Şirket yönetiminin konuyla ilgili olarak yapmış olduğu açıklamalar dipnot 2.08.07'de mevcuttur."

B.11 İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması

Finansal Kalemler (TL)	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2021-31.03.2022
Dönen Varlıklar	158.827.878	92.559.893	133.764.272	162.079.796
Kısa Vadeli Yükümlülükler	166.525.259	158.905.605	134.110.905	99.539.781
Net İşletme Sermayesi	**-7.697.381**	**-66.345.712**	**-346.633**	**62.540.015**

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi açığı 7.697.381 TL'dir. 166,5 milyon TL olan kısa vadeli yükümlülüklerin 125,8 milyon TL'lik kısmı banka kredilerinden oluşmakta olup bu tutarın da 111,2 milyon TL'lik kısmı Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan vadesi geçmiş kredi borçlarından oluşmaktadır. Türkiye İş Bankası A.Ş. ile olan dava süreçleri devam etmektedir.

Bedelli sermaye artırımından elde edilmesi planlanan fonun; Şirket'in özkaynak yapısını güçlendirmek, gayrimenkul portföy yapısını çeşitlendirmek ve daha da güçlendirmek adına, Şirket'in gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul geliştirme harcamaları, finansal borç ödemeleri, işletme sermayesi ihtiyacı ve tesislerin modernizasyonuna

		ilişkin harcamaların finanse edilmesi kapsamında kullanılması planlanmakta olup net işletme sermayesi açığının bu doğrultuda azaltılması öngörülmektedir.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	Şirket'in 1.090.980.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi, 2.181.960.000 TL tutarında artış ile 3.272.940.000 TL'ye artırılacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerinden aşağı olmamak üzere Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden Borsa'da satılacaktır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Vardır.	44.432.640	200,00	1,00	44.432.640	4,07
B	Nama	Vardır.	66.648.960	200,00	1,00	66.648.960	6,11
C	Hamiline	Yoktur.	2.070.878.400	200,00	1,00	2.070.878.400	189,82
Toplam						**2.181.960.000**	

ISIN kodları aşağıdaki gibidir:
- A grubu nama yazılı paylar için TREMRGY00021,
- B grubu nama yazılı paylar için TREMRGY00039,
- C grubu hamiline yazılı paylar için TREMRGY00013.

Martı GYO esas sözleşmesinin 8. maddesi uyarınca; Martı GYO'nun sermayesini temsil eden paylar A, B ve C olmak üzere 3 gruba ayrılmış olup A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Martı GYO esas sözleşmesinin 9. maddesi uyarınca; yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir.

C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	Şirket'in mevcut çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 1.090.980.000 TL olup pay sayısı 1.090.980.000 adettir. Sermayenin 22.216.320 TL nominal değerli kısmı A grubu nama yazılı paylardan, 33.324.480 TL nominal değerli kısmı B grubu nama yazılı paylardan ve 1.035.439.000 TL nominal değerli kısmı ise C grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.

C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Şirket payları için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir. • Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn'nin 19. maddesi, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği, TTK'nın 507. maddesi) • Oy Hakkı (SPKn'nin 30. maddesi, TTK'nın 432., 434., 435., 436. maddeleri) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK'nın 461. maddesi, SPKn'nin 18. maddesi, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn'nin 24. maddesi, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn'nin 27. maddesi, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK'nın 507. maddesi) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn'nin 19. maddesi, TTK'nın 462. maddesi, Pay Tebliği) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK'nın 414., 415., 419., 425., 1527. maddeleri, SPKn'nin 29. ve 30. maddeleri, II-20.1 sayılı Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK'nın 407., 409., 417. maddeleri) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn'nin 14. maddesi, TTK'nın 437. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, SPKn madde 18/6-20/2) • Azınlık Hakları (TTK'nın 411., 412., 420., 439., 531. ve 559. maddeleri, SPKn'nin 27. maddesi) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK'nın 438., 439. maddeleri)
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	İhraççı'nın C grubu hamiline yazılı payları Borsa İstanbul Ana Pazar'da MRGYO koduyla işlem görmektedir. Payları BİST'te işlem gören ortaklıkların bedelli/bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırımı sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin BİST'e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmadan Borsa kotuna alınır. Bu sermaye artırımı kapsamında ihraç ve halka arz edilecek A ve B grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup C Grubu hamiline yazılı paylar ise BİST Ana Pazar'da işlem görecektir.

C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in Kar Dağıtım Politikası aşağıda yer almaktadır: Şirket, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kar dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımı yapmaktadır. Yönetim kurulunun kar dağıtım teklifi, genel kurulda görüşülür. Karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ne zaman dağıtılacağı genel kurul toplantısında karara bağlanır. Yönetim kurulu, Şirket'in karlılık durumu, ilgili düzenlemeler ve Şirket stratejisi çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata göre, dağıtılabilir karın en az %20'sini nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtabilir. Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Yönetim kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtabilir. Yönetim kurulu, genel kurula yukarıda belirlenen oranın altında kar payı dağıtmayı veya kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

		D—RİSKLER
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**D.1.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler** • İhraççının hedeflediği gelirleri elde edebilmesi, portföyündeki gayrimenkullerden elde edeceği kira gelirlerine bağlıdır. Martı Otel İşletmeleri tarafından hasılat üzerinden kira sözleşmesi kapsamında işletilen Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin doluluk oranlarındaki azalmalar nedeniyle kiracının likidite ve ödeme kabiliyetinin olumsuz etkilenmesi durumunda kiraların vadesinde tahsil edilememe riski bulunmaktadır. Bu durum Şirket'in nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir. • Şirket ve Martı Otel İşletmeleri ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında söz konusu şirketlerden kullanılmış olan ve finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi imzalanmış olup yapılandırma sözleşmesi, adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Söz konusu borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi çerçevesinde Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin neredeyse tamamını oluşturan ve 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, İhraççının finansal borçlarının yeniden yapılandırılmasına ilişkin yapılan anlaşmadan vazgeçilmesi veya herhangi bir sebepten ötürü söz konusu sözleşmenin feshedilmesi

		ve/veya iptal olması vb. hususları İhraççının nakit akımları ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, İhraççı, yükümlülük altına girebilir. İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup bu haklar ve sürelere ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller ihraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. • İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşaması durumunda İhraççının borçluluğu artabilir, finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir. • İhraççının döviz cinsinden finansal yükümlülükleri, döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artmış ve İhraççının TL cinsinden finansal borçlarındaki artış sonucunda İhraççının finansal durumu ve karlılığı bu durumdan olumsuz etkilenmiş ve etkilenmeye devam etmektedir. • İhraççının yürüteceği projelerde, imar durumunda meydana gelebilecek değişiklikler gayrimenkul yatırımlarını olumsuz etkileyebilir. • Genel ekonomik görünümdeki olumsuz gelişmeler, gayrimenkul piyasasındaki değişiklikler, kanuni düzenlemeler ve arz taleplere göre Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin 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. • Gayrimenkullerin kullanılması için gerekli olan alt yapı çalışmalarının zamanında gerçekleştirilememesi durumunda bu durum İhraççının nakit akışını olumsuz etkileyebilir, karlılığını azaltabilir. • İhraççı, GYO statüsünde olmasına bağlı olarak hali hazırda kurumlar vergisi istisnasından yararlanmakta olup söz konusu vergi istisnasına 2025 yılında getirilen kısıtlamalardan ötürü İhraççının faaliyetlerinden elde edeceği net kar tutarı daha düşük olacaktır. • İnşaat faaliyetlerinin alınan yasal izinlere (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı gibi) ve süreçlere uygun olarak gerçekleştirilmesi ve ilgili makamlardan alınan izinlere uygun biçimde bu faaliyetleri gerçekleştirmeleri gerekmekte olup gerekli izinlerin alınma süreçlerinde aksaklık veya uzama görülmesi durumlarında İhraççının finansal durumu olumsuz etkinebilir. • İhraççının yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir.

		• İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilir, davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirket'in faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir. • Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler, Şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in karşı karşıya kaldığı ve kendisine maddi kayıp veya zarar verebilecek her türlü olaylar için gerekli sigortaları yaptırmamış olması halinde, finansal kaybı oluşabilir, faaliyetlerinde aksama meydana gelebilir. • Doğal afet, virüs, salgın hastalık ve benzeri durumların meydana gelmesi; Şirket çalışanlarının yaralanması, ölümü, Şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, Şirket'in ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve Şirket faaliyetleri ve itibarını olumsuz etkileyebilir. • İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, Şirket'in itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir. **D.1.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler** • Döviz kurlarındaki dalgalanmalar, yatırım iştahını ve sektör şirketlerinin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. • Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir. • İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir. • Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir: • Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir: **D.1.3. Diğer Riskler** • Ülkemizi siyasi ve ekonomik olarak doğrudan etkileyen Rusya-Ukrayna ve Filistin-İsrail savaşlarının uzaması ya da bu savaşların sonucunda doğabilecek değişiklikler, dünya ve bölgemizde

		yaşanacak yeni siyasi ve askeri olaylar neticesinde Türkiye ekonomisi ve Şirket, olumsuz etkilenebilir. • Meydana gelebilecek doğal afetler, küresel ısınma ve diğer küresel beklenmedik olaylar, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Türkiye'nin konumu dikkate alındığında, komşu ülkelerden veya dış ülkelerden gelebilecek toplu göç akımları sebebiyle ülke ekonomisi zarar görebilir. • Türkiye'deki siyasi gelişmeler, terör faaliyetleri veya komşu ülkeler ile anlaşmazlıklar; dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek krizler ve belirsizlikler, gelecekte faaliyetleri, mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. • Sermaye artırımı sonrasında da Şirket'in ana pay sahipleri, Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden ana pay sahiplerinin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir. • Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler: o *Sermaye Riski* o *Kredi Riski* o *Likidite Riski* o *Yabancı Para Riski* o *Faiz Oranı Riski*
D.3	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:** Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğunda bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımı yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımı zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtıp dağıtmama konusunda karar verebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır. **İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:** İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahipleri tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

<table>
<tr><th colspan="3">E—HALKA ARZ</th></tr>
<tr><td>E.1</td><td>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</td><td>
Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda;
İhraca ilişkin toplam maliyetin 7.810.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 2.181.960.000 TL olup bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00358 TL’dir. Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği net gelir 2.174.150.000 TL olacaktır.
<table>
<tr><th>Sermaye Artırım Maliyeti</th><th>(TL)</th></tr>
<tr><td>SPK Ücreti</td><td>4.363.920</td></tr>
<tr><td>Borsa Kotasyon Ücreti</td><td>687.317</td></tr>
<tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli</td><td>114.553</td></tr>
<tr><td>Aracılık Komisyonu</td><td>1.575.000</td></tr>
<tr><td>Rekabet Kurumu</td><td>872.784</td></tr>
<tr><td>Diğer</td><td>196.426</td></tr>
<tr><td>Toplam Maliyet</td><td>7.810.000</td></tr>
<tr><td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td><td>2.181.960.000</td></tr>
<tr><td>Pay Başına Maliyet</td><td>0,00358</td></tr>
</table>
Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.
</td></tr>
<tr><td>E.2</td><td>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</td><td>
Şirket’in özkaynak yapısını güçlendirmek, gayrimenkul portföy yapısını çeşitlendirmek ve daha da güçlendirmek adına, Şirket’in gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul geliştirme harcamaları, finansal borç ödemeleri, işletme sermayesi ihtiyacı ve tesislerin modernizasyonuna ilişkin harcamaların finanse edilmesi amacıyla yapılan işbu sermaye artırımı kapsamında ihraç edilecek 2.181.960.000 TL nominal değerli pay karşılığı minimum 2.181.960.000 TL olması beklenen sermaye artırımı gelirinden 7.810.000 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 2.174.150.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Söz konusu kaynağın, Şirket’in 17.02.2025 tarih ve 1180 sayılı sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere aşağıda belirtilen şekilde kullanılması planlanmaktadır.
<table>
<tr><th>Planlanan Fon Kullanım Yeri</th><th>Tutar (TL)</th><th>(%)</th></tr>
<tr><td>Gayrimenkul Yatırımları ve Gayrimenkul Geliştirme Harcamaları</td><td>1.600.000.000,00</td><td>73,6</td></tr>
<tr><td>İşletme Sermayesi</td><td>224.150.000,00</td><td>10,3</td></tr>
<tr><td>Tesislerin Modernizasyonu</td><td>200.000.000,00</td><td>9,2</td></tr>
<tr><td>Finansal Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi</td><td>150.000.000,00</td><td>6,9</td></tr>
<tr><td>Toplam</td><td>2.174.150.000,00</td><td>100,0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>E.3</td><td>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</td><td>
Yapılacak sermaye artırımı ile tamamı nakden karşılanmak üzere toplam 2.181.960.000 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir.
Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL’den kullandırılacaktır.
</td></tr>
</table>

		Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup izahname ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bitiş tarihinin resmi 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 payların satışında SPK'nun II – 5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Paylar, yeni pay alma haklarının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. 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. SPKn'nin 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya yetkili kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn.'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir. İzahnameye İhraççının www.martigyo.com, yetkili kuruluş İnfo 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 arzın tarafları arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye,

	halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	aracılık hizmeti veren İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu 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 unvanı, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. Yoktur.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanacakları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı 4,9574 TL ve yüzdesi ise %58,79 olacaktır. İhraççının pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını hiç kullanmamaları ve kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da satılması durumunda sulanma etkisi, halka arz fiyatının henüz belli olmaması nedeniyle hesaplanamamıştır.
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.

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):

01.04.2021-31.03.2022 ve 01.04.2022-31.03.2023 hesap dönemlerine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2023-31.03.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2024-30.09.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Yorum Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2024-30.09.2024
Sorumlu Denetçi	Naci YÜKSEL
Adresi	İçerenköy Mah. Eryılmazlar Sok. No: 8 İç Kapı No: 6 Ataşehir/İstanbul
Telefon	+90 (216) 574 74 14
Fax	+90 (216) 574 22 12
İnternet Adresi	www.yorumymm.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği

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

Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2021-31.03.2022, 01.04.2022-31.03.2023
Sorumlu Denetçi	Fatih AYGÖREN
Adresi	Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower Sitesi No: 5 İç Kapı No: 216 Sarıyer/İstanbul
Telefon	+90 (212) 285 01 50
Fax	+90 (212) 285 03 40
İnternet Adresi	www.gureli.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği, Baker Tilly International

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

01.04.2021-31.03.2022 ve 01.04.2022-31.03.2023 hesap dönemlerine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup TTK'nın 400. maddesinin 2. fıkrasında yer alan *"On yıl içinde aynı şirket için toplam yedi yıl denetçi olarak seçilen denetçi üç yıl geçmedikçe denetçi olarak yeniden seçilemez."* hükmü kapsamında ilgili sürenin dolması çerçevesinde 01.04.2023-31.03.2024 hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotların denetlenmesi ve ilgili bağımsız denetim raporunun hazırlanması için Şirket'in Denetimden Sorumlu Komitesi'nin bağımsız denetçi seçimine ilişkin olarak yapmış olduğu değerlendirmeler dikkate alınarak Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. seçilmiştir.

Bununla birlikte Şirket'in Denetimden Sorumlu Komitesi'nin bağımsız denetçi seçimine ilişkin olarak yapmış olduğu değerlendirmeler dikkate alınarak; Şirket'in 01.04.2024 – 31.03.2025 hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ve bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetlerini yürütmek üzere Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine karar verilmiş olup söz konusu denetçi değişikliği Şirket'in 25.07.2024 tarihli genel kurul toplantısında onaylanmıştır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

Finansal Durum Tablosu (TL)	**Sınırlı Denetimden Geçmiş**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**		
Finansal Tablo Türü	**Konsolide Olmayan**			
Dönem	**01.04.2024-30.09.2024**	**01.04.2023-31.03.2024**	**01.04.2022-31.03.2023**	**01.04.2021-31.03.2022**
Dönen Varlıklar	**158.827.878**	**92.559.893**	**133.764.272**	**162.079.796**
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.102.979	1.180.746	55.210.993	30.809.527
Ticari Alacaklar	139.461.772	77.076.271	42.456.075	88.238.894
Diğer Alacaklar	682.652	1.555.211	20.620.083	25.525.260
Peşin Ödenmiş Giderler	17.410.838	12.180.979	13.000.985	14.758.409
Duran Varlıklar	**9.998.528.391**	**8.116.291.770**	**3.902.957.787**	**1.765.631.322**
Diğer Alacaklar	19.035.917	19.035.918	19.035.925	19.239.949
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9.963.191.603	8.081.696.657	3.877.078.006	1.739.735.798
Maddi Duran Varlıklar	16.297.272	15.554.244	6.838.949	4.894.738
Toplam Varlıklar	**10.157.356.269**	**8.208.851.663**	**4.036.722.059**	**1.927.711.118**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**166.525.259**	**158.905.605**	**134.110.905**	**99.539.781**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	105.057.243	101.349.831	5.500.099	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa VadeliKısımları	20.692.825	19.663.160	100.403.522	59.585.550
Ticari Borçlar	10.769.701	7.109.711	4.080.946	2.642.453
Diğer Borçlar	20.327.426	11.201.120	22.539.343	34.302.003
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**791.097.031**	**746.181.874**	**455.938.239**	**366.047.544**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	0	740.154.296	446.035.765	342.652.408

Özkaynaklar	**9.199.733.979**	**7.303.764.184**	**3.446.672.915**	**1.462.123.793**
Ödenmiş Sermaye	376.200.000	376.200.000	330.000.000	330.000.000
Geri Alınmış Paylar	-11.733.494	-11.733.494	-11.733.494	-1.519.741
Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	18.716.606	18.716.606	18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	4.862.242.121	4.122.558.487	1.548.790.325	963.625.372
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.549.954	4.549.954	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	2.794.007.069	1.510.735.574	148.106.804	-68.875.559
Net Dönem Karı/Zararı	1.156.445.984	1.283.271.495	1.409.693.452	216.982.363
Toplam Kaynaklar	**10.157.356.269**	**8.208.851.663**	**4.036.722.059**	**1.927.711.118**

Kar veya Zarar Tablosu (TL)	**Sınırlı Denetimden Geçmiş**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**			
Dönem	**01.04.2024-30.09.2024**	**01.04.2023-30.09.2023**	**01.04.2023-31.03.2024**	**01.04.2022-31.03.2023**	**01.04.2021-31.03.2022**
Hasılat	104.831.116	65.870.473	78.219.951	34.403.116	13.392.576
Satışların Maliyeti	-3.264.649	-2.967.265	-6.477.717	-3.867.099	-2.868.135
Brüt Kar (Zarar)	**101.566.467**	**62.903.208**	**71.742.234**	**30.536.017**	**10.524.441**
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	**76.853.495**	**46.654.908**	**1.400.837.819**	**1.448.780.861**	**273.303.220**
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	**1.146.145.170**	**845.640.622**	**1.400.837.819**	**1.460.923.375**	**289.378.456**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	**1.156.445.984**	**768.461.736**	**1.283.271.495**	**1.409.693.452**	**216.982.363**
Dönem Karı (Zararı)	**1.156.445.984**	**768.461.736**	**1.283.271.495**	**1.409.693.452**	**216.982.363**

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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**01.04.2024-30.09.2024 (TL)**	**01.04.2023-31.03.2024 (TL)**	**01.04.2022-31.03.2023 (TL)**	**01.04.2021-31.03.2022 (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	203.929	114.891	55.210.993	30.809.527
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	9.963.191.603	8.081.696.657	3.877.078.006	1.739.735.798
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	26.727	994.580	19.951.563	25.354.537
	Diğer Varlıklar		193.934.010	126.045.535	84.481.497	131.811.256

D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**10.157.356.269**	**8.208.851.663**	**4.036.722.059**	**1.927.711.118**
E	Finansal Borçlar	Md.31	912.063.069	861.167.287	551.939.386	402.237.958
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	4.171.069	2.681.273	862.399	238.387
İ	Özkaynaklar	Md.31	9.199.733.979	7.303.764.184	3.446.672.915	1.462.123.793
	Diğer Kaynaklar		41.388.152	41.238.919	37.247.359	63.110.980
O	**Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)**	Md.3/(p)	**10.157.356.269**	**8.208.851.663**	**4.036.722.059**	**1.927.711.118**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**01.04.2024-30.09.2024 (TL)**	**01.04.2023-31.03.2024 (TL)**	**01.04.2022-31.03.2023 (TL)**	**01.04.2021-31.03.2022 (TL)**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	203.929	114.891	55.184.812	100.188
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	724.100.000	724.100.000	57.042.561	57.042.561
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.141.366.646	1.141.366.646	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek MülkiyetiOrtaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	73.677	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	01.04.2024-30.09.2024 (TL)	01.04.2023-31.03.2024 (TL)	01.04.2022-31.03.2023 (TL)	01.04.2021-31.03.2022 (TL)	Asgari Oran	Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-	≤10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	98,09%	98,45%	96,05%	90,25%	≥51%	-
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	1,37%	1,60%	-	≤49%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-	≤49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	7,13%	8,82%	1,41%	2,96%	-	≤20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-	≤10%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	22,37%	27,45%	16,04%	27,53%	-	≤500%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	1,37%	0,01%	-	≤10%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-	≤10%

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

- İhraççının hedeflediği gelirleri elde edebilmesi, portföyündeki gayrimenkullerden elde edeceği kira gelirlerine bağlıdır. Martı Otel İşletmeleri tarafından hasılat üzerinden kira sözleşmesi kapsamında işletilen Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin doluluk oranlarındaki azalmalar nedeniyle kiracının likidite ve ödeme kabiliyetinin olumsuz etkilenmesi durumunda kiraların vadesinde tahsil edilememe riski bulunmaktadır. Bu durum Şirket'in nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir.
- Şirket ve Martı Otel İşletmeleri ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında söz konusu şirketlerden kullanılmış olan ve finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi imzalanmış olup yapılandırma sözleşmesi, adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Söz konusu borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi çerçevesinde Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin neredeyse tamamını oluşturan ve 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, İhraççının finansal borçlarının yeniden yapılandırılmasına ilişkin yapılan anlaşmadan vazgeçilmesi veya herhangi bir sebepten ötürü söz konusu sözleşmenin feshedilmesi ve/veya iptal olması vb. hususları İhraççının nakit akımları ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, İhraççı, yükümlülük altına girebilir. İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup bu haklar ve sürelere ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller ihraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşaması durumunda İhraççının borçluluğu artabilir, finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- İhraççının döviz cinsinden finansal yükümlülükleri, döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artmış ve İhraççının TL cinsinden finansal borçlarındaki artış sonucunda İhraççının finansal durumu ve karlılığı bu durumdan olumsuz etkilenmiş ve etkilenmeye devam etmektedir.
- İhraççının yürüteceği projelerde, imar durumunda meydana gelebilecek değişiklikler gayrimenkul yatırımlarını olumsuz etkileyebilir.
- Genel ekonomik görünümdeki olumsuz gelişmeler, gayrimenkul piyasasındaki değişiklikler, kanuni düzenlemeler ve arz taleplere göre Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin 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.

- Gayrimenkullerin kullanılması için gerekli olan alt yapı çalışmalarının zamanında gerçekleştirilememesi durumunda bu durum İhraççının nakit akışını olumsuz etkileyebilir, karlılığını azaltabilir.
- İhraççı, GYO statüsünde olmasına bağlı olarak hali hazırda kurumlar vergisi istisnasından yararlanmakta olup söz konusu vergi istisnasına 2025 yılında getirilen kısıtlamalardan ötürü İhraççının faaliyetlerinden elde edeceği net kar tutarı daha düşük olacaktır.
- İnşaat faaliyetlerinin alınan yasal izinlere (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı gibi) ve süreçlere uygun olarak gerçekleştirilmesi ve ilgili makamlardan alınan izinlere uygun biçimde bu faaliyetleri gerçekleştirmeleri gerekmekte olup gerekli izinlerin alınma süreçlerinde aksaklık veya uzama görülmesi durumlarında İhraççının finansal durumu olumsuz etkinebilir.
- İhraççının yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir.
- İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilir, davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirket'in faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir.
- Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler, Şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in karşı karşıya kaldığı ve kendisine maddi kayıp veya zarar verebilecek her türlü olaylar için gerekli sigortaları yaptırmamış olması halinde, finansal kaybı oluşabilir, faaliyetlerinde aksama meydana gelebilir.
- Doğal afet, virüs, salgın hastalık ve benzeri durumların meydana gelmesi; Şirket çalışanlarının yaralanması, ölümü, Şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, Şirket'in ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve Şirket faaliyetleri ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, Şirket'in itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Döviz kurlarındaki dalgalanmalar, yatırım iştahını ve sektör şirketlerinin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, 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.
- **Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir:** Sektördeki şirketler SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu tebliğe uyulmaması ve aykırı faaliyetlerde bulunulması durumunda Şirket, çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu yaptırımlar parasal cezalar olabileceği gibi şirketlerin faaliyetlerinin sonlandırılmasına kadar gidebilir.
- **Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir:** GYO Tebliği'nde ve sair mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini sınırlayabilir ya da olumsuz etkileyebilir. 02.08.2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 01.01.2025 tarihinden itibaren KVK madde 5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunlu hale gelmiştir. Söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. İstisnanın geçici vergi dönemleri itibarıyla uygulanıp daha sonra kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi durumunda zamanında tahakkuk etmeyen vergiler için vergi ziyaı ve gecikme faizi uygulanacaktır. Buna bağlı olarak sektördeki şirketlerin operasyonel sonuçları ve şirketlerin karlılığı olumsuz etkilenebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilecek Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğunda bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımı yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca kar dağıtımı zorunlu değilse, genel kurul tarafından 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 fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

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

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

5.4. Diğer riskler:

- Ülkemizi siyasi ve ekonomik olarak doğrudan etkileyen Rusya-Ukrayna ve Filistin-İsrail savaşlarının uzaması ya da bu savaşların sonucunda doğabilecek değişiklikler, dünya ve bölgemizde yaşanacak yeni siyasi ve askeri olaylar neticesinde Türkiye ekonomisi ve Şirket, olumsuz etkilenebilir:
- Meydana gelebilecek doğal afetler, küresel ısınma ve diğer küresel beklenmedik olaylar, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Türkiye'nin konumu dikkate alındığında, komşu ülkelerden veya dış ülkelerden gelebilecek toplu göç akımları sebebiyle ülke ekonomisi zarar görebilir.
- Türkiye'deki siyasi gelişmeler, terör faaliyetleri veya komşu ülkeler ile anlaşmazlıklar; dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek krizler ve belirsizlikler, gelecekte faaliyetleri, mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir:
- **Sermaye artırımı sonrasında da Şirket'in ana pay sahipleri, Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden ana pay sahiplerinin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir:** İhraççının ana pay sahipleri Nurullah Emre NARİN, Pakize Oya NARİN ve Mine NARİN'dir. Söz konusu ortaklar, Şirket'in A grubu imtiyazlı paylarına sahip olan Martı Otel İşletmeleri'nde pay sahibi olup aynı zamanda İhraççının imtiyazlı B grubu ve imtiyazsız C grubu paylarına sahiptirler. Esas sözleşmenin 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir. 22.216.320 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri'ne aittir. 33.324.480 adet B grubu nama yazılı payların ise 11.108.160 adedi Mine NARİN'e, 11.108.160 adedi Nurullah Emre NARİN'e, 11.108.160 adedi ise Pakize Oya NARİN'e aittir. Sermaye artırımı sonrasında da Şirket'in ana pay sahipleri, Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edecektir. Bu nedenle yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, temettü dağıtımı ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemleri bu doğrultuda kontrol edebileceklerdir. Ana ortakların çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin

çıkarları ile çelişmesi durumunda verecekleri kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

- **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler:**

Sermaye Riski

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

(TL)	30.09.2024	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Toplam Finansal Borçlar	957.622.290	905.087.479	590.049.144	465.587.325
Eksi: Hazır Değerler	1.102.979	1.180.746	55.210.993	30.809.527
Net Borç	**956.519.311**	**903.906.733**	**534.838.151**	**434.777.798**
Toplam Özsermaye	9.199.733.979	7.303.764.184	3.446.672.915	1.462.123.793
Toplam Sermaye	10.156.253.290	8.207.670.917	3.981.511.066	1.896.901.591
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı (%)	**9,4**	**11,0**	**13,4**	**22,9**

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

Kredi Riski

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

Kredi Riski (TL)	Alacaklar				Avanslar	Bankalardaki Mevduat	Toplam
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer		
30.09.2024	139.461.772	0	26.727	19.691.842	17.410.838	203.929	176.795.108
31.03.2024	77.076.271	0	994.580	19.596.549	0	114.891	97.782.291
31.03.2023	42.456.075	0	19.951.563	19.704.445	0	55.184.812	137.296.895
31.03.2022	88.238.894	0	25.354.537	19.410.672	1.754.404	100.188	134.858.695

Şirket'in 30.09.2024 dönemi itibarıyla ilişkili taraflardan 139.461.772 TL (31.03.2024: 77.076.271 TL, 31.03.2023: 42.456.075 TL, 31.03.2022: 88.238.894 TL) ticari alacağı bulunmaktadır. Şirket'in 30.09.2024 dönemi itibarıyla ilişkili taraflardan 26.727 TL (31.03.2024: 994.580 TL, 31.03.2023: 19.951.563 TL, 31.03.2022: 25.354.537 TL) diğer alacağı bulunmaktadır. Şirket'in 30.09.2024 dönemi itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan 19.691.842 TL (31.03.2024: 19.596.549 TL, 31.03.2023: 19.704.445 TL, 31.03.2022: 19.410.672 TL) diğer alacağı bulunmaktadır. Şirket'in 30.09.2024 dönemi itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan 17.410.838 TL (31.03.2024: 0 TL, 31.03.2023: 0 TL, 31.03.2022: 1.754.404 TL) ilişkili taraflara peşin ödenmiş avansı bulunmaktadır. Bankalarda 30.09.2024 dönemi itibarıyla 203.929 TL (31.03.2024: 114.891 TL, 31.03.2023: 55.184.812 TL, 31.03.2022: 100.188 TL) mevduatı bulunmaktadır. Şirket'in 30.09.2024 dönemi itibarıyla

vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış, tamamı için karşılık ayrılmış 4.417.989 TL (31.03.2024: 4.342.665 TL, 31.03.2023: 3.708.782 TL, 31.03.2022: 15.167.561 TL) ilişkili olmayan taraflardan ticari ve diğer alacağı bulunmaktadır.

Likidite Riski

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

İhraççının likidite riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmektedir.

	30.09.2024	**31.03.2024**	**31.03.2023**	**31.03.2022**
Dönen Varlıklar	158.827.878	92.559.893	133.764.272	162.079.796
Kısa Vadeli Yükümlülükler	166.525.259	158.905.605	134.110.905	99.539.781
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler	0,95	0,58	1,00	1,63

Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı 30.09.2024 tarihi itibarıyla 1,1 milyar TL olup bu tutarın 156,0 milyon TL'si 3 aya kadar vadeli, 21,2 milyon TL'si 4 – 12 ay arası vadeli, 84,1 milyon TL'si 1-5 yıl arası, 816,4 milyon TL'si 5 yıldan uzun vadelidir. Bu tutarın 1,0 milyar TL'si banka kredilerinden, 10,8 milyon TL'si ticari borçlardan, 26,6 milyon TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır.

Sözleşme Uyarınca Vadeler (30.09.2024)	**Defter Değeri**	**Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışları Toplamı**	**3 Aydan Kısa**	**4-12 Ay Arası**	**1-5 Yıl Arası**	**5 Yıldan Uzun**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**949.432.558**	**1.077.737.624**	**155.977.027**	**21.233.579**	**84.121.814**	**816.405.204**
Banka Kredileri	912.063.069	1.040.368.135	118.607.538	21.233.579	84.121.814	816.405.204
Ticari Borçlar	10.769.701	10.769.701	10.769.701	0	0	0
Diğer Borçlar	26.599.788	26.599.788	26.599.788	0	0	0
Toplam	**949.432.558**	**1.077.737.624**	**155.977.027**	**21.233.579**	**84.121.814**	**816.405.204**

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

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

Sözleşme Uyarınca Vadeler (31.03.2022)	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışları Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**457.715.460**	**509.017.932**	**75.418.950**	**18.533.046**	**415.065.936**
Banka Kredileri	402.237.958	453.540.430	38.474.494	0	415.065.936
Ticari Borçlar	2.642.453	2.642.453	2.642.453	0	0
Diğer Borçlar	52.835.049	52.835.049	34.302.003	18.533.046	0
Toplam	**457.715.460**	**509.017.932**	**75.418.950**	**18.533.046**	**415.065.936**

Yabancı Para Riski

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

Yabancı Para Pozisyonu	30.09.2024	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Kurlarda %10 Artış Olması Halinde Kara Etkisi	**-69.082.113**	**-50.345.698**	**-38.458.216**	**-24.102.998**

Faiz Oranı Riski

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

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

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

6.2. Yatırımlar:

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

Finansal Tablo dönemleri itibarıyla Martı Myra Otel ve Martı Marina tesisleri için yenileme yatırımları olarak 31.769.157 TL, Martı Myra tesisinin 49 yıla süre uzatımı olarak 37.582.855 TL olmak üzere toplam 69.352.012 TL yatırım harcaması yapılmıştır. Harcamaların tamamı şirket kaynaklarından karşılanmıştır.

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

Martı Myra Otel ve Martı Marina tesisleri için yenileme yatırımları olarak 31.769.157 TL, Martı Myra tesisinin 49 yıla süre uzatımı bedelinin peşinatı olarak 37.582.855 TL olmak üzere toplam 69.351.012 TL yatırım harcaması yapılmıştır. Harcamaların tamamı şirket kaynaklarından karşılanmıştır. Martı Myra Otel Akdeniz bölgesinde, Martı Marina tesisi Ege Bölgesinde bulunmaktadır.

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

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:
Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar aşağıdaki gibidir.
1. Tekirova, Kemer/Antalya'da bulunan Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Myra Oteli.
2. Orhaniye, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa, Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Marina & Yacht Club.
3. Çamyuva, Kemer/ Antalya'da bulunan arsa üzerindeki Hazine Üst Hakkı. *(127 ada 1 nolu parselde bulunan 6.305 m² yüzölçümlü arsanın üst hakkı Şirket adına yapılan kesin tahsis işleminin verilen süre içerisinde personel lojmanı yatırımının tamamlanamaması ve Turizm İşletme Belgesi'nin alınmaması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca iptal edilmiş ve inşaatın devamı tatil edilmiş olup kesin tahsis kararının iptali işlemine ilişkin Antalya 2. İdare Mahkemesi'nde açılan dava halen derdesttir. Üst hakkı tapusu halen Martı GYO üzerindedir.)*
4. Karacasu/Aydın'da bulunan Şirket adına kayıtlı 155 ada 225 parsel nolu 37.755,96 m² yüzölçümlü arsa ile 155 ada 226 parsel nolu 268,92 m² yüzölçümlü tarla vasfındaki gayrimenkul.
5. Ayın Koyu, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa ve tarla vasıflı parseller.
6. Çerkezköy/Tekirdağ'da bulunan 314, 316 ada 1 parsel, 326 ada 1 parsel ve 327 ada 2 parselden oluşan 36.304,83 m² büyüklüğündeki arsalar.

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

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

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

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

Çamyuva, Kemer/ Antalya'da bulunan arsa üzerindeki Hazine Üst Hakkı

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

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

Hasılat (TL)	**30.09.2024**	**%**	**30.09.2023**	**%**	**31.03.2024**	**%**	**31.03.2023**	**%**	**31.03.2022**	**%**
Martı Marina	15.944.800	15,2	10.062.905	15,3	19.997.286	25,6	8.422.901	24,5	3.981.870	29,7
Martı Myra Otel	88.886.315	84,8	55.807.568	84,7	58.222.658	74,4	25.980.220	75,5	9.410.705	70,3
Toplam	**104.831.116**	**100,0**	**65.870.473**	**100,0**	**78.219.951**	**100,0**	**34.403.116**	**100,0**	**13.392.576**	**100,0**

Şirket'in ana ortağı ve aynı zamanda Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin işletmecisi olan Martı Otel İşletmeleri'ne kiralanan tesislerden kira alacakları, dönem içerisinde peyder pey tahsil edilmektedir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla *(kira, faiz, elektrik yansıtma ve araç kirası)* 139.461.772 TL alacak bulunmaktadır.

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

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

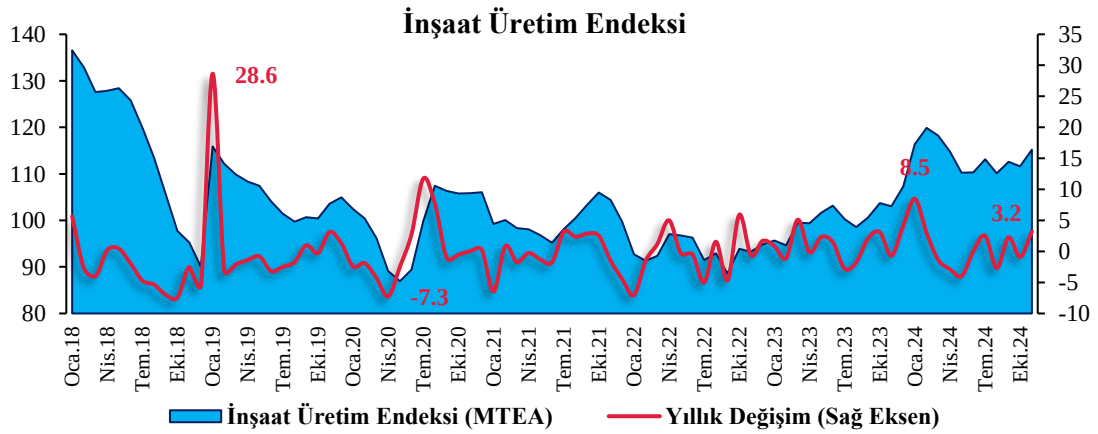
İnşaat Sektörü

2023 yıl sonunu Türkiye'de reel olarak %7,2 büyüme ile tamamlayan inşaat sektörünün, önceki öngörülerde olduğu gibi 2024 yılı ve sonrası için oluşturulan projeksiyonlarda pozitif büyüme trendini sürdürmesi beklenmektedir. Benzer şekilde 2023 yılında reel olarak %4,7'lik büyüme göstermiş olan Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına kadar olan projeksiyonlarda büyümeye devam etmesi öngörülmektedir.

İnşaat ve Altyapı Büyüme Öngörüleri							
	Birim	2021	2022	2023	2024B	2025T	2030T
İnşaat Sektörü Değeri	milyar TL	367	733	1.458	2.435	3.256	7.528
İnşaat Sektörü Reel Büyümesi	% yıllık	-0,6	-7,1	7,2	4,1	3,9	3,5
İnşaat Sektörünün GSYH'deki Payı	%	5,1	4,9	5,5	5,3	5,6	5,6
Altyapı Sektörü Değeri	milyar TL	139	292	568	937	1.237	2.704
Altyapı Sektörü Reel Büyümesi	% yıllık	4,1	-2,2	4,7	3	2,6	2
Altyapı Sektörünün GSYH'deki Payı	%	1,9	1,9	2,1	2,1	2,1	2

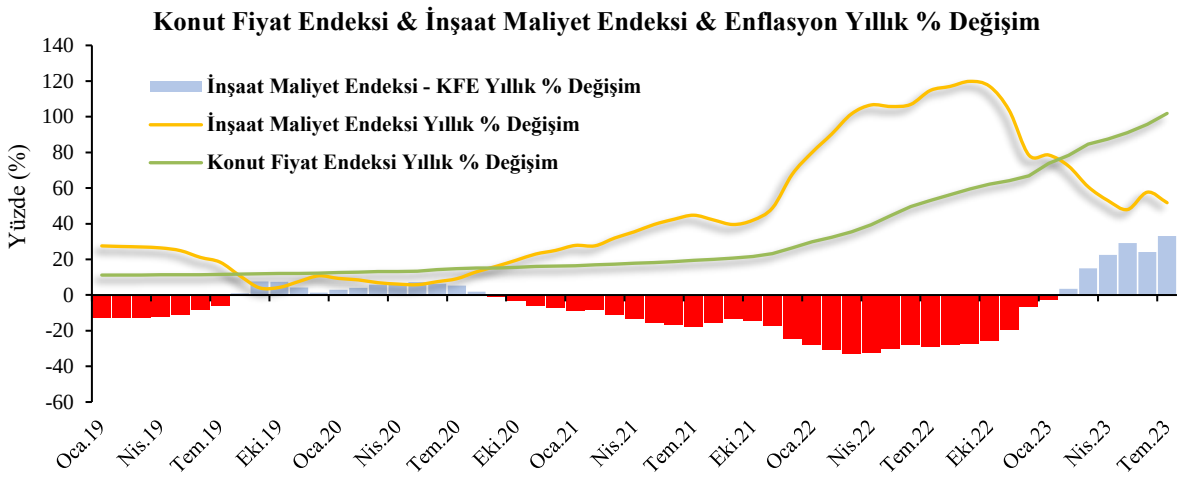
Kaynak: Fitch Solutions, KPMG
https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/tr/pdf/2024/12/Gayrimenkul%20Sekt%C3%B6rel%20Bak%C4%B1%C5%9F%202024%203.%20%C3%87eyrek.pdf

TÜİK verilerine göre inşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yıllı) incelendiğinde, 2024 yılı Kasım ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %14,3 artmış, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %8,3 artmış ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %0,9 artmıştır. İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, 2024 yılı Kasım ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki aya göre %3,7 artmış, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %1,4 artmış olup özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi ise %2,9 artmıştır.

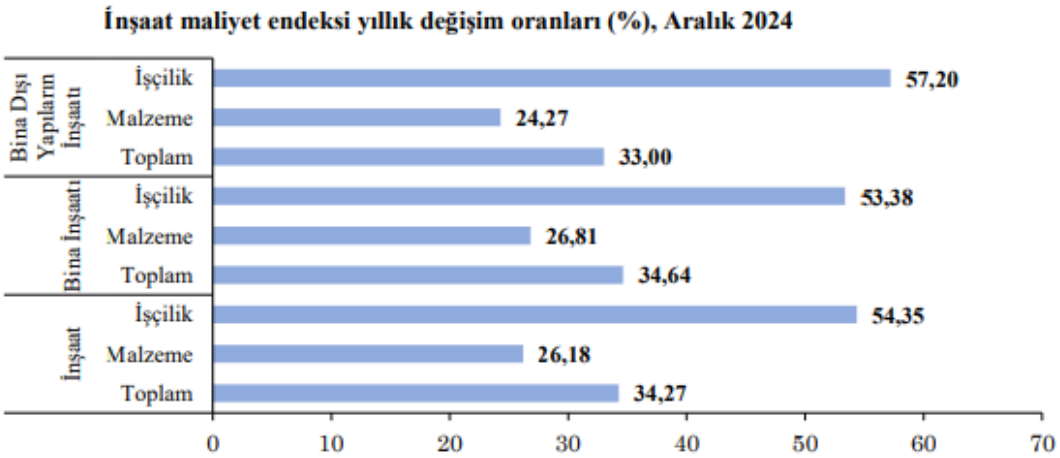


Kaynak: TÜİK - İnşaat Üretim Endeksi, MTEA: Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış
https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Uretim-Endeksi-Kasim-2024-57905

TÜİK verilerine göre inşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,70, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,27 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,41, işçilik endeksi %1,29 artmış olup ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,18, işçilik endeksi %54,35 artmıştır.



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi
https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Aralik-2024-53670



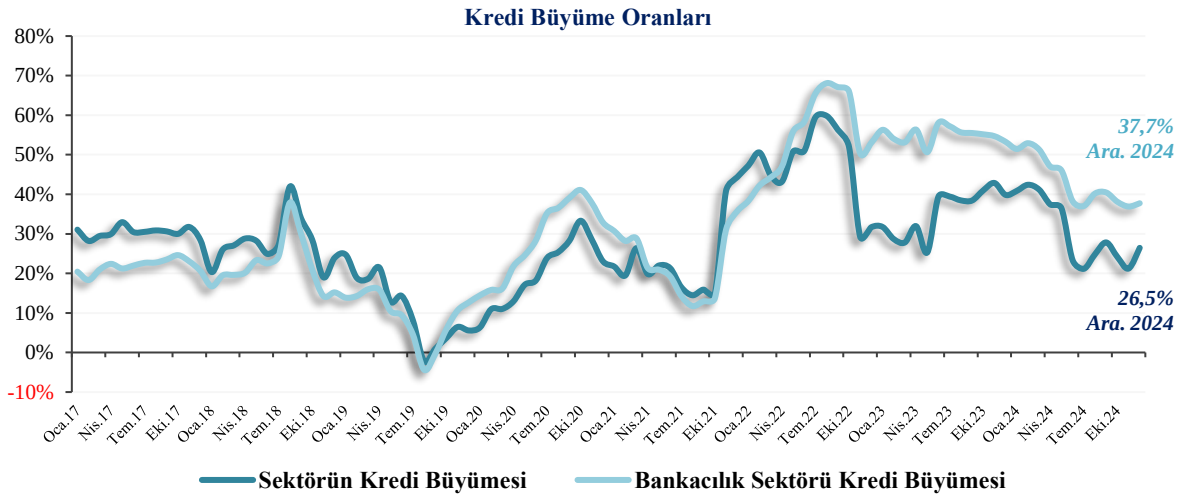
Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi

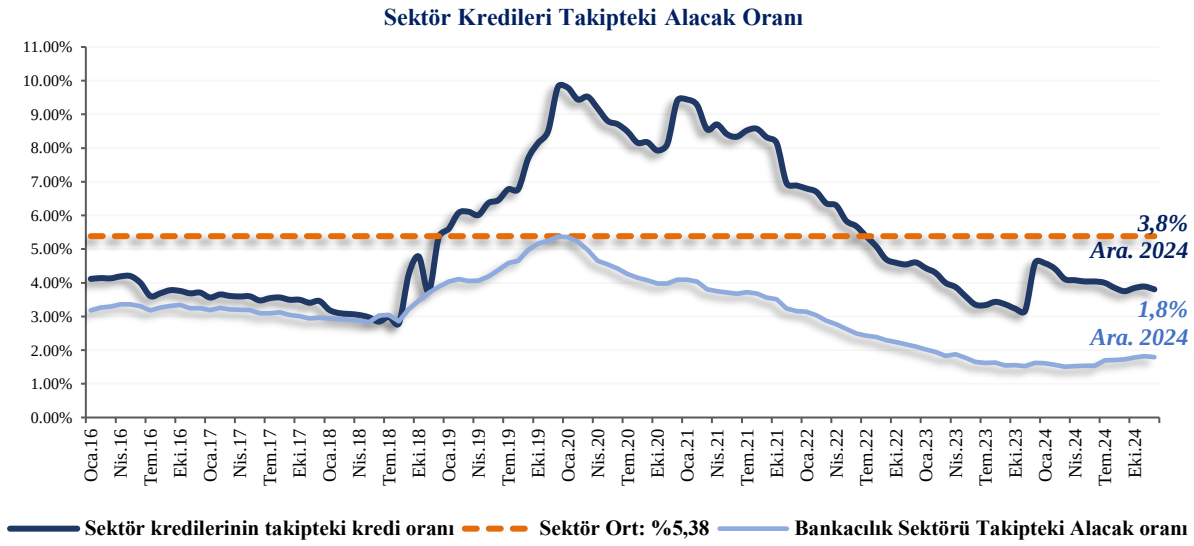
BDDK verilerine göre inşaat sektörünün toplam nakdi kredi hacmi Aralık 2024'te, 2023'e göre %26,5 artışla 1.015.485 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bankacılık sektörünün toplam kredi büyümesi ise aynı dönemde %37,7 olarak gerçekleşmiştir. Sektörün kredi hacminin bankacılık toplam kredilerinden aldığı pay 2016 yılında %8,2 iken 2018'de %9,3'e yükselmiştir. 2024 sonunda ise %6,2 olarak gerçeklemiştir.

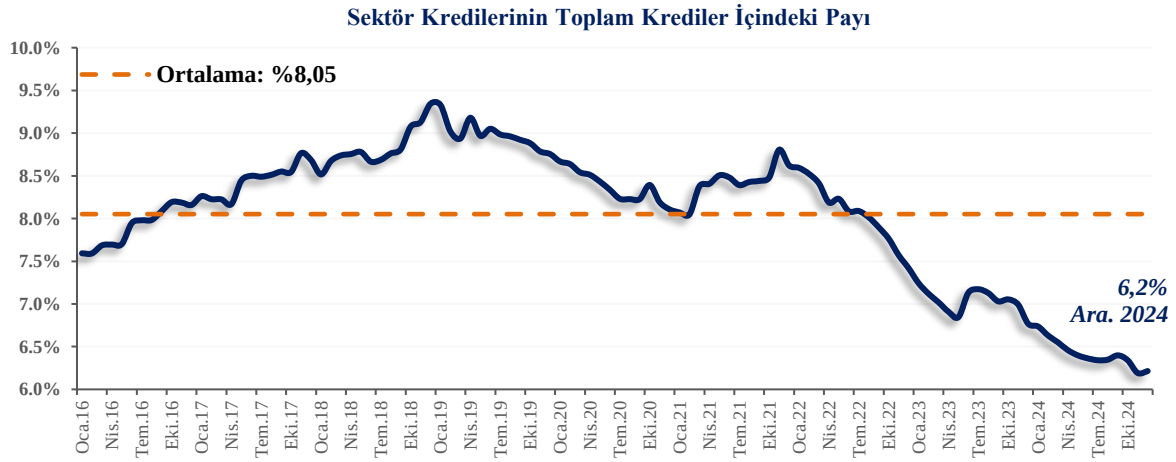
İnşaat Sektörü ve Bankacılık Sektörü Kredileri			
Bin TL	İnşaat Sektörü Toplam Nakdi Krediler	Toplam Nakdi Krediler	Sektörün Payı
2016	146.174.032	1.791.668.468	8,2%
2017	187.706.542	2.161.199.675	8,7%
2018	232.627.533	2.489.628.606	9,3%
2019	245.578.572	2.805.032.950	8,8%
2020	302.156.696	3.727.104.678	8,1%

2021	436.047.417	5.057.754.461	8,6%
2022	574.213.256	7.739.842.180	7,4%
2023	802.993.960	11.863.554.647	6,8%
2024	1.015.484.710	16.340.144.270	6,2%

Kaynak: BDDK Aylık Bülten, İnfo Yatırım

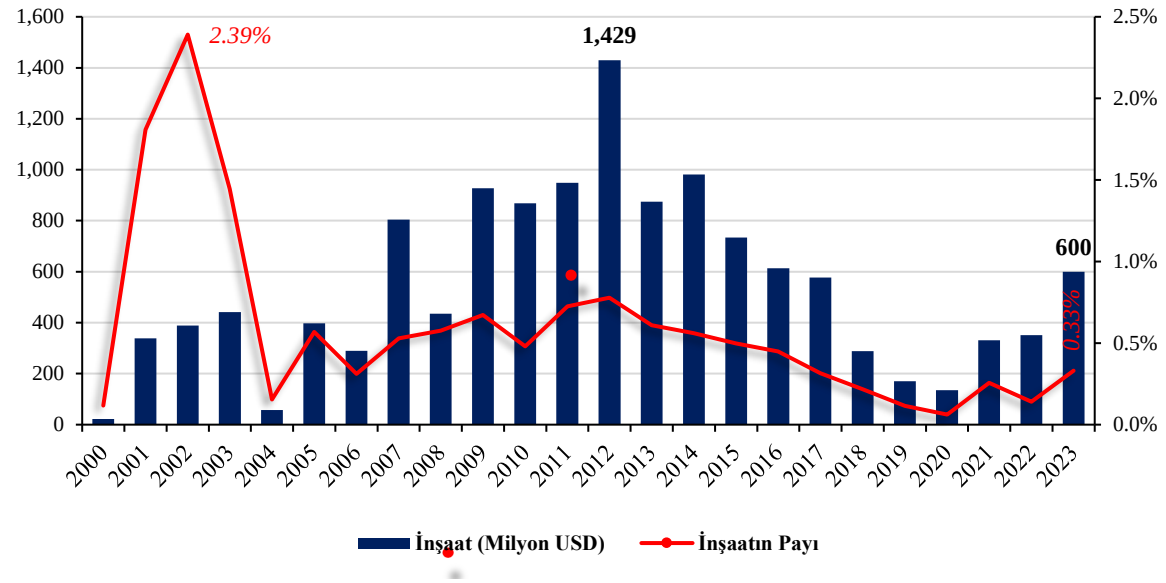






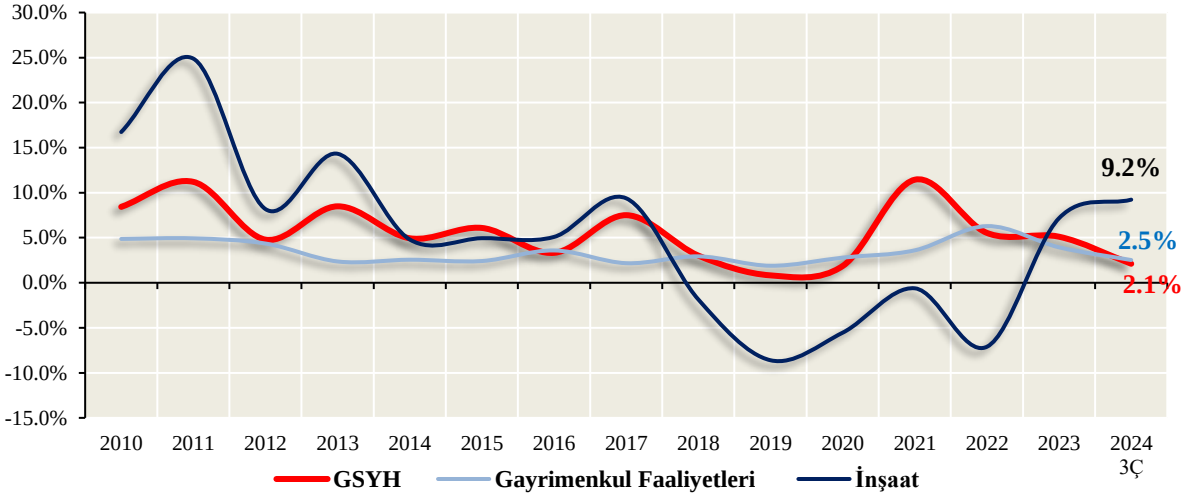
TCMB verilerine göre yurt dışı yerleşik kişiler, 2023 yılında Türkiye'ye 85.911 milyon USD doğrudan yatırım yapmıştır. Aynı yıl, yurt dışı yerleşik kişilerin inşaat sektörüne yaptığı yatırım tutarı 600 milyon USD olup toplam yatırımlardan aldığı pay %0,33 olarak gerçekleşmiştir.

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

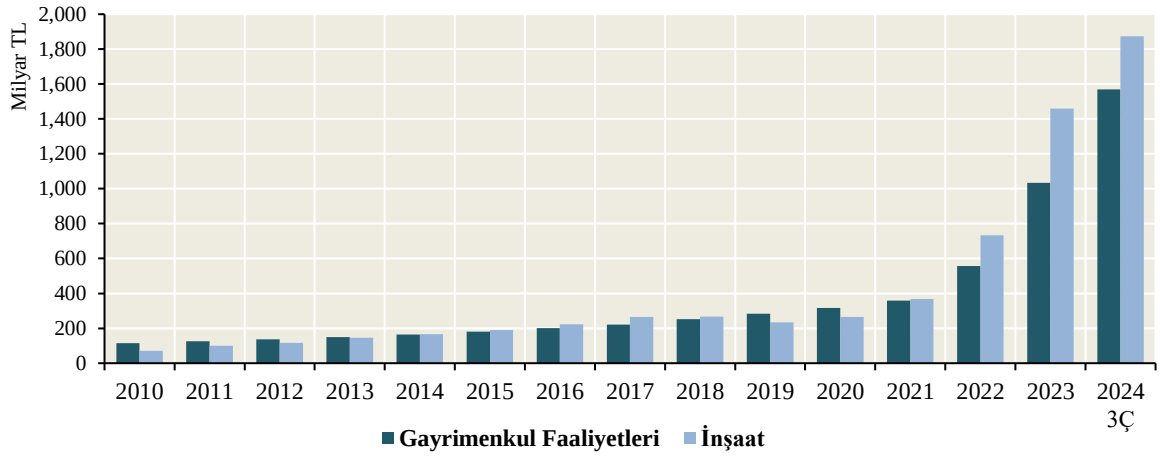


GSYH, 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 artmış olıp söz konusu artışta lokomotif sektör inşaat olmuştur. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 artmıştır. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azalmıştır.

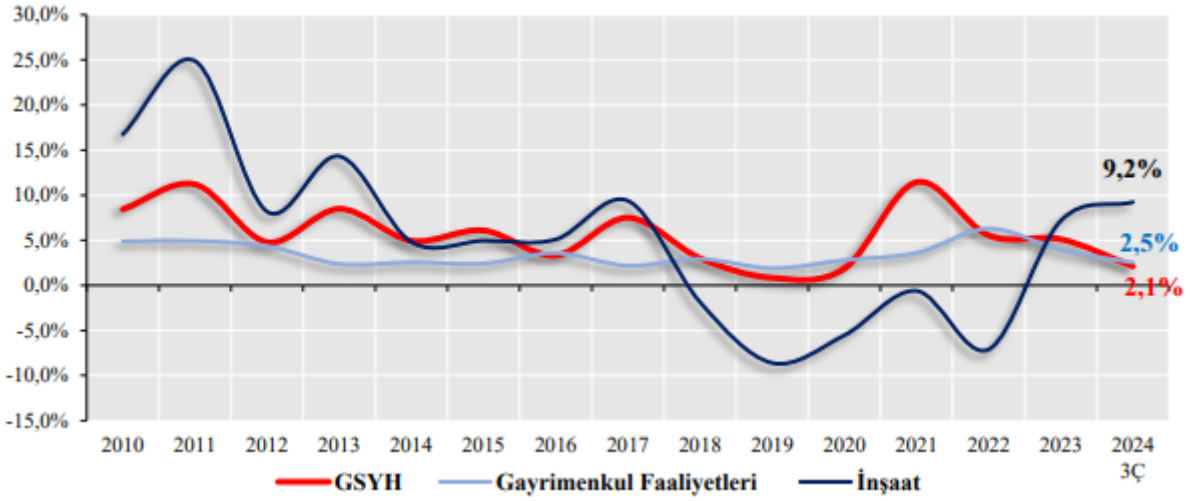
GSYH Büyüme Hızları



İnşaat & Gayrimenkul Faaliyetlerinin Yıl Sonu Toplam Değerleri (Cari Fiyatlarla, TL)

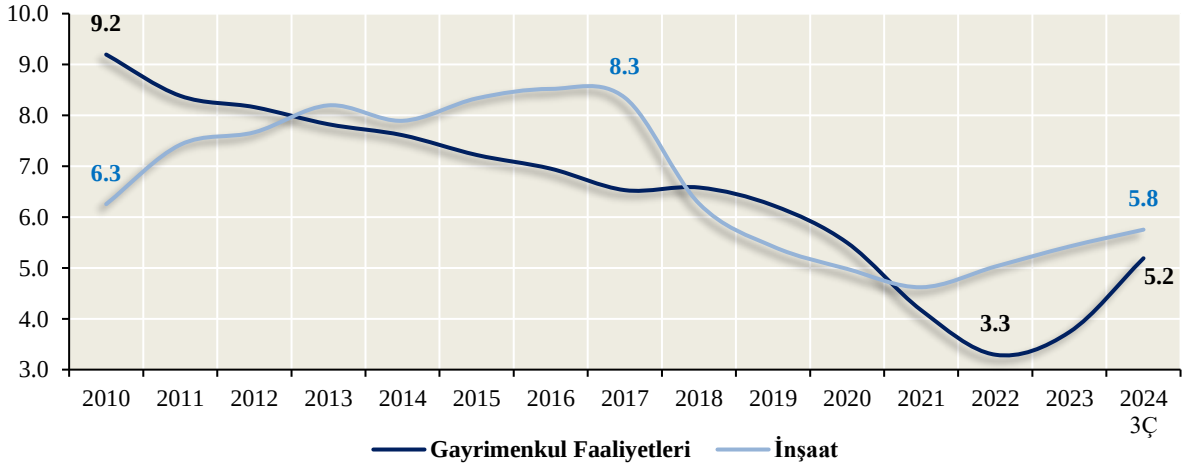


GSYH Büyüme Hızları



İnşaat sektörünün GSYH içinden aldığı pay 2010 yılında %6,3 iken 2024'ün üçüncü çeyreğinde %5,8 olarak gerçekleşmiştir. Gayrimenkul faaliyetlerinin GSYH içindeki payı ise 2010'da %9,2, 2024 3Ç'de %5,2 olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat & Gayrimenkul Faaliyetlerinin GSYH İçindeki Payı (%)

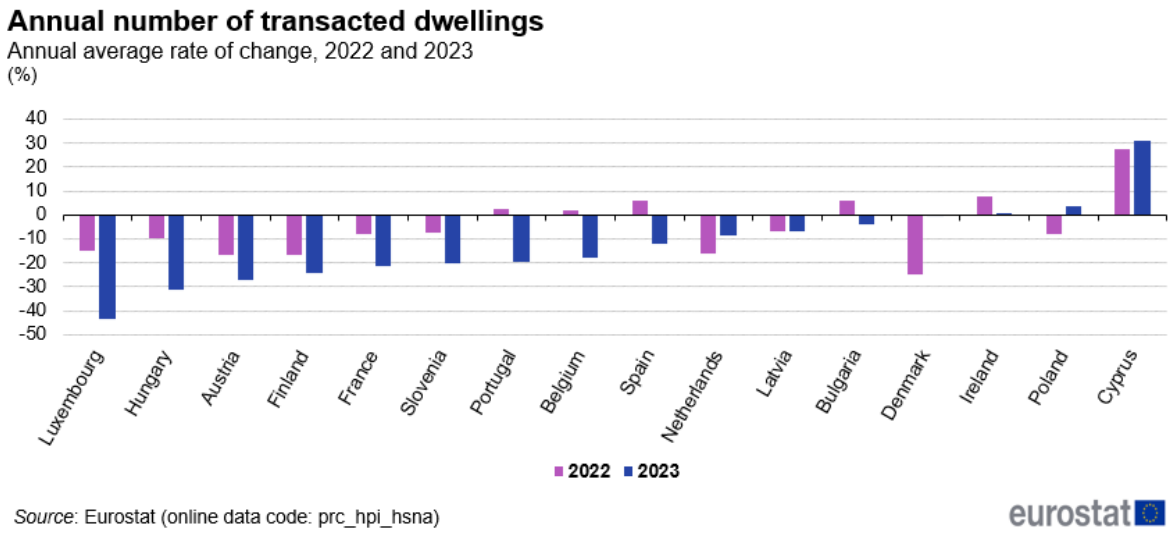


Kaynak: TÜİK

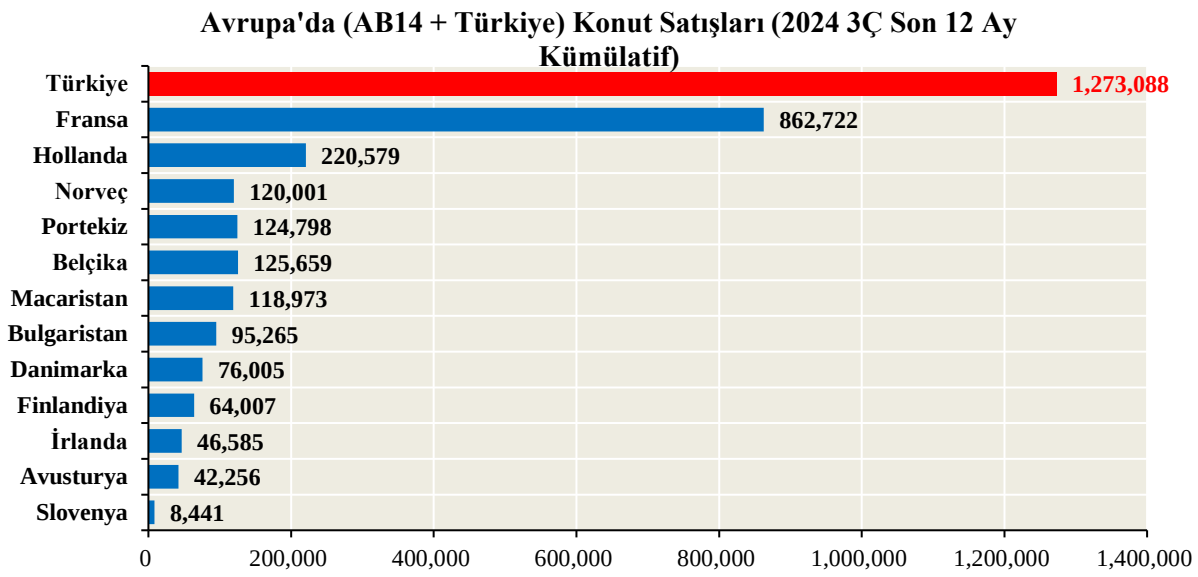
Gayrimenkul Sektörü

Eurostat verilerine göre 2024 yılının 3. çeyreğinde, 2023 yılının aynı çeyreğiyle karşılaştırıldığında, 14 AB ülkesinin 5'inde işlem gören konut sayısı azalmıştır. Verilerinin mevcut olduğu 14 AB ülkesi için çeyreklik işlem gören konut sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğiyle karşılaştırıldığında, 2024'ün 3. çeyreğinde işlem gören konut sayısı 5 ülkede azalmıştır. En büyük düşüşler Slovenya'da (-%28,4) ve İrlanda'da (-%14,9) görülmüştür. 9 ülkede artış görülmüş olup en yüksek artışlar Lüksemburg'da (+%46,3) ve Macaristan'da (+%23,0) kaydedilmiştir.

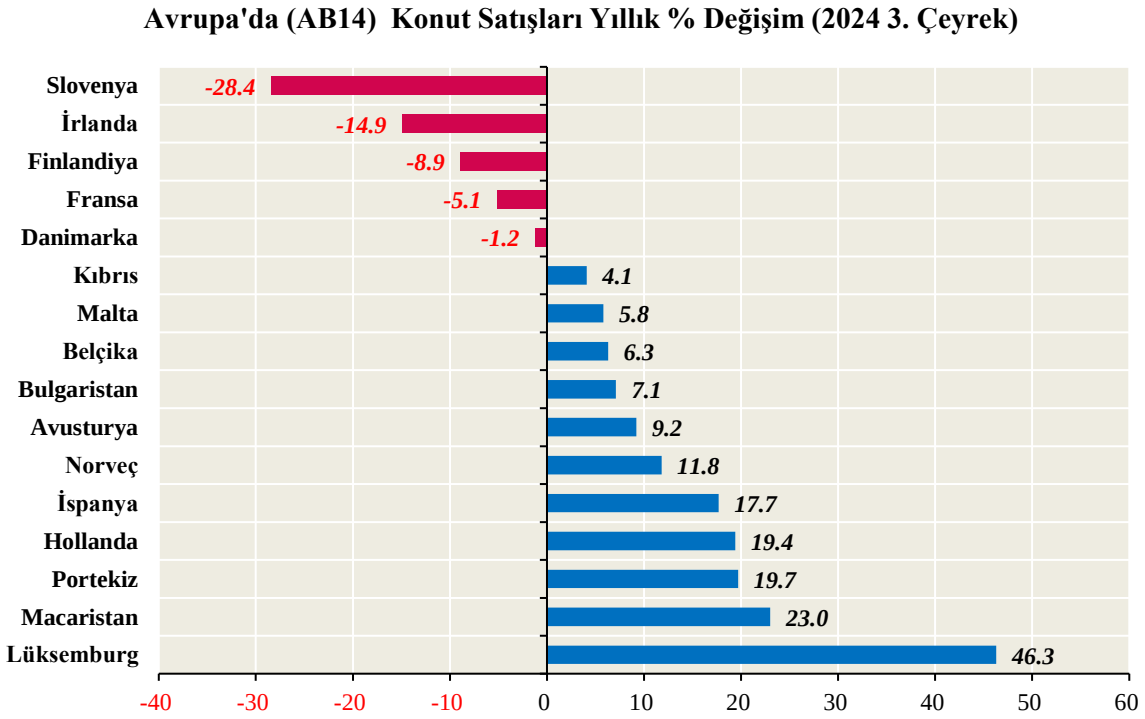
Yıllık verilere bakıldığında 2023 yılında, 2022'ye göre verisi bulunan 16 AB ülkesinden 13'ünde işlem gören konut sayısı azalmıştır. En büyük düşüşler Lüksemburg'da (-%43,3), Macaristan'da (-%31,4) ve Avusturya'da (-%27,4) gözlemlenirken, artışlar Kıbrıs'ta (+%31,0), Polonya'da (+%3,9) ve İrlanda'da (+%0,6) kaydedilmiştir. 2022 yılında 2021 ile karşılaştırıldığında, işlem gören konut sayısı 10 ülkede azalırken, 6 ülkede artmıştır. En büyük düşüşler Danimarka'da (-%24,8), Avusturya'da (-%16,9), Finlandiya'da (-%16,6), Hollanda'da (-%16,2) ve Lüksemburg'da (-%15,1) görülmüştür. En yüksek artışlar Kıbrıs'ta (+%27,4), İrlanda'da (+%7,7) ve İspanya'da (+%6,0) kaydedilmiştir. Lüksemburg, son 5 yılda (2019-2023), her yıl işlem gören konut sayısında azalma yaşayan tek ülke olmuştur.



AB14 ülkelerinde veri seti derlenen 12 ülke incelendiğinde, 2024 3Ç bazında yıllıklandırılmış konut satışlarında AB'de lider konumda olan ülke 862.722 adet konut satışı ile Fransa olurken 220.579 adet ile Hollanda ikinci sırada yer almıştır. Türkiye'de ise aynı dönemde (2023 3Ç-2024 3Ç kümülatif toplam) 1.273.088 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

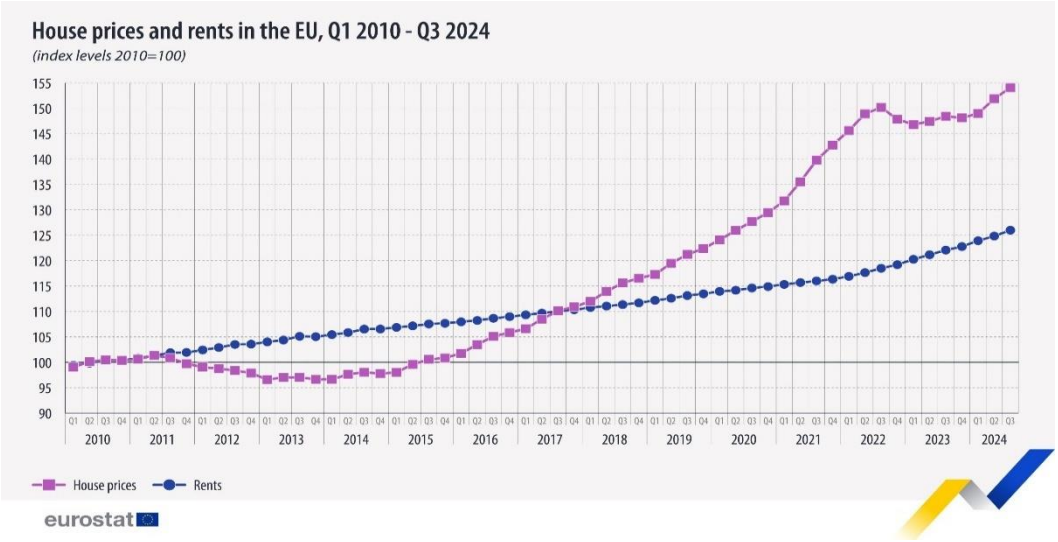


Kaynak: Eurostat, TÜİK, İnfo Yatırım. (Türkiye verileri TÜİK'ten derlenmiştir.)
https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_hsnq/default/table?lang=en

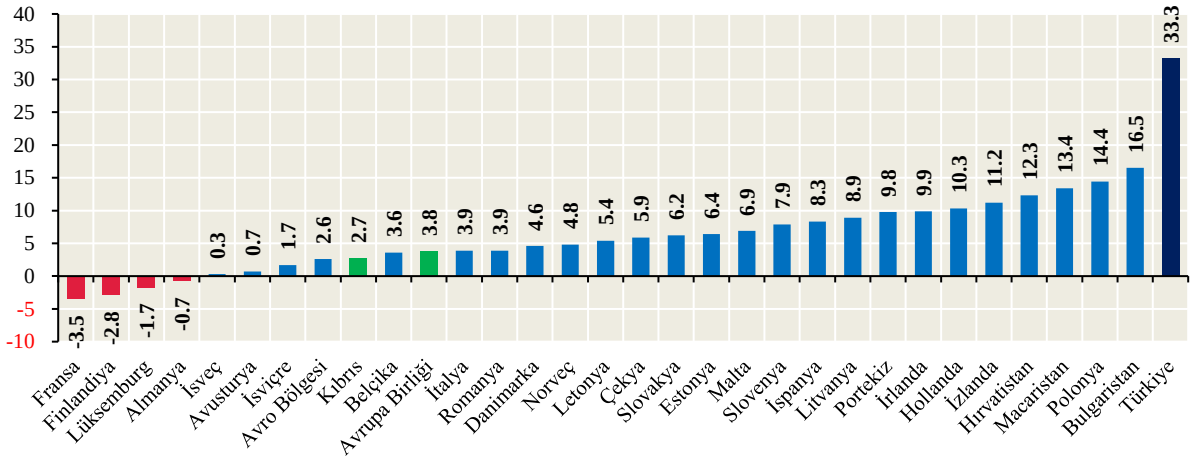


Kaynak: Eurostat

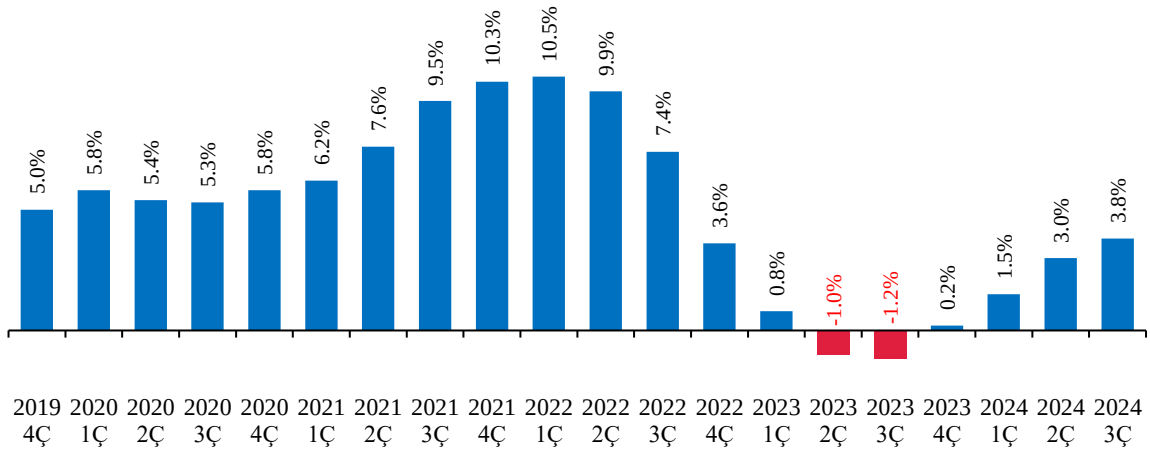
Eurostat verilerine göre 2024'ün 3. çeyreğinde konut fiyatları, 2023'ün aynı çeyreğine kıyasla Avro Bölgesinde %2,6, Avrupa Birliği'nde ise %3,8 artmıştır.



Avrupa'da Konut Fiyat Endeksi Yıllık % Değişim (2024 3. Çeyrek)

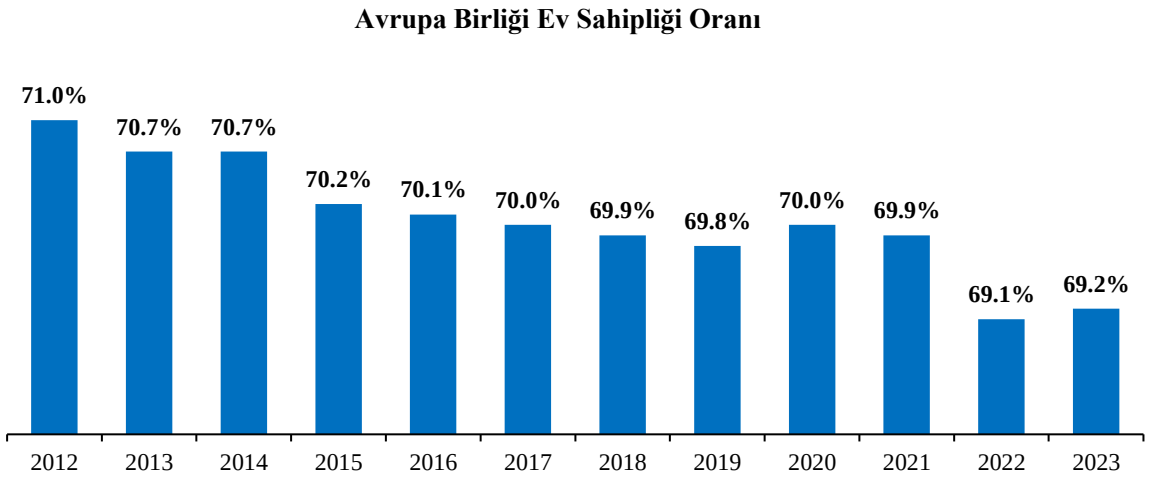


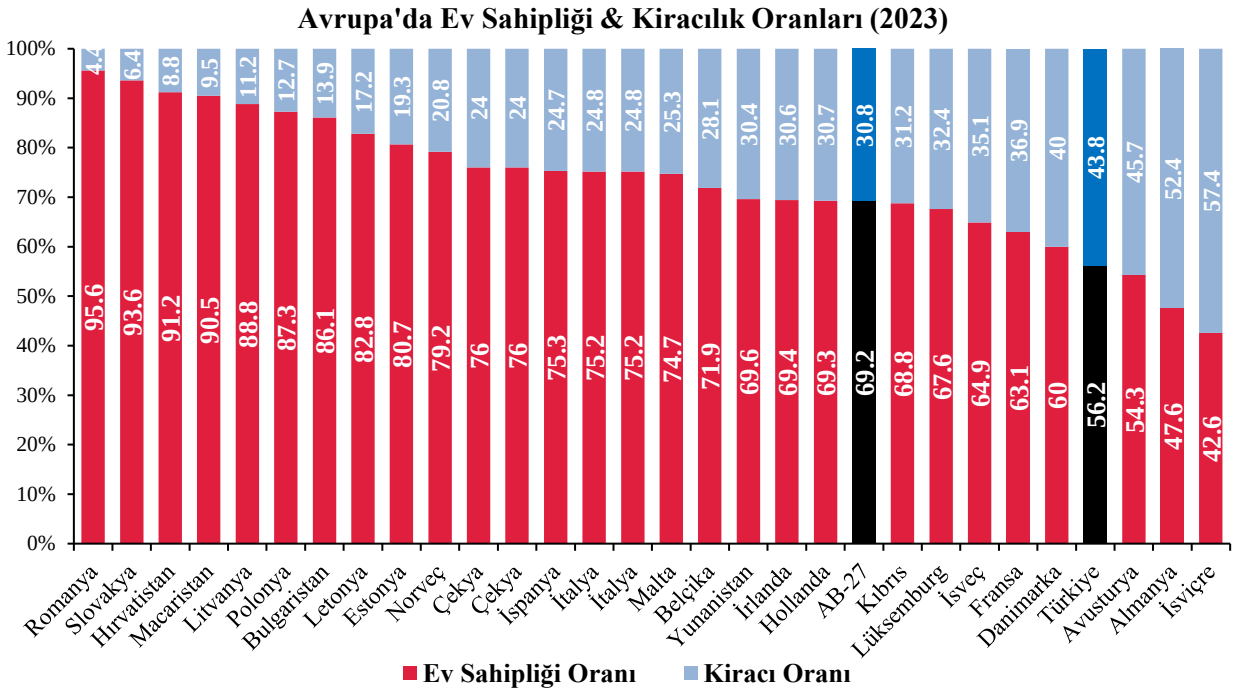
Avrupa Birliği - Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Kaynak: Eurostat, İnfo Yatırım
https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_q/default/table?lang=en

Avrupa Birliği'nde konut sahipliği oranı 2022'de %69,10 iken 2023'te %69,20'ye yükselmiştir. Avrupa Birliği'nde ev sahipliği oranı 2007'den 2023'e kadar ortalama %70,65 olarak gerçekleşmiş, 2008'de tüm zamanların en yüksek seviyesi olan %73,20'ye ulaşmış ve 2022'de %69,10 ile rekor düşük seviyeye gerilemiştir. 2023 verilerine göre Avrupa'da en yüksek ev sahipliği oranı %95,6 ile Romanya'da olup Avrupa Birliği genelinde %69,2 seviyelerindedir. Aynı dönemde Türkiye'de bu oran %56,2 oranındadır.



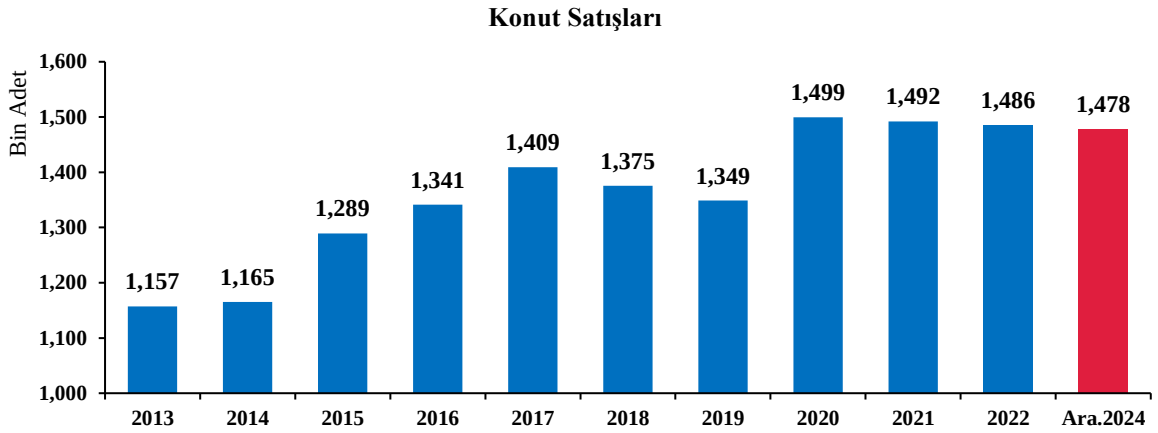


Kaynak: Eurostat, Trading Economics, İnfo Yatırım
https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_3359192/default/table?lang=en

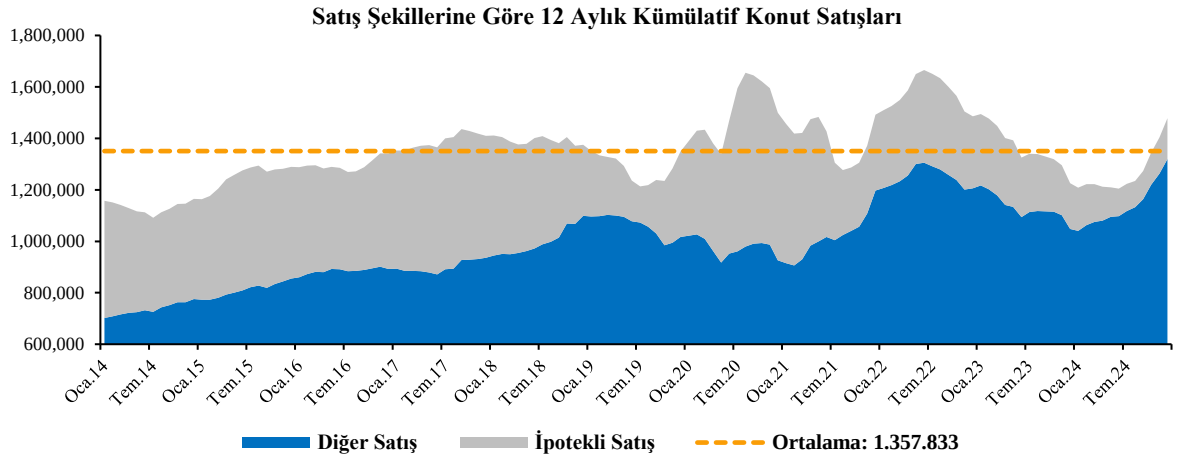
TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkâri ve 999 ile Bayburt olarak gerçekleşmiştir.

Konut Satışları	2022	2023	2024	Yıllık Değişim
Ocak	88.306	97.708	80.308	*-17,8%*
Şubat	97.587	80.031	93.902	*17,3%*
Mart	134.170	105.476	105.394	*-0,1%*
Nisan	133.058	85.652	75.569	*-11,8%*
Mayıs	122.768	113.276	110.588	*-2,4%*
Haziran	150.509	83.636	79.313	*-5,2%*
Temmuz	93.902	109.548	127.088	*16,0%*
Ağustos	123.491	122.091	134.155	*9,9%*
Eylül	113.402	102.656	140.919	*37,3%*
Ekim	102.660	93.761	165.138	*76,1%*
Kasım	117.806	93.514	153.014	*63,6%*
Aralık	207.963	138.577	212.637	*53,4%*
Toplam (Ocak-Aralık)	**1.485.622**	**1.225.926**	**1.478.025**	*20,6%*

Kaynak: TÜİK

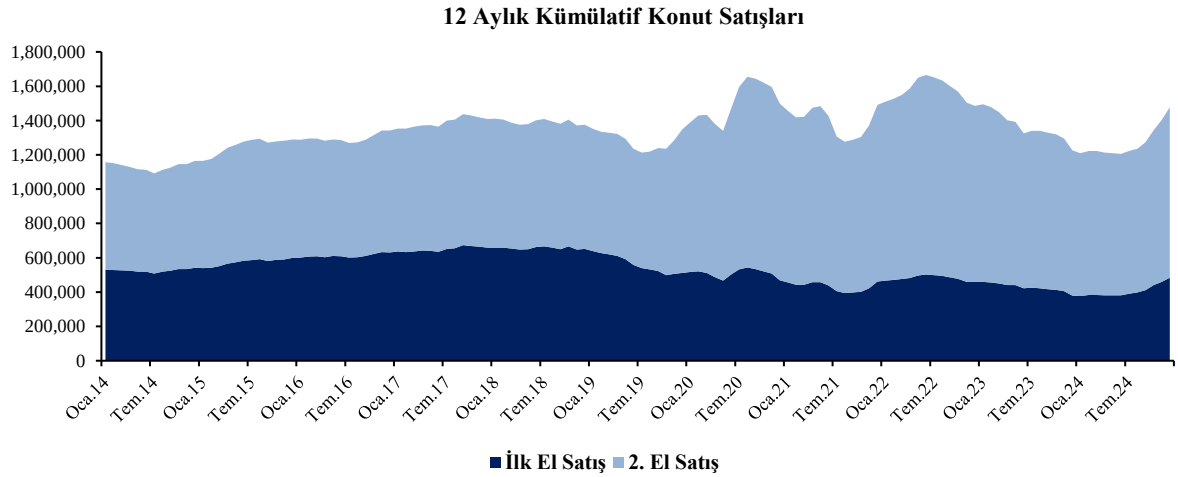


TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuştur. 2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158 bin 486 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,9, 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,9 oranında artarak 189 bin 360 olmuştur. 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 olmuştur.



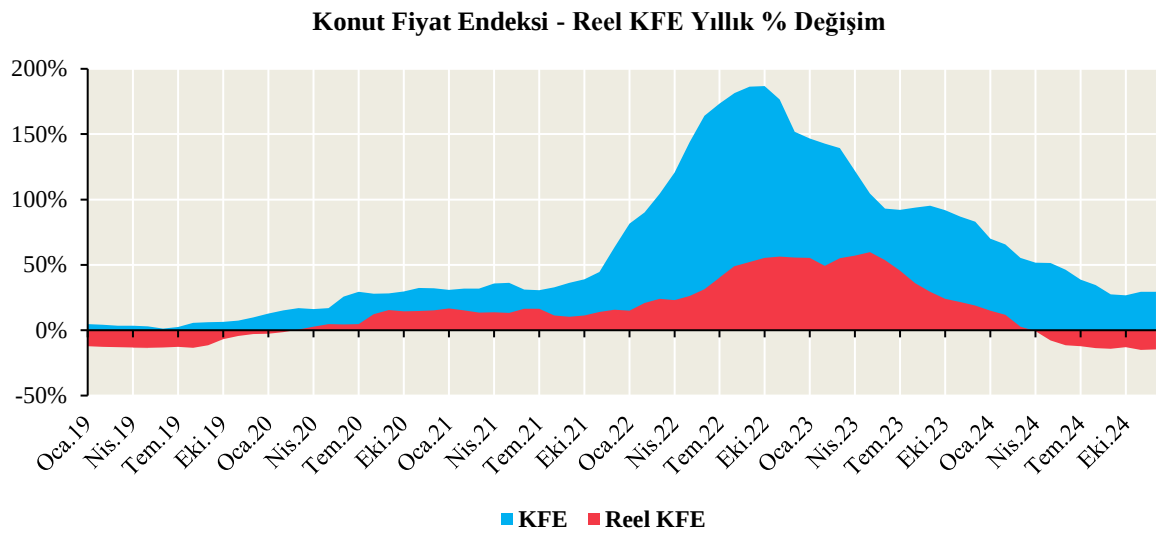
Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,5 oranında artarak 76 bin 629 olmuştur. İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484 bin 461 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %36,0, 2024 yılında %32,8 olmuştur. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %55,7 oranında artarak 136 bin 8, ikinci el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.



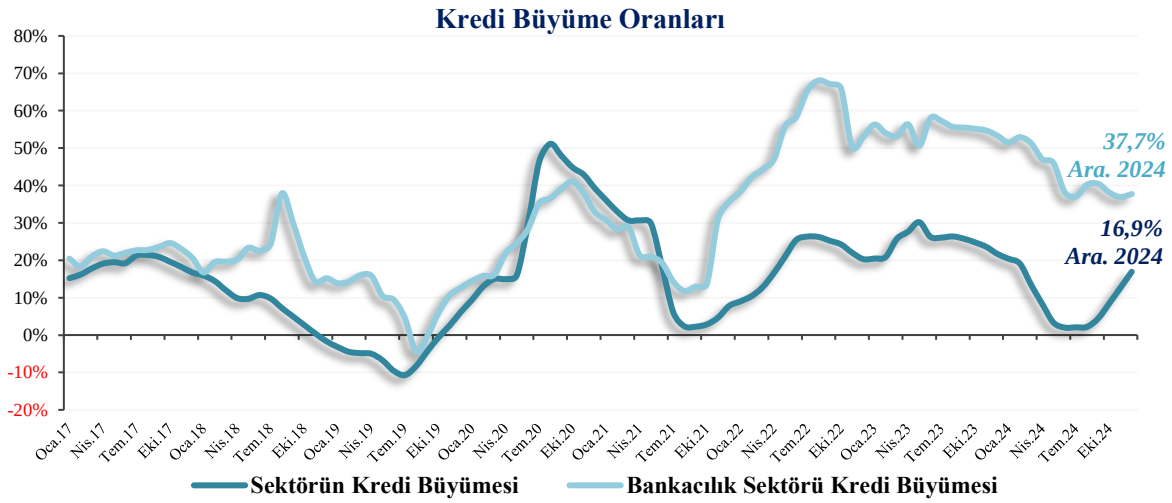
Kaynak: TÜİK

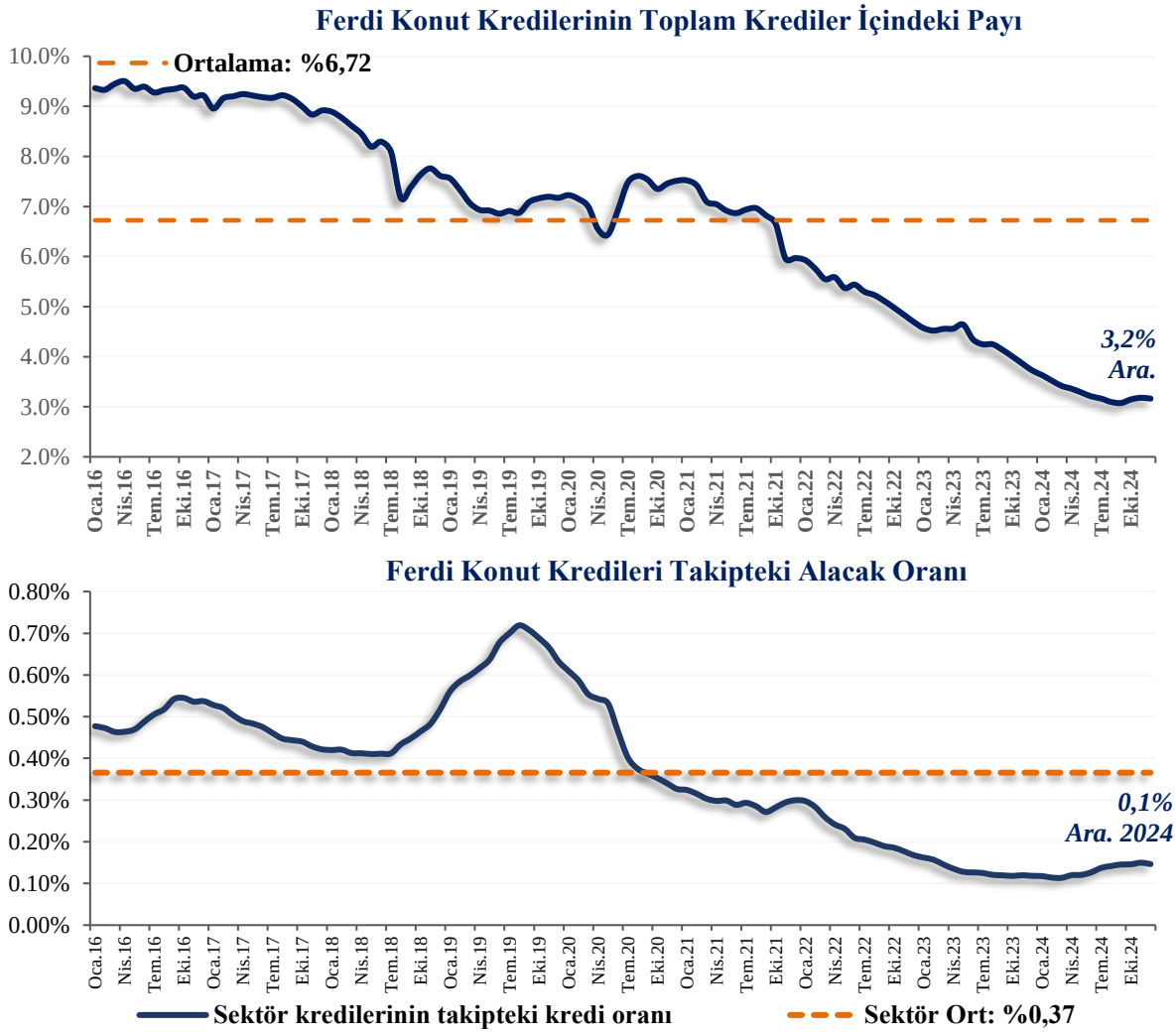
2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artmış, reel olarak ise %10,4 oranında azalmıştır. Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (2023=100), 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artarak 158,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre %29,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %10,4 oranında azalış göstermiştir.



Kaynak: TCMB, İnfo Yatırım

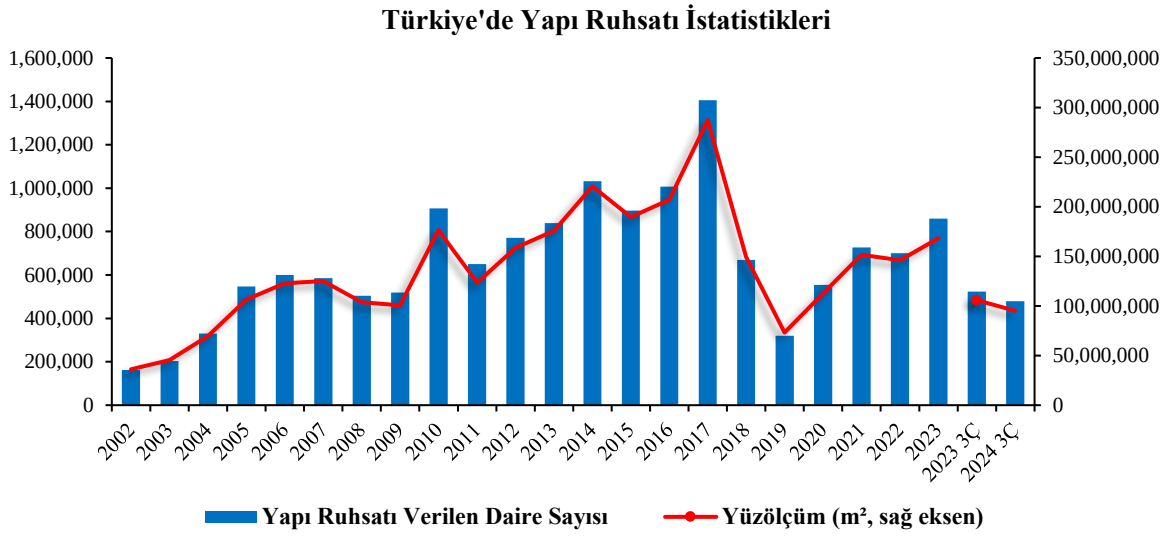
BDDK verilerine göre ferdi konut kredilerinin toplam hacmi Aralık 2024'te, 2023'e göre %19,6 artışla 516.751 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bankacılık sektörünün toplam kredi büyümesi ise aynı dönemde %37,7 olarak gerçekleşmiştir. Sektörün kredi hacminin bankacılık toplam kredilerinden aldığı pay 2016 yılında %9,2 iken 2024 sonunda %3,2 olarak gerçekleşmiştir. Mevcut durumda kamu otoritesinin enflasyonla mücadele kapsamında faiz artırımları ve sıkı para politikası neticesinde kredi hacimlerinde reel bazda yavaşlamalar görülmektedir.

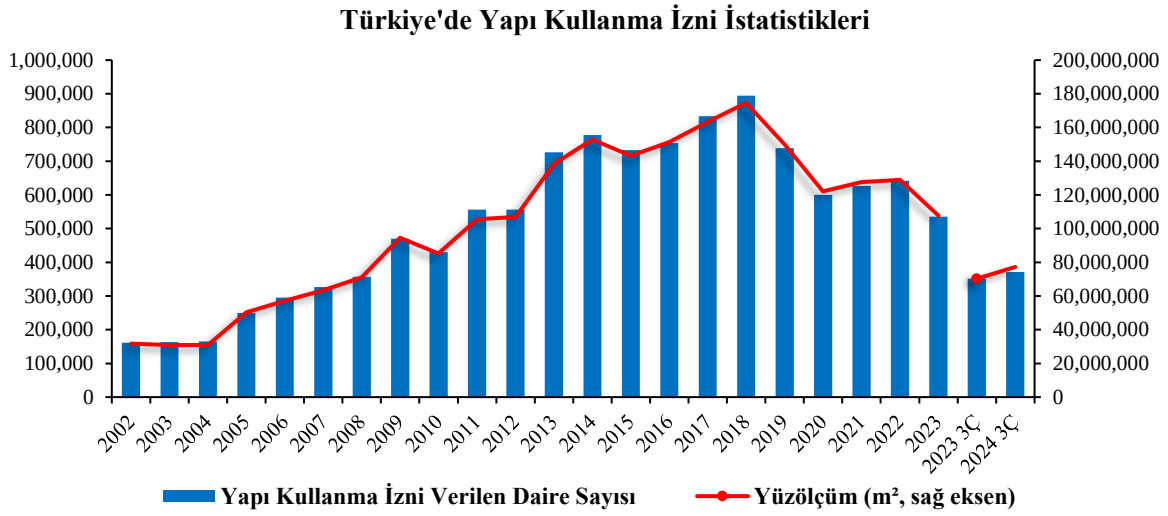




Kaynak: BDDK, İnfo Yatırım

TÜİK verilerine göre bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı 3. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçüm %18,9 azalmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı 3. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir. Belediyeler tarafından 2024 yılı 3. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı 3. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçüm %5,3 azalmıştır.

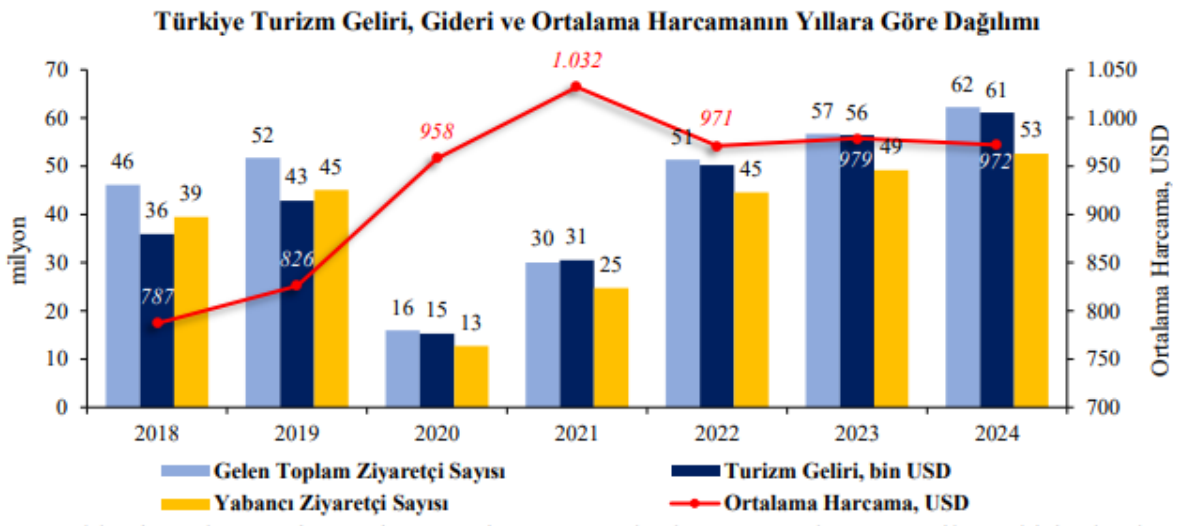




Kaynak: TÜİK Yapı İzin İstatistikleri
https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2024-53752

Kısaca Turizm ve Otelcilik Sektörü

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2024 yılında toplam ziyaretçi sayısı yıllık %9,8 artışla 62,3 milyon kişi olarak gerçekleşirken turizm geliri yıllık %8,3 artarak 61,1 milyon USD olarak gerçekleşmiştir. Ortalama kişi başına harcama yıllık %7,2 artışla 972 USD olarak, yabancı ziyaretçi sayısı ise 2024 yılında %7 artışla 52,6 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Sınır İstatistikleri
https://yigm.ktb.gov.tr/TR-366207/2024.html

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

Kaynak: Türkiye Otelciler Birliği (TÜROB)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

İçerisinde 48 tane GYO barındırmakta olan BIST Gayrimenkul Endeksi, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde, BIST 100'deki negatif seyreden trendden ayrışarak bir önceki çeyreğe göre ~%7, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ~%14 seviyelerinde büyüme kaydetmiştir.

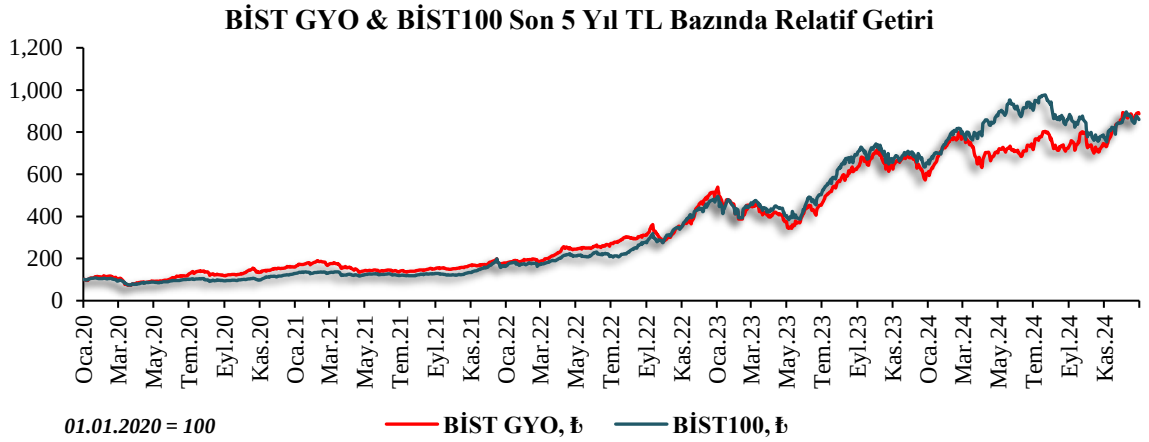
GYO endeksi 2024 yılı sonu itibarıyla TL bazında yıllık %46,5 artışla, USD bazında yıllık %31,6 artışla tamamlamıştır. GYO endeksi 2025'e vergi mevzuatındaki değişimlerin etkisinde girmiştir. GYO'lar, 2025 yılı ile beraber karının en az %50'sini dağıtmak koşuluyla getirilen asgari yüzde 10 kurumlar vergisine tabi olacaklardır.

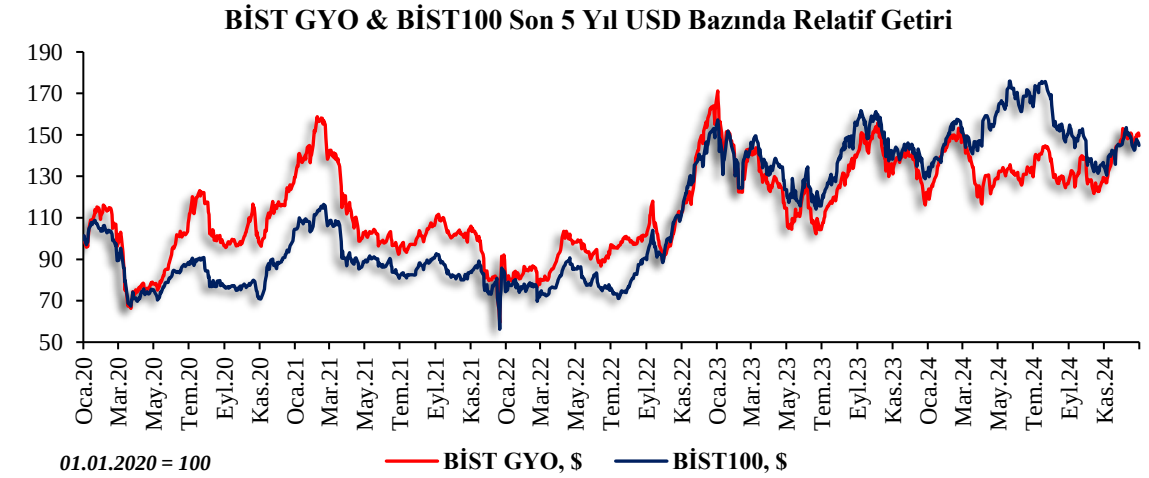
13.02.2025 tarihi itibarıyla BİST GYO Endeksinde işlem gören 48 şirketin toplam piyasa değeri 521,4 milyar TL'ye ulaşırken halka açıklık oranı ortalama % 35,16, fiili dolaşım oranı ise %34 olarak gerçeklemiştir.

TCMB yılın son çeyreğinde iki kez faiz indirerek para politikasında kademeli gevşeme sürecine girmiştir. Konut piyasasında son çeyrekteki hareketlilik ve artan satışlar, ipotekli satışların yükselmesi ve talebin canlı olması, bu alanda yatırımları ön plana çıkarmaktadır. 2025 yılında GYO'ların başta konut ihtiyacı olmak üzere, lojistik depo, öğrenci yurtları gibi konularda yatırım yapması gerek sürdürülebilir yatırımlar gerekse ihtiyacın karşılanması açısından önem arz edecektir.

BİST GYO & BİST100 Endeks Getirileri						
TL	31.12.2024 Kapanış	3 Aylık Getiri	6 Aylık Getiri	1 Yıllık Getiri	3 Yıllık Getiri	5 Yıllık Getiri
BİST GYO	3.270,5	11,6%	19,2%	46,5%	397,5%	786,2%
BİST100	9.389,6	1,7%	-7,7%	31,6%	429,2%	759,1%
BİST GYO Relatif Getiri		*9,7%*	*29,1%*	*11,3%*	*-6,0%*	*3,2%*
USD						
BİST GYO	95,4	8,0%	11,2%	22,3%	83,3%	49,5%
BİST100	273,8	-1,6%	-13,9%	9,8%	95,0%	44,9%
BİST GYO Relatif Getiri		*9,7%*	*29,1%*	*11,3%*	*-6,0%*	*3,2%*

Kaynak: Finnet





Kaynak: Finnet, İnfo Yatırım

İşlem Hacimleri (Milyon)

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

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

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

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

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

Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yabancı	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	16.494	25.205
Yerli	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	134.142	204.197
Toplam	**13.071**	**13.594**	**9.693**	**14.696**	**28.794**	**41.491**	**111.165**	**150.636**	**229.402**

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

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

Halka Açıklık Oranı

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

Fiili Dolaşım

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

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

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

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

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

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	11.676	15.127

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

13.02.2025 tarihi BİST'te 48 adet GYO işlem görmekte olup bu şirketlerin toplam piyasa değeri 521,4 milyar TL, toplam aktif büyüklükleri ise 1,0 trilyon TL seviyesindedir. 13.02.2025 itibarıyla GYO'ların fiyat ve piyasa değerlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup Martı GYO'nun 1,6 milyar TL'lik piyasa değeri ile sektördeki payı %0,3, özkaynakları ve toplam varlıklarının BİST GYO Endeksinden aldığı pay sırasıyla %1,12 ve 0,96 seviyesindedir. Tablodaki şirketlere ait bilanço ve gelir tablosu verileri, 13.02.2025 tarihi itibarıyla açıklanan son finansal tablolardan derlenmiştir.

BİST GYO Seçilmiş Veriler									
Hisse Kod		Hisse Ad	Kapanış Fiyatı, 13.02.2025	Halka Açıklık Oranı	Piyasa Değeri, TL	Sermaye, TL	Özkaynakları, TL	Toplam Varlıklar, TL	PD/DD
1	ADGYO	Adra GMYO	29,14	25%	8.558	294	5.664	5.945	1,51
2	AGYO	Atakule GMYO	6,90	16%	1.817	263	4.908	4.960	0,37
3	AHSGY	Ahes GMYO	27,50	26%	5.363	195	5.382	5.434	1,00
4	AKFGY	Akfen GMYO	1,93	45%	7.527	3.900	18.120	20.577	0,42
5	AKMGY	Akmerkez GMYO	205,90	8%	7.673	37	7.738	7.781	0,99
6	AKSGY	Akiş GMYO	7,13	44%	17.219	805	29.111	31.651	0,59
7	ALGYO	Alarko GMYO	19,01	48%	5.509	290	14.802	16.666	0,37
8	ASGYO	Asce GMYO	11,00	25%	7.249	659	18.706	18.735	0,39
9	ATAGY	Ata GMYO	10,75	58%	511	48	576	582	0,89
10	AVGYO	Avrasya GMYO	7,84	55%	875	112	1.450	1.469	0,60
11	AVPGY	Avrupakent GMYO	61,85	25%	24.740	400	35.874	36.291	0,69
12	BASGZ	Başkent Doğalgaz GMYO	28,80	15%	20.160	700	18.985	36.629	1,06
13	BEGYO	Batı Ege GMYO	8,96	36%	7.302	815	3.257	3.907	2,24
14	DGGYO	Doğuş GMYO	40,22	5%	13.353	332	10.131	13.704	1,32
15	DZGYO	Deniz GMYO	6,92	24%	2.768	400	3.503	4.197	0,79
16	EGEGY	Egeyapı Avrupa GMYO	15,04	31%	3.008	158	160	4.677	18,82
17	EKGYO	Emlak Konut GMYO	13,71	51%	52.098	3.800	82.592	175.398	0,63
18	EYGYO	EYG GMYO	2,07	30%	1.449	200	1.576	2.457	0,92
19	FZLGY	Fuzul GMYO	33,84	29%	10.761	318	2.945	7.547	3,65
20	HLGYO	Halk GMYO	2,71	21%	9.973	3.680	30.699	39.330	0,32
21	IDGYO	İdealist GMYO	2,68	70%	402	150	285	435	1,41
22	ISGYO	İş GMYO	18,76	38%	17.986	959	39.156	45.666	0,46
23	KGYO	Koray GMYO	44,00	31%	2.703	61	1.785	5.515	1,51
24	KLGYO	Kiler GMYO	4,71	46%	6.570	1.395	16.775	26.528	0,39
25	KRGYO	Körfez GMYO	10,50	22%	3.465	66	1.114	1.299	3,11
26	KZBGY	Kızılbük GYO	5,36	35%	6.432	300	16.141	23.459	0,40
27	KZGYO	Kuzugrup GMYO	19,69	25%	3.938	200	11.012	12.070	0,36
28	MHRGY	MHR GMYO	4,66	25%	3.854	827	6.228	6.262	0,62
29	**MRGYO**	**Martı GMYO**	**1,42**	**63%**	**1.549**	1.091	**8.866**	**9.834**	**0,17**
30	MSGYO	Mistral GMYO	15,79	28%	2.119	134	4.127	4.663	0,51
31	NUGYO	Nurol GMYO	7,16	51%	2.401	335	4.256	4.934	0,56
32	OZGYO	Özderici GMYO	5,61	36%	1.403	250	4.997	5.033	0,28
33	OZKGY	Özak GMYO	11,16	25%	16.249	1.456	49.494	51.029	0,33
34	PAGYO	Panora GMYO	62,00	38%	5.394	87	10.293	10.817	0,52
35	PEKGY	Peker GMYO	1,63	61%	4.075	2.500	5.026	7.288	0,81

36	PSGYO	Pasifik GMYO	1,41	33%	6.768	4.800	20.329	47.004	0,33
37	RYGYO	Reysaş GMYO	15,57	30%	31.140	2.000	42.810	46.797	0,73
38	SEGYO	Şeker GMYO	4,43	25%	3.604	814	6.216	6.938	0,58
39	SNGYO	Sinpaş GMYO	2,88	55%	11.520	1.500	34.905	43.423	0,33
40	SRVGY	Servet GMYO	224,00	21%	11.648	52	14.670	16.523	0,79
41	SURGY	Sur Tatil Evleri GMYO	39,20	27%	6.566	168	6.642	8.345	0,99
42	TDGYO	Trend GMYO	19,99	55%	1.379	69	271	273	5,10
43	TRGYO	Torunlar GMYO	56,00	21%	56.000	1.000	93.562	104.458	0,60
44	TSGYO	TSKB GMYO	6,35	11%	4.128	650	4.718	4.901	0,87
45	VKGYO	Vakıf GMYO	1,99	29%	6.866	3.450	17.611	19.390	0,39
46	VRGYO	Vera Konsept GMYO	2,96	33%	2.427	820	4.874	5.217	0,50
47	YGGYO	Yeni Gimat GMYO	68,10	77%	16.475	242	18.131	18.259	0,91
48	ZRGYO	Ziraat GMYO	16,28	19%	76.412	4.694	49.153	54.437	1,55
Toplam					**521.386**	**47.474**	**789.621**	**1.028.733**	**0,66**
MRGYO Payı					***0,30%***	***2,30%***	***1,12%***	***0,96%***	

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:
Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatı, Martı Myra Otel ve Martı Marina'dan elde ettiği kira gelirlerinden oluşmakta olup söz konusu tutarlar aşağıda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	30.09.2024	%	30.09.2023	%	31.03.2024	%	31.03.2023	%	31.03.2022	%
Martı Marina	15.944.800	15,2	10.062.905	15,3	19.997.286	25,6	8.422.901	24,5	3.981.870	29,7
Martı Myra Otel	88.886.315	84,8	55.807.568	84,7	58.222.658	74,4	25.980.220	75,5	9.410.705	70,3
Toplam	**104.831.116**	**100,0**	**65.870.473**	**100,0**	**78.219.951**	**100,0**	**34.403.116**	**100,0**	**13.392.576**	**100,0**

Şirket'in kira geliri elde ettiği tesisleri, Muğla ve Antalya'dadır. Martı Marina & Yatch Club, Orhaniye-Marmaris/Muğla'da, Martı Myra Oteli de Tekirova-Kemer/Antalya'da bulunmaktadır.

Şirket'in kiraya verdiği tesisler, ağırlıklı olarak yabancı misafirlere hizmet vermekte olup Martı Myra Oteli, Rusya ve çevre ülkelerden gelen turistler, Martı Marina & Yatch Club ise dünyanın çeşitli ülkelerinden gelen tekneler tarafından tercih edilmektedir.

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

Hasılat (TL)	30.09.2024	%	30.09.2023	%	31.03.2024	%	31.03.2023	%	31.03.2022	%
Ege Bölgesi	15.944.800	15,2	10.062.905	15,3	19.997.286	25,6	8.422.901	24,5	3.981.870	29,7
Akdeniz Bölgesi	88.886.315	84,8	55.807.568	84,7	58.222.658	74,4	25.980.220	75,5	9.410.705	70,3
Toplam	**104.831.116**	**100,0**	**65.870.473**	**100,0**	**78.219.951**	**100,0**	**34.403.116**	**100,0**	**13.392.576**	**100,0**

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

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:
İşbu izahnamenin 5. Bölümünde belirtilen risk unsurları dışında bir unsur yoktur.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:
1. Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 910 sayılı yönetim kurulu kararı ile; 01.06.2006 tarihinden bu yana Martı Otel İşletmeleri tarafından işletilmekte olan Tekirova-Kemer/Antalya'da kurulu Martı Myra tesisinin, 01.01.2016 tarihinde başlayacak dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 15.01.2016 tarihli değerleme raporuna istinaden yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %17,5'i, 2017 yılı için %20'si, 2018 yılı için %22,5'i, 2019 yılı için %25'i, 2020 yılı için %25'i + KDV olarak uygulanması ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda Şirket ile Martı Otel İşletmeleri arasında akdedilen Turizm Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine karar verilmiş olup ilgili protokol imzalanmıştır. Yönetim kurulunun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın kararlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyet artışları da dikkate alınarak hasılatın beklentilerin altında kalacağı düşüncesiyle yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık + 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan, 29.04.2019 tarihli değerleme raporu dikkate alınarak Martı Myra tesisi için %13,5 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

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

Katkı Paylarının da getireceği maliyet artışları da dikkate alınarak hasılatın bekletintilerin altında kalacağı düşüncesiyle yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık + 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan; 31.03.2019 tarihli değerleme raporu dikkate alınarak Martı Marina tesisi için %21 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

Şirket'in 06.01.2023 tarih 1122 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Tekirova-Kemer/Antalya'da kurulu Martı Myra tesisini ve Orhaniye-Marmaris/Muğla'da kurulu Martı Marina tesisini işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri'ne, Covid-19 salgınının turizm sektöründe yarattığı olumsuz etkiler nedeniyle yapılan indirimle Martı Marina tesisi için %17 ve Martı Myra tesisi için %13,5 olarak uygulanan yıllık net hasılat kira oranının; Covid-19 salgınının aşılama ile kontrol altına alınması neticesinde, 01.01.2023 tarihinden geçerli olmak üzere, Martı Marina tesisi için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra tesisi için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak uygulanması teklif edilerek mutabakatının alınmasına ve bu konuda taraflar arasında ek protokol imzalanmasına karar verilmiş olup söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

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

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

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

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

3. Şirket ve Martı Otel İşletmeleri, Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "*Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi*" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi, adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket'in toplam 46.739.271 USD ve Martı Otel İşletmeleri'nin 81.066.087 USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Sözleşmenin imza tarihinden itibaren ilk 2 yıl faiz ve ana para ödemesiz, diğer 7 yıl boyunca Ağustos ve Aralık aylarında yılda iki taksit faiz ödemeli ve yedinci yılın sonunda ana paranın tamamı ödenmek (yedinci yılın ikinci taksiti faiz ve ana paradan oluşacaktır) üzere toplam 9 yılda tasfiye edilecektir. Sözleşme kapsamında yapılandırılan USD kredilere yıllık %2,5 oranında basit usulde faiz ve yasal eklentiler uygulanacaktır. Şirket'in Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapmış olduğu 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" gereğince; Şirket tarafından Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapılan yapılandırma sözleşmesi kapsamında Deniz Faktoring A.Ş.'ye 25.06.2021 tarihinde 1.350.000 USD karşılığı 11.923.812,02 TL ödeme yapılarak borcun tamamı kapatılmıştır.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:
Yoktur.

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

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:
Şirket'in ana ortağı Martı Otel İşletmeleri olup Martı Grubu bünyesinde faaliyet gösteren şirketlerden biridir. Martı Otel İşletmeleri, 1967 yılından bu yana faaliyetlerine devam eden, Borsa'da işlem gören ilk turizm şirketidir. Martı Grubu şirketlerinin ana faaliyet konusu, turizmdir. Martı Otel İşletmeleri ve Şirket'in payları, Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Martı Grubu bünyesindeki diğer şirketler; Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. *(faaliyet konusu, tekstil ürünleri imalatı),* Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. *(faaliyet konusu, turizm otel işletmeciliği, seyahat acentalığı),* Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. *(faaliyet konusu, danışmanlık hizmetleri),* Güllü Konak Otelcilik Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. *(faaliyet konusu, turizm otel işletmeciliği)*'dir.

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

Adı - Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Pakize Oya NARİN	105.645.658,71	17,61
Nurullah Emre NARİN	96.663.184,91	16,11
Diğer	397.691.156,38	66,28
Toplam	**600.000.000,00**	**100,00**

Şirket, turizm ağırlıklı olarak; gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktadır.

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

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

Maliyet (TL)	**30.09.2024**	**31.03.2024**	**31.03.2023**	**31.03.2022**
Tesis Makine ve Cihazlar	13.698.347	12.539.691	7.337.162	5.050.199
Taşıtlar	2.990.223	2.737.299	1.311.243	791.409
Döşeme ve Demirbaşlar	9.105.555	7.877.932	1.593.479	1.244.929
Özel Maliyetler	805.424	737.298	441.608	345.139
Toplam	**25.794.930**	**23.892.220**	**10.683.492**	**7.431.676**
Birikmiş Amortismanlar (TL)	**30.09.2024**	**31.03.2024**	**31.03.2023**	**31.03.2022**
Tesis Makine ve Cihazlar	3.697.587	2.915.171	1.186.794	524.518
Taşıtlar	2.189.247	1.897.691	1.012.624	791.409
Döşeme ve Demirbaşlar	3.610.019	2.787.816	1.203.517	875.872
Özel Maliyetler	805.424	737.298	441.608	345.139
Toplam	**10.302.277**	**8.337.976**	**3.844.543**	**2.536.938**
Net Defter Değeri (TL)	**30.09.2024**	**31.03.2024**	**31.03.2023**	**31.03.2022**
Tesis Makine ve Cihazlar	1.000.760	9.624.520	6.150.368	4.525.681
Taşıtlar	800.976	839.607	298.619	0
Döşeme ve Demirbaşlar	5.495.536	2.787.816	389.962	369.057
Toplam	**7.297.272**	**13.251.943**	**6.838.949**	**4.894.738**

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla yapmış olduğu maddi duran varlık yatırımları temel olarak ofis hizmetleri kapsamında yapılan döşeme ve demirbaş yatırımlarından oluşmaktadır.

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:
1. Tekirova, Kemer/Antalya'da bulunan Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Myra Oteli.
2. Orhaniye, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa, Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Marina & Yacht Club.
3. Çamyuva, Kemer/ Antalya'da bulunan arsa üzerindeki Hazine Üst Hakkı. *(127 ada 1 nolu parselde bulunan 6.305 m² yüzölçümlü arsanın üst hakkı Şirket adına yapılan kesin tahsis işleminin verilen süre içerisinde personel lojmanı yatırımının tamamlanamaması ve Turizm İşletme Belgesi'nin alınmaması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca iptal edilmiş ve inşaatın devamı tatil edilmiş olup kesin tahsis kararının iptali işlemine ilişkin Antalya 2. İdare Mahkemesi'nde açılan dava halen derdesttir. Üst hakkı tapusu halen Martı GYO üzerindedir.)*
4. Karacasu/Aydın'da bulunan Şirket adına kayıtlı 155 ada 225 parsel nolu 37.755,96 m² yüzölçümlü arsa ile 155 ada 226 parsel nolu 268,92 m² yüzölçümlü tarla vasfındaki gayrimenkul.
5. Ayın Koyu, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa ve tarla vasıflı parseller.
6. Çerkezköy/Tekirdağ'da bulunan 314, 316 ada 1 parsel, 326 ada 1 parsel ve 327 ada 2 parselden oluşan 36.304,83 m² büyüklüğündeki arsalar.

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:
Yoktur.

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

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

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:
Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 30.09.2024 tarihi itibarıyla bulunan toplam ipotek ve teminatlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Martı Myra Otel	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	11.01.2013	128.000.000 TL
Martı Myra Otel	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	23.01.2015	30.000.000 TL
Martı Myra Otel	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	12.07.2017	137.000.000 TL

Martı Marina	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	6.07.2015	35.000.000 TL
Martı Marina	İpotek	Deniz Faktoring	Yatırım Kredisi	6.07.2016	10.000.000 TL
Martı Marina	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	18.06.2015	42.500.000 TL
Martı Marina	İpotek	Deniz Faktoring	Yatırım Kredisi	18.06.2015	6.000.000 TL
Martı Marina	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	14.07.2017	11.671.508 TL
Çerkezköy Arsalar	İpotek	Türkiye İş Bankası A.Ş.	Yatırım Kredisi	15.09.2011	11.000.000 Euro
Ayınkoyu Arsalar	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	13.02.2015	11.812.500 TL
Ayınkoyu Arsalar	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	14.07.2017	7.887.500 TL
Aydın Karacasu	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	29.01.2016	1.150.000 TL
Aydın Karacasu	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	19.07.2017	266.500 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Kamu	Yapılandırma	2018-2024	69.129.14 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Tedarikçi Firmalar	Borç	2016-2020	1.873.664 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Denizbank A.Ş.	Kredi Borcu	25.09.2018	290.530.264 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Deniz Faktoring A.Ş.	Faktoring Borcu	22.10.2018	7.264.269 TL

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

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

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Köyü	Tapu (m^2)	Ada/Parsel	Mülkiyet Durumu	Niteliği
Martı Marina Tali Yat Limanı	Muğla	Marmaris	Orhaniye	16.455,01	103 ada 6 parsel, 103 ada 10 parsel ve 103 ada 12 parsel	Şirket	Arsa
				84,64	103 ada 9 parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
				68.203,24	Deniz Alanı	Hazine	Deniz Alanı
Martı Myra Otel	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	158 ada 7 parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 ada 1 parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37.755,96	155 ada 225 parsel	Şirket	Arsa

				268,92	155 ada 226 parsel	Şirket	Tarla
Arsa ve Butik Otel (Natamam Bina)	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt Köyü (Ayın koyu)	55.003,00	228 ada 1 parsel, 229 ada 6 parsel, 229 ada 7 parsel, 229 ada 12 parsel ve 233 ada 7 parsel	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı parseller ve Üzerinde Natamam Bina
Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy	-	36.304,83	314 ada 1 parsel, 316 ada 1 parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 parsel	Şirket	Arsa

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30.09.2024 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 07.10.2024 tarihli ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Değerleme raporları, Şirket'in (www.martigyo.com) internet sitesinde ve işbu İzahname'nin 4 numaralı ekinde yer almaktadır.

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi	Sınıflandırılması (Yatırım Amaçlı Olup Olmadığı)
Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova mahallesi, 158 ada 7 parsel olarak kayıtlı 2069 tarihine kadar "Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine üst hakkına konu olan 89.258 m² yüzölçümlü "orman" vasıflı arazi ve üzerinde geliştirilmiş 1.209 yatak kapasiteli "Martı Myra Otel"	13.04.1989	6.133.600.000	07.10.2024	Yatırım Amaçlı
Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye mahallesinde yer alan, 23.10.2058 tarihine kadar üst hakkına konu 84,64 m² büyüklüğündeki 103 ada, 9 parsel olarak kayıtlı 21.02.2059 tarihine kadar kullanma izni sözleşmesine konu Devlet Hükmü ile Tasarrufu Altındaki (DHTA) 68.203,24 m² yüzölçümlü deniz yüzeyi, dolgu alanı ve iskele, tam mülkiyet hakkına sahip 4.647,56 m² büyüklüğündeki 103 ada 6 parsel, 5.709,84 m² büyüklüğündeki 103 ada 10 parsel ve 6.097,61 m² büyüklüğündeki 103 ada 12 parsel üzerinde geliştirilmiş "Martı Marine & Yacht Club"	2006 – 2010	2.343.141.800	07.10.2024	Yatırım Amaçlı
Muğla ili, Marmaris ilçesi, Karaca mahallesi, Ayın Koyu mevkiinde yer alan, üzerinde natamam 44 odalı 4 ayrı otel bloğu ile bir adet restoran binası bulunan toplam 55.003	19.07.2006	534.280.000	07.10.2024	Yatırım Amaçlı

m² yüzölçümüne sahip 228 ada 1 parsel, 229 ada 6 parsel, 229 ada 7 parsel, 229 ada 12 parsel ve 233 ada 7 parsel				
Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar mahallesinde yer alan, 37.755,96 m² yüzölçümlü 155 ada 225 parsel ve 268,92 m² yüzölçümlü 155 ada 226 parsel	19.01.2006	28.780.000	07.10.2024	Yatırım Amaçlı
Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gami Mustafa Kemal Paşa mahallesinde yer alan, 16.316,32 m² yüzölçümlü 314 ada 1 parsel, 17.617,23 m² yüzölçümlü 316 ada 1 parsel, 1.652,44 m² yüzölçümlü 326 ada 2 parsel ve 718,84 m² yüzölçümlü 327 ada, 2 parsel olarak kayıtlı "arsa" niteliğindeki gayrimenkuller	29.06.2010	791.455.000	07.10.2024	Yatırım Amaçlı
Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva mahallesi, 127 ada 1 parsel olarak kayıtlı, 2037 tarihine kadar "Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine üst hakkına konu olan 6.305 m² yüzölçümlü "arsa" vasıflı arazi	14.04.1997	70.000.000	07.10.2024	Yatırım Amaçlı

Bununla birlikte yatırım amaçlı gayrimenkuller için yabancı para çevrim farkları da hesaplanmakta olup konu ile ilgili ayrıntılı açıklamalar KAP'da (www.kap.org.tr) ve Şirket'in web adresinde (www.martigyo.com) yayımlanan 30.09.2024, 31.03.2024, 31.03.2023, 31.03.2022 tarihleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporlarının 17 numaralı dipnotunda yer almaktadır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

Maliyet (TL)	**30.09.2024**	**31.03.2024**	**31.03.2023**	**31.03.2022**
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.395.577	1.395.577	835.868	653.254
Toplam	**1.395.577**	**1.395.577**	**835.868**	**653.254**

Birikmiş Amortisman (TL)	**30.09.2024**	**31.03.2024**	**31.03.2023**	**31.03.2022**
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.520.893	1.390.626	830.961	646.821
Toplam	**1.520.893**	**1.390.626**	**830.961**	**646.821**

Net Defter Değeri (TL)	**30.09.2024**	**31.03.2024**	**31.03.2023**	**31.03.2022**
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.599	4.951	4.907	6.433
Toplam	**3.599**	**4.951**	**4.907**	**6.433**

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

Yoktur.

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

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

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

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

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

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

Finansal Durum Tablosu (TL)	**Sınırlı Denetimden Geçmiş**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**		
Finansal Tablo Türü	**Konsolide Olmayan**			
Dönem	**30.09.2024**	**31.03.2024**	**31.03.2023**	**31.03.2022**
Dönen Varlıklar	**158.827.878**	**92.559.893**	**133.764.272**	**162.079.796**
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.102.979	1.180.746	55.210.993	30.809.527
Ticari Alacaklar	139.461.772	77.076.271	42.456.075	88.238.894
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*139.461.772*	*77.076.271*	*42.456.075*	*88.238.894*
Diğer Alacaklar	682.652	1.555.211	20.620.083	25.525.260
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	655.925	560.631	668.520	170.723
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26.727	994.580	19.951.563	25.354.537
Stoklar	0	0	0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	17.410.838	12.180.979	13.000.985	14.758.409
İlişkili Olmayan Taraflarda Peşin Ödenen Giderler	*17.410.838*	*12.180.979*	*13.000.985*	*14.758.409*
Diğer Dönen Varlıklar	169.637	566.686	2.476.136	2.747.706
Duran Varlıklar	**9.998.528.391**	**8.116.291.770**	**3.902.957.787**	**1.765.631.322**
Diğer Alacaklar	19.035.917	19.035.918	19.035.925	19.239.949

İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*19.035.917*	*19.035.918*	*19.035.925*	*19.239.949*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9.963.191.603	8.081.696.657	3.877.078.006	1.739.735.798
Maddi Duran Varlıklar	16.297.272	15.554.244	6.838.949	4.894.738
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.599	4.951	4.907	6.433
Peşin Ödenmiş Giderler	0	0	0	1.754.404
Toplam Varlıklar	**10.157.356.269**	**8.208.851.663**	**4.036.722.059**	**1.927.711.118**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**166.525.259**	**158.905.605**	**134.110.905**	**99.539.781**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	105.057.243	101.349.831	5.500.099	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	20.692.825	19.663.160	100.403.522	59.585.550
Ticari Borçlar	10.769.701	7.109.711	4.080.946	2.642.453
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*10.769.701*	*7.109.711*	*3.934.573*	*2.466.748*
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*0*	*0*	*146.373*	*175.705*
Diğer Borçlar	20.327.426	11.201.120	22.539.343	34.302.003
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*16.156.357*	*8.519.847*	*21.676.944*	*33.818.812*
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*4.171.069*	*2.681.273*	*862.399*	*483.191*
Ertelenmiş Gelirler	*20.112*	*20.115*	*20.114*	*122.091*
Kısa Vadeli Karşılıklar	3.385.590	16.844.513	1.001.544	2.501.294
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**791.097.031**	**746.181.874**	**455.938.239**	**366.047.544**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	786.313.001	740.154.296	446.035.765	342.652.408
Diğer Borçlar	0	0	9.583.635	18.533.046
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.361.725	739.543	153.267	836.054
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	*1.361.725*	*739.543*	*153.267*	*836.054*
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.422.305	5.288.035	165.572	4.026.036
Özkaynaklar	**9.199.733.979**	**7.303.764.184**	**3.446.672.915**	**1.462.123.793**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**9.199.733.979**	**7.303.764.184**	**3.446.672.915**	**1.462.123.793**
Ödenmiş Sermaye	376.200.000	376.200.000	330.000.000	330.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	-11.733.494	-11.733.494	-11.733.494	-1.519.741
Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	18.716.606	18.716.606	18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-694.261	-534.438	-586.050	-490.520
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	*-694.261*	*-534.438*	*-586.050*	*-490.520*
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	*4.862.242.121*	*4.122.558.487*	*1.548.790.325*	*963.625.372*
Yabancı Para Çevrim Farkları	*4.862.242.121*	*4.122.558.487*	*1.548.790.325*	*963.625.372*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.549.954	4.549.954	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	2.794.007.069	1.510.735.574	148.106.804	-68.875.559
Net Dönem Karı/Zararı	1.156.445.984	1.283.271.495	1.409.693.452	216.982.363
Toplam Kaynaklar	**10.157.356.269**	**8.208.851.663**	**4.036.722.059**	**1.927.711.118**

Şirket'in toplam varlıkları yıllar itibarıyla artmakta olup 31.03.2022 tarihinde 1,9 milyar TL olan toplam varlıkları 31.03.2023 tarihinde 31.03.2022 tarihine göre %109,4 artışla 4,0 milyar TL'ye, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %103,4 artışla 8,2 milyar TL'ye,

30.09.2024 tarihinde de 31.03.2024 tarihine göre %23,7 artışla 10,2 milyar TL'ye yükselmiştir. Şirket'in varlıklarının büyük bölümü duran varlıklarından oluşmakta olup 30.09.2024 dönemi itibarıyla duran varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı %98,4'tür. Şirket'in varlıklarında görülen artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur.

Şirket'in 31.03.2022 tarihinde 162,1 milyon TL olan dönen varlıklar, 31.03.2023 tarihinde ticari alacaklarda gözlemlenen düşüşe bağlı olarak 2022 Mart sonuna göre %17,5 düşüşle 133,8 milyon TL'ye, 31.03.2024 tarihinde nakit ve nakit benzerleri ve diğer alacaklardaki düşüşe bağlı olarak 2023 Mart sonuna göre %30,8 düşüşle 92,6 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.09.2024 tarihinde ise ticari alacaklardaki artış sonucunda 2024 Mart sonuna göre %71,6 artışla 158,8 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları toplam varlıklara oranı %1,6' sını oluşturmaktadır.

Şirket'in duran varlıkları 31.03.2022 tarihinde 1,8 milyar TL iken, 31.03.2023 tarihinde 2022 yılına göre %121,1 artışla 3,9 milyar TL'ye, 31.03.2024 tarihinde de 2023 Mart sonuna göre %108,0 artışla 8,1 milyar TL'ye yükselmiş olup 30.09.2024 dönemi itibarıyla da 2024 Mart sonuna göre %23,2 artışla 10,0 milyar TL'ye yükselmiştir.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 31.03.2022 tarihinde 99,5 milyon TL iken, 31.03.2023 tarihinde banka kredilerindeki artışa bağlı olarak 2022 Mart sonuna göre %34,7 artışla 134,1 milyon TL'ye yükselmiş olup 31.03.2024 tarihinde de hasılat kar payı tahakkuk karşılığındaki artışa paralel olarak kısa vadeli karşılıklarda meydana gelen artış ile birlikte 2023 Mart sonuna göre %18,5 artışla 158,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla ise 2024 Mart sonuna göre %4,8 artışla 166,5 milyon TL'ye yükselmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2024 tarihi itibarıyla %1,6 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 31.03.2022 366,0 milyon TL iken, 31.03.2023 tarihinde 2022 Mart sonuna göre %24,6 artışla 455,9 milyon TL'ye, 31.03.2024 tarihinde de banka kredilerindeki artışa paralel geçtiğimiz yılın aynı tarihine göre %63,7 artışla 746,2 milyon TL'ye 30.09.2024 tarihinde de 791,1 milyon TL'ye yükselmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin %99,4'ü yeniden Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile akdedilen yapılandırma sözleşmesi kapsamında 46.739.271 USD nakdi kredi yükü olan 9 yıllık vade yapısında sahip olan finansal borçdan oluşmaktadır. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2023 dönemi itibarıyla %7,8 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 31.03.2022 tarihinde 1,5 milyar TL olan özkaynakları, 2023 yılındaki 1,4 milyar TL'lik dönem karında etkisiyle 2023 Mart sonuna göre %135,7 artışla 3,4 milyar TL'ye yükselmiş olup 2023 yılında yabancı para çevrim farklarındaki artış neticesinde 2023 Mart sonuna göre %111,9 artışla 7,3 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla da 31.03.2024 tarihine göre %26,0 artışla 9,2 milyar TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.09.2024 dönemi itibarıyla %90,6 olarak gerçekleşmiştir.

Rasyolar	30.09.2024	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,95	0,58	1,00	1,63
Likidite Oranı ((Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar – Stoklar – Peşin Ödenmiş Giderler – Diğer Dönen Varlıklar) / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,85	0,50	0,75	1,22
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	9,61	8,07	5,84	3,14
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	0,13	0,18	0,41	0,15

Şirket'in cari oranı, 31.03.2022 tarihinde 1,63, 31.03.2023'te 1,00 seviyesine gerilemiş. 31.03.2024'te 0,58 seviyesine gerilemiş, 30.09.2024 tarihinde de artan dönen varlıklara paralel olarak 0,95 seviyesine yükselmiştir.

Likidite Oranı 31.03.2022 tarihinde 1,22 olarak gerçekleşirken, 31.03.2023'te 0,75 seviyesine gerilemiş, 31.03.2024 tarihinde de 0,50'ye gerilemiş olup 30.09.2024 tarihinde ise 0,85 seviyesine yükselmiştir.

Özkaynakların toplam yükümlülük oranı 31.03.2022 tarihinde 3,14 iken 31.03.2023'te 5,84 seviyesine yükselmiş. 31.03.2024'te 8,07 seviyesine yükselmiş, 30.09.2024 tarihinde 9,61 seviyesine yükselmiştir.

Özsermaye Karlılığı 2023'te 40,89% oranında gerçekleşirken, 2024 Mart'ta 17,57% ve Eylül'de 12,57% seviyesine gerilemiştir. Karlılıktaki düşüşe rağmen, Şirket'in Özsermaye karlılığı stabilitesini sürdürmektedir.

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

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Kar veya Zarar Kısmı (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Finansal Tablo Türü	Konsolide Olmayan				
Dönem	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2023-30.09.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2021-31.03.2022
Hasılat	104.831.116	65.870.473	78.219.951	34.403.116	13.392.576
Satışların Maliyeti	-3.264.649	-2.967.265	-6.477.717	-3.867.099	-2.868.135
Brüt Kar (Zarar)	**101.566.467**	**62.903.208**	**71.742.234**	**30.536.017**	**10.524.441**
Genel Yönetim Giderleri	-25.171.052	-12.271.341	-26.954.009	-24.443.037	-12.121.563
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	950.177	1.177.729	1.537.177.454	1.443.641.111	275.633.765

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-492.097	-5.154.688	-181.127.860	-953.230	-733.423
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	**76.853.495**	**46.654.908**	**1.400.837.819**	**1.448.780.861**	**273.303.220**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.069.291.675	802.554.827	0	12.479.168	16.075.236
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	0	-3.569.113	0	-336.654	0
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	**1.146.145.170**	**845.640.622**	**1.400.837.819**	**1.460.923.375**	**289.378.456**
Finansal Gelirler	61.855.693	3.642.152	267.974.179	16.888.242	8.475.519
Finansal Giderler	-51.554.879	-80.821.038	-385.540.503	-68.118.165	-80.871.612
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	**1.156.445.984**	**768.461.736**	**1.283.271.495**	**1.409.693.452**	**216.982.363**
Dönem Karı (Zararı)	**1.156.445.984**	**768.461.736**	**1.283.271.495**	**1.409.693.452**	**216.982.363**

Şirket'in hasılatı, 2024 yılın Nisan ve Eylül arasındaki 6 aylık döneminde 2023 yılının aynı dönemine göre %59,1 artışla 104,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Satışların maliyeti önceki yılın aynı dönemine göre %10,0 seviyesinde artış göstererek 3,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt kar ise 101,5 milyon TL ile olarak gerçekleşmiş olup brüt kar marjı %96,9 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in hasılatın tamamı kira gelirlerinden oluşurken, satışların maliyetinin tamamı ise kiralanan turizm tesisleri kira giderlerinden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışıyla beraber Şirket'in net dönem karı geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %50,5 artışla 1,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Hasılatın tamamı kira gelirlerinden oluşurken, satışların maliyetinin tamamı ise kiralanan turizm tesisleri Martı Myra ve Martı Marina'nın kira giderlerinden oluşmaktadır. İhraççının satışlarının maliyeti dönemler itibarıyla aşağıdaki gibi gelişmiştir.

Satışların Maliyeti (TL)	**01.04.2024-30.09.2024**	**01.04.2023-30.09.2023**	**01.04.2023-31.03.2024**	**01.04.2022-31.03.2023**	**01.04.2021-31.03.2022**
Kiralanan Turizm Tesisleri Kira Gideri	-3.264.649	-2.967.265	-6.477.717	-3.867.099	-2.868.135

Şirket'in 31.03.2022 döneminde 10,5 milyon TL olan brüt karı 31.03.2023 döneminde %190,1 artışla 30,5 milyon TL'ye, 31.03.2024 döneminde %134,9 artışla 71,7 milyon TL'ye yükselirken, 30.09.2024 döneminde ise 30.09.2023 dönemine göre %61,5 artışla 101,6 milyon TL'ye yükselmiştir.

Şirket'in tamamı genel yönetim giderlerinden oluşan faaliyet giderleri 31.03.2021 dönemindeki 12,1 milyon TL'den 31.03.2022 döneminde %101,6 artışla 24,4 milyon TL'ye, 31.03.2023

döneminde %10,3 artışla 26,9 milyon TL'ye yükselirken, 30.09.2024 döneminde ise 30.09.2023 dönemine göre %105,1 artarak 25,2 milyon TL'ye artmıştır.

Şirket'in genel yönetim giderlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla gelişimi ve kırılımı aşağıda gösterilmiş olup önemli bir kısmını denetim ve danışmanlık giderleri, personel giderleri ve vergi ve harçların oluşturduğu görülmektedir.

Genel Yönetim Giderleri (TL)	**01.04.2024-30.09.2024**	**01.04.2023-30.09.2023**	**01.04.2023-31.03.2024**	**01.04.2022-31.03.2023**	**01.04.2021-31.03.2022**
Personel Giderleri	8.835.327	5.130.711	12.215.376	6.221.068	2.315.658
Amortisman ve İtfa Payları	1.124.986	633.043	1,600.910	533.535	59.316
Seyahat Giderleri	30.799	34.373	91.087	58.066	57.949
Denetim ve Danışmanlık Giderleri	1.514.174	158,493	2.418.609	11.782.918	6.538.961
Vergi ve Harçlar	1.025.367	1.415.986	2.057.187	1.629.113	1.221.089
Sigortalama Gideri	2.563.185	1.449.066	2.908.272	1.645.814	468.310
Haberleşme Gideri	16.311	13.759	22.344	15.757	10.126
Kıdem Tazminatı Karşılığı	454.753	39.313	629.264	941.140	127.185
Kira Giderleri	0	2.017	974.254	490.372	310.600
Diğer	9.606.150	3.394.580	4.036.706	1.125.254	1.012.369
Toplam	**25.171.052**	**12.271.341**	**26.954.009**	**24.443.037**	**12.121.563**

Kıdem tazminatı karşılığı 30.09.2023 dönemi ile 30.09.2024 dönemleri arasında %1056,7 oranında artış göstermiştir. Şirket, kıdem tazminatı için önemli bir karşılık ayırmıştır. Personel giderleri ise aynı dönemlerde %72,2 oranında artmıştır bu artışın gerekçesi olarak Şirket'in çalışan sayısının artması ve ortalama maaşlarda gerçekleşen artışlar gösterilebilir. Ayrıca sigorta maliyetlerinde gerçekleşen artışlar da aynı finansal tablo döneminde sigorta giderlerinin %76,9 artış göstermesine sebep olmuştur.

Diğer genel yönetim giderlerinde, dönemsel gider tahakkukları (dava icra, gecikme zamları vb.) giderler dolayısıyla artış ve azalışlar oluşmaktadır.

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (TL)	**01.04.2024-30.09.2024**	**01.04.2023-30.09.2023**	**01.04.2023-31.03.2024**	**01.04.2022-31.03.2023**	**01.04.2021-31.03.2022**
Önceki Dönem Gelirler	950.177	923.023	1.389.668	0	0
Konusu Kalmayan Karşılıklar	0	254.706	254.714	0	1.737.996
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Geliri	0	0	1.535.533.072	1.441.277.533	270.590.625
Toplam	**950.177**	**1.177.729**	**1.537.177.454**	**1.441.277.533**	**272.328.621**

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2023-30.09.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2021-31.03.2022
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	0	533.620	644.943	931.326	505.293
Dava giderleri	0	1.213.939	1.353.963	19.904	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüş Gideri	0	0	1.539.558	0	0
Diğer	492.097	3.407.129	177.589.396	2,000	228,130
Toplam	**492.097**	**5.154.688**	**181.127.860**	**953.230**	**733.423**

Şirket'in 31.03.2022 döneminde 272 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirleri 31.03.2023 döneminde yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artış gelirlerinin etkisiyle 1,4 milyar TL'ye, 31.03.2023 döneminde de konusu kalmayan karşılıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artış gelirlerinin etkisiyle 1,5 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.09.2024 döneminde ise yatırım amaçlı gayrimenkuller'in değer artışlarının Esas faaliyetler içinde sınıflandırılmaması kaynaklı olarak değerde düşüş gözlemlenmiştir. Bu durum esas faaliyet karının düşmesine sebep olmaktadır.

Finansman Gelirleri (TL)	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2023-30.09.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2021-31.03.2022
Kur Farkı Gelirleri	61.855.693	1.111.363	258.675.364	16.747.411	8.475.519
Diğer	0	2.530.789	9.298.815	140.831	0
Toplam	**61.855.693**	**3.642.152**	**267.974.179**	**16.888.242**	**8.475.519**

Finansman Giderleri (TL)	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2023-30.09.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2021-31.03.2022
Kur farkı giderleri	49.886.462	58.073.655	362.273.281	60.327.883	63.288.966
Faiz giderleri	1.668.417	22.747.383	23.267.222	7.776.543	17.582.646
Diğer	0	0	0	13.739	0
Toplam	**51.554.879**	**80.821.038**	**385.540.503**	**68.118.165**	**80.871.612**

2024 yılında finansman gelirlerinde gerçekleşen %1.598 oranındaki artış kur farkı gelirlerinde 2023'e göre gerçekleşen %5.465 oranında yükselişten kaynaklanmaktadır finansman giderleri ise 30.09.2024 döneminde önceki yılın aynı dönemine göre %36,2 oranında azalmıştır finansman giderlerinde gerçekleşen bu düşüşün temel sebebi faiz giderlerinde gerçekleşen azalmadır.

Finansman gelirleri temel olarak kur farkı gelirlerinden oluşurken, finansman giderleri ise faiz giderleri ve kur farkı giderlerinden oluşmuştur.

Bu bilgiler ışığında Şirket'in 31.03.2022 döneminde 216.9 milyon TL olan net dönem karı 31.03.2023 döneminde %549,7 artışla 1.4 milyar TL'ye yükselirken, artan faaliyet karlılığı ve yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışının etkisiyle 30.09.2024 tarihinde kar bir önceki yılın aynı dönemine göre %50,5 artarak 768,5 milyon dan 1,2 milyar TL'ye yükselmiştir.

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

Şirket'in hasılatı, 2024 yılın Nisan ve Eylül arasındaki 6 aylık döneminde 2023 yılının aynı dönemine göre %59,1 artışla 104,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Satışların maliyeti önceki yılın aynı dönemine göre %10,0 seviyesinde artış göstererek 3,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt kar ise 101,6 milyon TL ile olarak gerçekleşmiş olup brüt kar marjı %96,9 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in hasılatın tamamı kira gelirlerinden oluşurken, satışların maliyetinin tamamı ise kiralanan turizm tesisleri kira giderlerinden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışıyla beraber Şirket'in net dönem karı geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %50,5 artışla 1,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Şirket'in faaliyet gelirlerinin tamamı ana ortağı Martı Otel İşletmeleri'ne kiralanmış durumdaki varlıklardan temin edilmektedir. Söz konusu varlıklardan elde edilen gelirler, Martı Otel İşletmeleri'nin elde edeceği ciroya bağlı olduğundan, turizm sektörünün görünümü ve turist sayısındaki gelişmelere faaliyetlere doğrudan etkiden bulunmaktadır. Martı Otel İşletmeleri'nin ciro artışı 2022 ve 2023 ve 2024 yıllarındaki döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artan turizm faaliyetlerinden olumlu etkilenmiş, dolayısıyla ihraççının kira gelirleri de bu artıştan ciro payı olarak olumlu etkilenmiştir. Buna karşılık döviz kurlarındaki yükseliş, Şirket'in döviz cinsinden finansal borçlarının TL cinsinden karşılıklarında artışa sebep olmuş, bu nedenle hem finansal borçlarında hem de finansman ve kur farkı giderlerinde önemli artışlarla karşı karşıya kalmış ve önemli tutarlar dönem zararı yazmak durumunda kalmıştır.

Finansal tablo dönemlerinde döviz kurlarındaki yükselişe bağlı olarak Şirket'in finansal borçlarında da önemli tutarlarda artış yaşanmış ve Şirket'in nakit akımları negatif etkilenmiştir. Buna karşılık, Şirket ve Martı Otel İşletmeleri ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında söz konusu şirketlerden kullanılmış olan ve finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi imzalanmış olup yapılandırma sözleşmesi adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket'in toplam 46.739.271 USD ve ana ortağı Martı Otel İşletmeleri'nin 81.066.087 USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Sözleşmenin imza tarihinden itibaren ilk 2 yıl faiz ve ana para ödemesiz, diğer 7 yıl boyunca Ağustos ve Aralık aylarında yılda iki taksit faiz ödemeli ve yedinci yılın sonunda ana paranın tamamı ödenmek (yedinci yılın ikinci taksiti faiz ve ana paradan oluşacaktır) üzere toplam 9 yılda tasfiye edilecektir. Sözleşme kapsamında yapılandırılan USD kredilere yıllık %2,5 oranında basit usulde faiz ve yasal eklentiler uygulanacaktır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in 30.09.2024 tarihi itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki gibidir.

	Sınırlı Denetimden Geçmiş
Borçluluk Durumu (TL)	**30.09.2024**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**166.525.259**
Garantili	0
Teminatlı	166.525.259
Garantisiz/Teminatsız	
Uzun Vadeli Yükümlülükler (Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımları Hariç)	**791.097.031**
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	791.097.031
Kısa Ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**957.622.290**
Özkaynaklar	**9.199.733.979**
Çıkarılmış Sermaye	376.200.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.549.954
Diğer Yedekler	8.818.984.025
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0
Toplam Kaynaklar	**10.157.356.269**
Net Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**
A. Nakit	**899.050**
B. Nakit Benzerleri	**203.929**
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	**0**
D. Likidite (A+B+C)	**1.102.979**
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	**139.461.772**
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	**105.057.243**
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	**20.692.825**
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	**0**
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	**125.750.068**
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	**-14.814.683**
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	**786.313.001**
L. Tahviller	**0**
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	**0**
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	**786.313.001**
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**771.498.318**

Dolaylı ve şarta bağlı yükümlülük bulunmamaktadır.

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

11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Finansal Kalemler (TL)	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2021-31.03.2022
Dönen Varlıklar	158.827.878	92.559.893	133.764.272	162.079.796
Kısa Vadeli Yükümlülükler	166.525.259	158.905.605	134.110.905	99.539.781
Net İşletme Sermayesi	**-7.697.381**	**-66.345.712**	**-346.633**	**62.540.015**

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi açığı 7.697.381 TL'dir. 166,5 milyon TL olan kısa vadeli yükümlülüklerin 125,8 milyon TL'lik kısmı banka kredilerinden oluşmakta olup bu tutarın da 111,2 milyon TL'lik kısmı Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan vadesi geçmiş kredi borçlarından oluşmaktadır. Türkiye İş Bankası A.Ş. ile olan dava süreçleri devam etmektedir.

Bedelli sermaye artırımından elde edilmesi planlanan fonun; Şirket'in özkaynak yapısını güçlendirmek, gayrimenkul portföy yapısını çeşitlendirmek ve daha da güçlendirmek adına, Şirket'in gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul geliştirme harcamaları, finansal borç ödemeleri, işletme sermayesi ihtiyacı ve tesislerin modernizasyonuna ilişkin harcamaların finanse edilmesi kapsamında kullanılması planlanmakta olup net işletme sermayesi açığının bu doğrultuda azaltılması öngörülmektedir.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların seyri, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, gayrimenkul ve turizm sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyetleri, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, küresel ısınma, deniz seviyesinin yükselmesi ve aşırı hava olayları gibi çevresel faktörler, enerji fiyatlarındaki eğilimler, Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

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

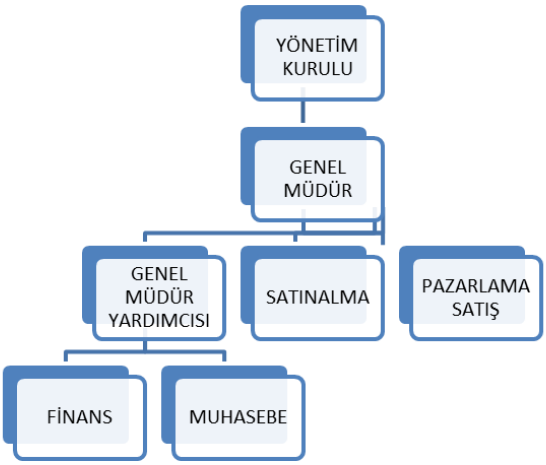
İşbu izahnamenin 5. bölümünde ortaklığa ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler ile ilgili bölümde belirtilen doğabilecek olası riskler ve 12.1. numaralı bölümde belirtilen hususlar dışında, ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya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

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Nurullah Emre NARİN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	12.397.500,00	1,14
Mine NARİN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	12.448.002,46	1,14
Pakize Oya NARİN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	13.676.922,00	1,25
Hasan Emre TEMELLİ	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Hüseyin Ferit VOLKAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Mehmet ERDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Ersin TARANOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00

Uğur Gökhan SARI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00

Yönetim kurulu üyeleri, Şirket'in 31.03.2024 tarihli genel kurulunda 01.04.2024-31.03.2025 hesap döneminin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

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

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:
İhraççının yönetim kurulu başkanı olan Nurullah Emre NARİN, yönetim kurulu başkan yardımcısı olan Mine NARİN ve yönetim kurulu üyesi olan Pakize Oya NARİN kardeştir.

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

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

Mine NARİN - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Mine NARİN, orta ve lise eğitimini St. George Avusturya Lisesi'nde tamamlayıp Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra iş yaşamına Chase Manhattan Bank'ta başlamıştır. Almanca ve İngilizce bilmektedir. Sırasıyla Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri'nde çeşitli kademelerde çalışmış ve yönetim kurullarında yer almıştır. Mine NARİN, bugüne kadar Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası Danışma Kurulu Üyeliği, İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği yönetim kurulu üyeliği görevlerinde de bulunmuştur. Kadın Girişimcileri Derneği (KAGİDER) üyesidir. UNESCO Türkiye Milli Komisyonu Eğitim İhtisas Komitesi Üyeliği ve Sabancı Üniversitesi bünyesindeki Eğitim Reform Girişiminin yürütme kurulu üyeliği görevlerini, Çağdaş Eğitim Vakfı'nda mütevelli heyeti kurucu üyeliği, Tina Vakfı'nda mütevelli heyeti kurucu üyeliğini yürütmüştür. Halen, kurucusu olduğu Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı'nda onursal başkan, Vira İstanbul Turizm A.Ş., Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticare A.Ş., Damu Turizm A.Ş., Sarruma Turizm A.Ş., Astarte Turizm A.Ş., Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş ve Demeter Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı, Martı GYO'da yönetim kurulu başkan yardımcısı, Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş., Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri'nde yönetim kulu üyesi olarak görev almaktadır.

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

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

Hasan Emre TEMELLİ - Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür
Hasan Emre TEMELLİ, İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden Lisans ve İstanbul Üniversitesi Para-Banka Bölümü'nden Yüksek Lisans diplomasına sahiptir.

Bankacılık ve finans konularında iş tecrübesine sahiptir. Halen Martı GYO'da genel müdürlük ve yönetim kurulu üyeliği, Martı Otel İşletmeleri'nde yönetim kurulu üyeliği, Amasos Turizm A.Ş. ve Karizma Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu başkan yardımcılığı görevlerini yürütmektedir.

Zekeriya Serhan ALTINORDU - Yönetim Kurulu Üyesi
Zekeriya Serhan ALTINORDU, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İdari İlimler Fakültesi Finans Bölümü'nden mezundur. Finans, bankacılık, sigortacılık, organizasyon ve yönetim odaklı konularda danışmanlık ve koordinasyon hizmetleri konusunda iş tecrübesine sahip olup ,Martı GYO'daki yönetim kurulu üyeliği görevi öncesinde TC. Ziraat Bankası A.Ş.'de genel müdür yardımcılığı ve T.C. Turizm Bankası'nda genel müdürlük ve yönetim kurulu başkanlığı görevlerini ifa etmiştir.

Hüseyin Ferit VOLKAN - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Galatasaray Lisesi'ni bitirdikten sonra İngiltere'de otelcilik eğitimi ve Almanya'da otelcilik konusunda çeşitli görevlerde staj eğitimini tamamlamıştır. 1967 yılında İstanbul Hilton Otel'de işe başlamış ve 1974 yılına kadar çeşitli üst düzey görevlerde bulunmuştur. 1974 yılında Uluslararası Sheraton Hotellerine katılarak İstanbul Sheraton Hotel'in açılışında satış ve pazarlama direktörü olarak yer almıştır. 1988 yılına kadar İstanbul Sheraton Hotel'de resident menager ve Türk genel müdürü olarak görev yapmış ve 1988 yılında Sheraton'dan ayrılarak kendi şirketi olan Ferit Volkan Uluslararası Otelcilik ve Turizm Şirketi'ni kurarak otelcilik yaşamına otel yatırımları ve işletme konularında danışmanlık ve koordinasyon hizmetlerinde bulunarak devam etmiştir.

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

Uğur Gökhan SARI - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Uğur Gökhan SARI, 1989 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. Mezun olmadan önce özel bir dershanede Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi öğrencilerine İktisada Giriş, İktisadi Analiz ve Yatırım ve Proje Değerlendirmesi dersleri vererek iş hayatına başlamıştır. 1990 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'na giriş sınavını kazanarak uzman yardımcısı olarak Ortaklıklar Finansmanı Dairesi'nde çalışmaya başladı. Uzmanlık sınavını kazandıktan sonra 10 yıllık çalışma süresini

de tamamlayarak başuzmanlığa hak kazanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nda çalışırken görevlendirilerek 1997 yılında 1 yıl süreyle University of Pennsylvania Wharton School'da finans eğitimi almıştır. 2000 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ayrılarak Beşiktaş Futbol Yatırımları Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin halka arzını gerçekleştirmek için özel sektöre geçmiştir. Yaklaşık 4 sene süreyle hem Beşiktaş Futbol Yatırımları Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin genel müdürü, hem de Beşiktaş Jimnastik Kulübü Derneği'nin genel koordinatörü olarak görev almıştır.

2004-2009 yılları arasında Beltaş Beşiktaş Belediyesi İşletmecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de genel müdür ve yönetim kurulu başkanı olarak görev almıştır. 2009- 2011 yılları arasında da Beşiktaş Belediyesi'nde Fen İşleri, Park ve Bahçeler ile Temizlik Hizmetleri müdürlüklerinden sorumlu başkan yardımcısı olarak çalışmıştır. Kısa bir süre Doors Grubu'nda iş geliştirme koordinatörü olarak çalıştıktan sonra da 2012 -2019 yılları arasında yaklaşık 8 sene Beşiktaş Şirketler Grubu CEO'su olarak görev almıştır.

Halen Martı Otel İşletmeleri ve Martı GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir .

Mehmet ERDOĞAN – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari İşler Fakültesi'nden dereceyle mezun olan Mehmet ERDOĞAN, iş yaşamına Arapoğlu Giyim Sanayi'nde İşletme Müdürü olarak başlamıştır. Mehmet ERDOĞAN, Ankara Anonim Türk Sigorta'da Pazarlama Müdürü, Söğüt Seramik Sananyi Ticaret A.Ş.'de Sigorta Müşaviri olarak hizmetlerde bulunmuştur. 1999 yılında TAV Grubu'na katılan Mehmet ERDOĞAN, şimdiye kadar Dış İlişkiler Koordinatörlüğü ve Genel Sekreter Yardımcılığı görevlerinden sonra, Dış İlişkiler Direktörlüğü görevine atanmıştır. Mehmet ERDOĞAN, başta; TAV İstanbul, TAV Esenboğa, TAV Ege, TAV Gazipaşa, TAV İşletme Hizmetleri, HAVAŞ, TAV Bilişim Hizmetleri, TAV Özel Güvenlik, TGS başta olmak üzere, TAV Holding'in çeşitli grup ve iştirak şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini halen sürdürmektedir. Mehmet ERDOĞAN, Makedonya Üsküp Uluslararası Balkan Üniversitesi Mütevelli Yönetim Kurulu Üyesi,TTYD Türkiye Turizm Yatırımcılar Derneği Yönetim Kurulu Üyesi, İTO (İstanbul Ticaret Odası) 19 nolu Finans Komite Üyesi, TÖSHİD (Türk Özel Sektör Havacılık İşletmeleri Derneği) Yönetim Kurulu Başkan Vekili, HİB Hizmet İhracatçılar Birliği Kurucu Muhasip Yönetim Kurulu Üyesi, Martı Otel İşletmeleri ve Martı GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir .

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

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

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Nurullah Emre NARİN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	1.090.980.000	12.397.500,00	1,14
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	600.000.000	96.663.184,91	16,11
	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
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00
	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Onursal Başkan	Devam Etmekte	-	0	0,00
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	60.000	60,00
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	32.800	65,60
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	150.000	50,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	26.589.875	8.593.290	32,32
	Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Tuırizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Pakize Oya NARİN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	1.090.980.000	13.676.922,00	1,3
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	600.000.000	105.645.658,71	17,61
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00

	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	0	0,00
	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0	0,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	26.589.875	0	0,00
	Lila Müzik Yapım A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Punya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Virya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Atrius Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Enuma Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.00	30,00
	Suvon Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Asana Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Atrius Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	304.350	101.450	33,33
	Selene Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	358.244	0	0,00
	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Üyelisi	Devam Etmekte	-	-	-
	Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	TOBB – Turizm Meclisi	Meclis Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	-	-	-
	Kadın Girişimciler Kurulu	İcra Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği	Turizm Çalışma Grubu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Turistlik Otelciler ve İşletmeciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Güney Ege Turistlik Otelciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Kemer Yöresi Tanıtım Vakfı	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Türkiye Kadın Girişimciler Derneği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-

	Hepatu Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	21.418.868	0	0,00
	Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	-	0	0,00
Hasan Emre TEMELLİ	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00
	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	190.000	95,00
	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	194.000	97,00
Hüseyin Ferit VOLKAN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00
	Turizm Geliştirme ve Eğitim Vakfı	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Türkiye Tanıtma Vakfı	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Turizm Yatırımcılar Derneği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Turizm Otelciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Skall Uluslarası Turizm Dostluk Derneği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Propeller Klübü	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Galatasaray Spor Kulübü ve Galatasaray Cemiyeti Derneği	Divan Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
Uğur Gökhan SARI	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00
Mehmet ERDOĞAN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00
	TAV Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Makedonya Üsküp Uluslararası Balkan Üniversitesi	Mütevelli Yönetim Kurulu Üyesi,	Devam Etmekte	-	-	-

	TTYD Türkiye Turizm Yatırımcılar Derneği	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	İstanbul Ticaret Odası	Komite Üyesi,	Devam Etmekte	-	-	-
	Türk Özel Sektör Havacılık İşletmeleri Derneği	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	-	-	-
	HİB Hizmet İhracatçılar Birliği Kurucu üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Ersin TARANOĞLU	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00

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

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

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

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

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

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

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

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:
01.04.2024-30.09.2024 ara dönemi itibarıyla üst düzey yöneticilerine sağlanan faydalar 2.000.528 TL olup tamamı ücret ve benzeri faydalardan oluşmaktadır. (31.03.2024: 1.380.000 TL, 31.03.2023: 2.578.840 TL, 31.03.2022: 1.247.573 TL)

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:
01.04.2024-30.09.2024 ara dönemi itibarıyla üst düzey yöneticiler için ayrılan kıdem tazminatı karşılıkları 1.361.725 TL'dir. (31.03.2024: 153.267 TL, 31.03.2023: 739.543 TL, 31.03.2022: 836.054 TL)

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Nurullah Emre NARİN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	12.397.500,00	1,14

Mine NARİN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	12.448.002,46	1,14
Pakize Oya NARİN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	13.676.922,00	1,25
Hasan Emre TEMELLİ	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Hüseyin Ferit VOLKAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Mehmet ERDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Ersin TARANOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Uğur Gökhan SARI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00

Yönetim kurulu üyeleri, Şirket'in 31.03.2024 tarihli genel kurulunda 01.04.2024-31.03.2025 hesap döneminin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

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

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:
İhraççı, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını daha sağlıklı yerine getirmesi amacıyla, SPK'nın yürürlükteki mevzuatına uygun olarak, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitelerini oluşturmuştur.

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

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

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

İsim	**Görevi**	**Bağımsızlık Durumu**
Mehmet ERDOĞAN	Başkan	Bağımsız
Ersin TARANOĞLU	Üye	Bağımsız

Kurumsal Yönetim Komitesi:

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

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

İsim	**Görevi**	**Bağımsızlık Durumu**
Mehmet ERDOĞAN	Başkan	Bağımsız
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Üye	Bağımsız Değil

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

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

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

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

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

Adı-Soyadı	Unvanı	Öğrenim Durumu	Sahip Olduğu Sermaye Piyasası Lisansları	Adresi	E-posta	Telefon	Faks
Sebahattin DURMUŞ	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Lisans	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	Şirket Merkezi	yatirimciiliskileri@martigyo.com.tr	+90 (212) 334 88 50	+90 (212) 334 88 52

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla personel sayısı aşağıda yer almaktadır.

	30.09.2024	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Personel Sayısı	12	12	21	15

Şirket'in personel sayısı işbu İzahname tarihi itibarıyla 13 kişidir.

Söz konusu personelin tamamı Şirket merkezinde görev almakta olup dolayısıyla İstanbul ilinde görev almaktadır

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	**Pay Grubu**	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
		Martı GYO'nun 25.07.2024 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		**İşbu İzahname Tarihi İtibarıyla**	
		(TL)	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	A	7.660.800,00	27,48	22.216.320,00	26,06
	C	95.725.797,72		262.077.546,39	
Mine NARİN	B	3.830.400,00	1,14	11.108.160,00	1,14
	C	462.014,64		1.339.842,46	
Nurullah Emre NARİN	B	3.830.400,00	1,14	11.108.160,00	1,14
	C	444.600,00		1.289.340,00	
Pakize Oya NARİN	B	3.638.880,00	1,20	11.108.160,00	1,25
	C	885.780,00		2.568.762,00	
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	B	191.520,00	0,05	0,00	0,00
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	C	2.548.114,32	0,68	7.389.531,53	0,68
Diğer	C	256.981.693,32	68,31	760.774.177,62	69,73
Toplam	**A+B+C**	**376.200.000,00**	**100,00**	**1.090.980.000,00**	**100,00**

Martı Otel İşletmeleri'nin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
	Martı GYO'nun 25.07.2024 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		**İşbu İzahname Tarihi İtibarıyla**	
	(TL)	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
Pakize Oya NARİN	105.645.658,71	17,61	105.645.658,71	17,61
Nurullah Emre NARİN	99.683.457,91	16,61	96.663.184,91	16,11
Mine NARİN	3.000.000,00	0,50	3.000.000,00	0,50
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	1.319.673,00	0,22	1.319.673,00	0,22
Diğer	390.351.210,38	65,06	393.371.483,38	65,56
Toplam	**600.000.000,00**	**100,00**	**600.000.000,00**	**100,00**

Martı GYO'nun dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	**Pay Grubu**	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
		Martı GYO'nun 25.07.2024 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		**İşbu İzahname Tarihi İtibarıyla**	
		(TL)	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
Mine NARİN	A	38.304,00	1,28	111.081,60	1,27
	B	3.830.400,00		11.108.160,00	
	C	940.643,63		2.650.230,19	
Nurullah Emre NARİN	A	1.272.758,39	5,70	3.579.167,08	5,33
	B	3.830.400,00		11.108.160,00	
	C	16.348.397,55		43.511.423,88	
Pakize Oya NARİN	A	1.348.883,77	6,04	3.911.762,93	5,84
	B	3.638.880,00		11.108.160,00	
	C	17.740.804,93		48.714.353,70	
Diğer (Martı Otel İşletmeleri A.Ş.)	A	5.000.853,84	1,33	14.614.308,39	1,34
	C	62.488.346,26	16,61	172.399.483,08	15,80
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	B	191.520,00	0,05	0,00	0,00
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	C	2.548.114,32	0,68	7.389.531,53	0,68
Diğer (Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)	C	256.981.693,32	68,31	760.774.177,62	69,73
Toplam	**A+B+C**	**376.200.000,00**	**100,00**	**1.090.980.000,00**	**100,00**

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

Şirket Esas Sözleşme'sinin 8. maddesine göre Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.090.980.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerde 1.090.980.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in payları A, B ve C gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 22.216.320 adet pay karşılığı 22.216.320 TL, B grubu nama 33.324.480 adet pay karşılığı 33.324.480 TL, C grubu hamiline 1.035.439.200 adet pay karşılığı 1.035.439.200 TL'den oluşmaktadır. Esas sözleşmenin 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir. 22.216.320 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri'ne aittir. 33.324.480 adet B grubu nama yazılı payların ise 11.108.160 adedi Mine NARİN'e, 11.108.160 adedi Nurullah Emre NARİN'e, 11.108.160 adedi ise Pakize Oya NARİN'e aittir.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyaz Türü (Kimin Sahip Olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Esas sözleşmenin 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir. 22.216.320 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri'ne aittir. 33.324.480 adet B grubu nama yazılı payların ise 11.108.160 adedi Mine NARİN'e, 11.108.160 adedi Nurullah Emre NARİN'e, 11.108.160 adedi ise Pakize Oya NARİN'e aittir.	1,00	22.216.320	2,04
B	Nama		1,00	33.324.480	3,05
C	Hamiline	C grubu pay sahiplerine tanınmış herhangi bir imtiyaz yoktur.	1,00	1.035.439.200	94,91
Toplam				**1.090.980.000**	**100,00**

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

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

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

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

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

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:
Şirket ile ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Şirket'in web adresinde (www.martigyo.com) yayımlanan 30.09.2024, 31.03.2024, 31.03.2023 ve 31.03.2022 tarihleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporlarının "İlişkili Taraf Açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır.

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

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

Şirket'in ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (TL)	30.09.2024	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Martı Otel İşletmeleri (*)	139.461.772	77.076.271	42.456.075	88.238.894
Toplam	**139.461.772**	**77.076.271**	**42.456.075**	**88.238.894**

(*) Şirket'in ana ortağı ve aynı zamanda Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin işletmecisi olan Martı Otel İşletmeleri'ne kiralanan Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin hasılat kira alacağından ve alacağa uygulanan faizlerden oluşmaktadır. Söz konusu alacaklar dönem içerisinde peyder pey tahsil edilmektedir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla (kira, faiz, elektrik yansıtma ve araç kirası) 139.461.772 TL alacak bulunmaktadır.

Şirket'in ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (TL)	30.09.2024	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Narin Tekstil (*)	0	967.852	16.979.420	14.103.634
Narin Tekstil (Protokol Gereği) (*)	0	0	2.972.143	11.242.760
Zemin Sigorta	26.727	26.728	0	0
Diğer	0	0	0	8.143
Toplam	**26.727**	**994.580**	**19.951.563**	**25.354.537**

(*) Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. (Kibele) ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş., tüm aktif ve pasifiyle beraber 27.12.2017 tarihinde birleşmiştir. Birleşme tarihinden itibaren Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin hesap bakiyeleri Narin Tekstil Endistrisi A.Ş.'nin hesaplarına devir olmuştur. Şirket, muhtelif inşaat projeleri ile ilgili olarak Kibele'ye avans ödemeleri yapmıştır. Avansların ilgili olduğu projeler genel ekonomik konjonktür, projelerin gerçekleştirileceği arsalara ilişkin olarak yaşanan bir takım imar sorunları vb. sebeplerle hayata geçirilememiştir. Bu nedenle söz konusu avansların tasfiyesine dönük olarak 26.03.2018 tarihinde Martı GYO ve Narin Tekstil arasında bir protokol imzalanmıştır. 31.03.2023 tarihi itibarıyla protokole konu avanslar ile protokole konu olmayan avans alacaklarının ana paralarının tamamı ile faizlerinin büyük bir kısmı, Narin Tekstil'in Şirket'e ve Martı Otel İşletmeleri'ne gayrimenkul devirleri ile kapatılmış olup bakiye, protokol kapsamında olan 2.972.143 TL faiz ile protokol kapsamında olmayan 16.979.420 TL faiz olmak üzere toplam 19.951.563 TL faiz alacak tutarı kalmıştır. 30.09.2024 tarihi itibarıyla ise ilgili işleme ilişkin herhangi bir alacak kalmamıştır.

Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (TL)	**30.09.2024**	**31.03.2024**	**31.03.2023**	**31.03.2022**
Zemin Yatırım (*)	0	0	0	175.265
Zemin Sigorta (**)	0	0	9.484	440
Turmar Otelcilik (***)	0	0	0	0
Diğer	0	0	136.889	0
Toplam	**0**	**0**	**146.373**	**175.705**

(*) Söz konusu tutar, aylık ödenen danışmanlık fatura borçlarından oluşmaktadır.
(**) Söz konusu tutar, sigorta poliçe borçlarından oluşmaktadır.
(***) Söz konusu tutar, kira faturalarından oluşmaktadır.

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (TL)	**30.09.2024**	**31.03.2024**	**31.03.2023**	**31.03.2022**
Narin Tekstil (*)	1.532.544	1.099.961	0	238.387
Zemin Sigorta (**)	245.140	0	0	0
Zemin Yatırım (***)	236.396	196.389	0	0
Turmar Otelcilik (****)	2.156.989	1.384.923	653.407	244.804
Diğer	0	0	208.992	0
Toplam	**4.171.069**	**2.681.273**	**862.399**	**483.191**

(*) Söz konusu tutar, depo ve arsa kira fatura borçlarından oluşmaktadır.
(**) Söz konusu tutar, sigorta poliçe borçlarından oluşmaktadır.
(***) Söz konusu tutar, aylık tahakkuk eden danışmanlık fatura borçlarından oluşmaktadır.
(***) Söz konusu tutar, ofis kira ve aidat tutarlarından oluşmaktadır.

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (TL)	**30.09.2024**	**31.03.2024**	**31.03.2023**	**31.03.2024**
Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler	2.000.528	1.380.000	2.578.840	1.247.573

İlişkili taraflarla yapılan işlemler piyasa koşullarında gerçekleştirilmiştir.

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

a) İlişkili taraflardan alımlar ve ilişkili taraflara satışlara ilişkin bilgiler:
Şirket'in ilişkili taraflardan gelirleri aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Gelirler (TL)	30.09.2024	30.09.2023	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Mal ve Hizmet Satışları	**0**	**30.000**	**79.500**	**2.650.377**	**1.400.848**
Martı Otel İşletmeleri (*)	*0*	*30.000*	*79.500*	*2.650.377*	*1.400.848*
Faiz ve Kur Farkı	**4.782.680**	**3.076.704**	**6.161.746**	**11.926.342**	**16.075.236**
Martı Otel İşletmeleri (*)	*4.782.680*	*3.076.704*	*6.161.746*	*8.010.307*	*4.864.109*
Narin Tekstil	*0*	*0*	*0*	*3.916.035*	*11.211.127*
Kira	**104.879.127**	**65.870.473**	**78.219.945**	**34.403.116**	**13.392.576**
Martı Otel İşletmeleri (*)	*104.879.127*	*65.870.473*	*78.219.945*	*34.403.116*	*13.392.576*
Diğer	**0**	**10.500**	**0**	**0**	**1.276.472**
Martı Otel İşletmeleri (*)	*0*	*10.500*	*0*	*0*	*1.276.472*
Toplam	**109.661.807**	**68.987.677**	**84.461.191**	**48.979.835**	**32.145.132**

(*) Maliyet yansıtma faturaları, faiz gelirleri ve hasılat kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in ilişkili taraflara olan giderleri aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Giderler (TL)	30.09.2024	30.09.2023	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Mal ve Hizmet Alımları	**667.397**	**264.203**	**1.792.470**	**271.911**	**101.631**
Turmar Otelcilik (*)	*121.875*	*9.642*	*140.259*	*60.364*	*0*
Zemin Yatırım (**)	*280.000*	*120.000*	*382.400*	*153.500*	*53.300*
Zemin Sigorta (***)	*265.522*	*134.560*	*157.782*	*58.047*	*46.984*
Martı Otel İşletmeleri (****)	*0*	*0*	*1.112.029*	*0*	*1.347*
Kira	**1.778.799**	**461.250**	**974.250**	**490.375**	**340.967**
Turmar Otelcilik (*)	*611.799*	*438.750*	*877.500*	*456.625*	*310.667*
Narin Tekstil (*****)	*1.167.000*	*22.500*	*96.750*	*33.750*	*30.300*
Toplam	**2.446.196**	**725.453**	**2.766.720**	**762.286**	**442.598**

(*) Mal ve hizmet alımları yansıtma faturalarından, kira tutarları ofis kira bedellerinden oluşmaktadır.
(**) Mal ve hizmet alımlarının tamamı, danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır.
(***) Mal ve hizmet alımlarının tamamı, sigorta poliçe bedellerinden oluşmaktadır
(****) Mal ve hizmet alımlarının tamamı, yansıtma faturaları ve malzeme alım bedellerinden oluşmaktadır.
(*****) Mal ve hizmet alımlarının tamamı, depo ve arşiv kira bedellerinden oluşmaktadır.

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

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

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

Şirket'in ilişkili taraflardan olan gelirlerinin *(mal ve hizmet satışları)* Şirket'in hasılatı içindeki payı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

İlişkili Taraflardan Gelirler (TL)	30.09.2024	30.09.2023	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Mal ve Hizmet Satışları	**0**	**30.000**	**79.500**	**2.650.377**	**1.400.848**
Martı Otel İşletmeleri	*0*	*30.000*	*79.500*	*2.650.377*	*1.400.848*
Toplam	**0**	**30.000**	**79.500**	**2.650.377**	**1.400.848**
Hasılat	**104.831.116**	**65.870.473**	**78.219.951**	**34.403.116**	**13.392.576**
İlişkili Taraflardan Gelirler / Hasılat	**0,0**	**0,0**	**0,1**	**7,7**	**10,5**

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

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

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

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

İhraççının kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.000 TL'dir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

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

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

	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2021-31.03.2022
Dönem Başı	259.371.242,16	193.116.834,05	227.639.253,00	57.611.781,00
Dönem Sonu	259.375.441,38	259.371.242,16	193.116.834,05	227.639.253,00
Dönem Sonu İtibarıyla Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	68,94	68,94	58,52	68,98

Şirket'in sermayesinin tamamı nakden ödenmiş olup ayni olarak ödenen sermaye bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

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

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

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

20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:
İhraççının payları (C grubu hamiline yazılı paylar), 24.09.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

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

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

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

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:
İhraççının Esas Sözleşmesi ve İç Yönergesine kurumsal internet sitesi www.martigyo.com'dan veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun internet sitesi www.kap.org.tr'den ulaşılabilir.

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

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

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

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

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

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

A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir.

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok bir yıl için veya ilk olağan genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara sahip en az 5 en fazla 11 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulunun toplam üye sayısı genel kurulca tespit edilir.

Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan yardımcısı seçer.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

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

Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

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

Tüzel kişi adına tescil edilecek kişinin tam ehliyetli olması şarttır.

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan yardımcısının çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan yardımcısına yazılı olarak başvurup yönetim kurulunun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan yardımcısı yine de yönetim kurulu toplantıya çağırmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim kurulu, düzenleyebileceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Yönetim kurulu, Şirket'i temsil ve ilzam yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebileceği gibi müdürlere de devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

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

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

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

Yönetim kurulu başkanı, başkan yardımcısı ve üyelerinin ücretleri genel kurul tarafından tespit edilir. Söz konusu ücretin tespitinde kişilerin toplantı, toplantı öncesi ve sonrası hazırlık ve görevlerini yerine getirmek için harcayacakları zaman dikkate alınır. Ayrıca her toplantı için katılanlara ödenecek huzur hakkı da genel kurul tarafından belirlenir.

Komite başkan ve üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ve ödenmesi halinde tutar ve koşulları ilgili komitenin oluşturulması kararında yönetim kurulu tarafından tespit olunur. Komite başkan ve üyelerinin aynı zamanda yönetim kurulu başkan ve üyesi olması durumunda söz konusu komite üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ve ödenmesi halinde tutar ve koşulları genel kurul tarafından belirlenir.

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

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

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

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

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

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

Esas Sözleşmenin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre; A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili

esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir.

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

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

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

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

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

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

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:
Olağan ve olağanüstü genel kurulların toplantıya çağırılmasına ilişkin usuller Şirket'in www.martigyo.com adresindeki kurumsal web adresinde yer alan "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge"sinde ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir.

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

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

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

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

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

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

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

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

Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

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

Genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

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

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

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

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

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:
Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesine göre, sermaye artırımlarında; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu ve C grubu paylar karşılığında C grubu yeni pay çıkarılır. A grubu ve B grubu pay sahiplerinin rüçhan hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu pay grupları başkaca bir işleme gerek kalmaksızın C grubu ve hamiline yazılı paya dönüşür. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C grubu ve hamiline

yazılı olarak çıkarılır. Ayrıca, yönetim kurulu sermaye artırımlarında A grubu ve B grubu paylar karşılığında C grubu hamiline pay çıkarmaya da yetkilidir.

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

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

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

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

1. Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 910 sayılı yönetim kurulu kararı ile; 01.06.2006 tarihinden bu yana Martı Otel İşletmeleri tarafından işletilmekte olan Tekirova-Kemer/Antalya'da kurulu Martı Myra tesisinin, 01.01.2016 tarihinde başlayacak dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 15.01.2016 tarihli değerleme raporuna istinaden yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %17,5'i, 2017 yılı için %20'si, 2018 yılı için %22,5'i, 2019 yılı için %25'i, 2020 yılı için %25'i + KDV olarak uygulanması ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda Şirket ile Martı Otel İşletmeleri arasında akdedilen Turizm Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine karar verilmiş olup ilgili protokol imzalanmıştır. Yönetim kurulunun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın kararlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyet artışları da dikkate alınarak hasılatın beklentilerin altında kalacağı düşüncesiyle yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık + 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan, 29.04.2019 tarihli değerleme raporu dikkate alınarak Martı Myra tesisi için %13,5 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 911 sayılı yönetim kurulu kararı ile; 01.06.2006 tarihinden beri Martı Otel İşletmeleri tarafından işletilmekte olan Orhaniye-Marmaris/Muğla'da kurulu Martı Marina tesisinin, 01.01.2016 tarihinde başlayacak dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 15.01.2016 tarihli değerleme raporuna istinaden yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %22'si, 2017 yılı için %24'ü, 2018 yılı için %26'sı, 2019 yılı için %26'sı, 2020 yılı için %26'sı + KDV olarak uygulanması; 04.10.2006 tarihli Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin 2. maddesinin ifraz ve tevhit işlemleri sonrasında değişen parsel numaraları ve kiralamaya konu ilave olan bölümler uyarınca revize edilmesine ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda Şirket ile Martı Otel İşletmeleri arasında akdedilen Tali

Yat limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine karar verilmiş olup ilgili ek protokol imzalanmıştır. Yönetim kurulunun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın kararlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yannda çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyet artışları da dikkate alınarak hasılatın bekletintilerin altında kalacağı düşüncesiyle yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık + 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan; 31.03.2019 tarihli değerleme raporu dikkate alınarak Martı Marina tesisi için %21 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

Şirket'in 06.01.2023 tarih 1122 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Tekirova-Kemer/Antalya'da kurulu Martı Myra tesisini ve Orhaniye-Marmaris/Muğla'da kurulu Martı Marina tesisini işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri'ne, Covid-19 salgınının turizm sektöründe yarattığı olumsuz etkiler nedeniyle yapılan indirimle Martı Marina tesisi için %17 ve Martı Myra tesisi için %13,5 olarak uygulanan yıllık net hasılat kira oranının; Covid-19 salgınının aşılama ile kontrol altına alınması neticesinde, 01.01.2023 tarihinden geçerli olmak üzere, Martı Marina tesisi için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra tesisi için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak uygulanması teklif edilerek mutabakatının alınmasına ve bu konuda taraflar arasında ek protokol imzalanmasına karar verilmiş olup söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

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

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

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

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

3. Şirket ve Martı Otel İşletmeleri, Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "*Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi*" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi, adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket'in toplam 46.739.271 USD ve Martı Otel İşletmeleri'nin 81.066.087 USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Sözleşmenin imza tarihinden itibaren ilk 2 yıl faiz ve ana para ödemesiz, diğer 7 yıl boyunca Ağustos ve Aralık aylarında yılda iki taksit faiz ödemeli ve yedinci yılın sonunda ana paranın tamamı ödenmek (yedinci yılın ikinci taksiti faiz ve ana paradan oluşacaktır) üzere toplam 9 yılda tasfiye edilecektir. Sözleşme kapsamında yapılandırılan USD kredilere yıllık %2,5 oranında basit usulde faiz ve yasal eklentiler uygulanacaktır. Şirket'in Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapmış olduğu 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" gereğince; Şirket tarafından Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapılan yapılandırma sözleşmesi kapsamında Deniz Faktoring A.Ş.'ye 25.06.2021 tarihinde 1.350.000 USD karşılığı 11.923.812,02 TL ödeme yapılarak borcun tamamı kapatılmıştır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

01.04.2021-31.03.2022 ve 01.04.2022-31.03.2023 hesap dönemlerine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2023-31.03.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2024-30.09.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Yorum

Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup Şirket'in www.martigyo.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr internet sitelerinden temin edilebilir.

31.03.2022 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 07.07.2022 tarihinde
31.03.2023 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 26.05.2023tarihinde
31.03.2024 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 13.06.2024 tarihinde,
30.09.2024 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 05.11.2024 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır.

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

01.04.2021-31.03.2022 ve 01.04.2022-31.03.2023 hesap dönemlerine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2023-31.03.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2024-30.09.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Yorum Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2024-30.09.2024
Sorumlu Denetçi	Naci YÜKSEL
Adresi	İçerenköy Mah. Eryılmazlar Sok. No: 8 İç Kapı No: 6 Ataşehir/İstanbul
Telefon	+90 (216) 574 74 14
Fax	+90 (216) 574 22 12
İnternet Adresi	www.yorumymm.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği

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

Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2021-31.03.2022, 01.04.2022-31.03.2023
Sorumlu Denetçi	Fatih AYGÖREN
Adresi	Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower Sitesi No: 5 İç Kapı No: 216 Sarıyer/İstanbul
Telefon	+90 (212) 285 01 50
Fax	+90 (212) 285 03 40
İnternet Adresi	www.gureli.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği, Baker Tilly International

30.09.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:
"Sınırlı denetimimize göre "Şartlı Sonucun Dayanağı" paragrafında belirtilen hususlar hariç olmak üzere ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Şartlı görüşün dayanağı:
"Dipnot 8'de açıklandığı üzere Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçlarının bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu protokole göre Şirket'in 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 Şirket arasında bakiye konusunda mutabakat sağlanmamıştır.

Dipnot 8'de açıklandığı üzere Şirket'in Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçlarının vadesi geçmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. ile olan dava süreçlerinin devam etmesi nedeniyle şirket arasında bakiye konusunda mutabakat sağlanmamıştır."

31.03.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:
"Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun muhtemel etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Şartlı görüşün dayanağı:
"Dipnot 8'de açıklandığı üzere Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçları için bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu protokole göre Şirket'in toplam 46.739.271 USD nakdi kredisi 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır.

Kredilere ilişkin faiz tahakkukları, Şirket yönetimi tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yeniden yapılandırma anlaşmasındaki şartlarla ilgili süreçler devam etmesinden dolayı Denizbank A.Ş. ile tarafımızca mutabakat yapabilme imkanı bulunamamıştır.

Dipnot 8'de açıklandığı üzere Şirket'in Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçlarının vadesi geçmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. ile olan dava süreçlerinin devam etmesi nedeniyle tarafımızca gönderilmiş olan mutabakatlara cevap alınamamıştır."

31.03.2023 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:
"Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun muhtemel etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Şartlı görüşün dayanağı:
"Dipnot 8'de açıklandığı üzere Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçları için bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu protokole göre Şirket'in toplam 46.739.271 USD nakdi kredisi 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları, Şirket yönetimi tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yeniden yapılandırma anlaşmasındaki şartlarla ilgili süreçler devam etmesinden dolayı Denizbank A.Ş. ile tarafımızca mutabakat yapabilme imkanı bulunamamıştır.

Ekli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan mülkiyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Kumlu Örencik mevkiinde 2649, 2471, 2472 ve 2473 parselleri (Maliye Kampı Tesisleri) 28.804.823 TL maliyet bedeli ile gösterilmektedir. (31.03.2022: 22.504.243 TL). İlgili maliyet bedeli, yatırıma ilişkin yapılan harcamalardan oluşmaktadır. Şirket'e verilen ön iznin iptaline ilişkin davalar devam etmektedir. Bu hakkın finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulmasına devam edilmesi bu davaların neticesine bağlıdır. Şirket yönetiminin konuyla ilgili olarak yapmış olduğu açıklamalar dipnot 2.08.07'de mevcuttur."

31.03.2022 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:
"Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun muhtemel etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Şartlı görüşün dayanağı:
"Dipnot 8'de açıklandığı üzere Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçları için bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu protokole göre Şirket'in toplam 46.739.271 USD nakdi kredisi 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları, Şirket yönetimi tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yeniden yapılandırma anlaşmasındaki şartlarla ilgili süreçler devam etmesinden dolayı Denizbank A.Ş. ile tarafımızca mutabakat yapabilme imkanı bulunamamıştır.

Ekli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan mülkiyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Kumlu Örencik mevkiinde 2.649, 2471, 2472 ve 2473 parselleri (Maliye Kampı Tesisleri) 22.504.243 TL maliyet bedeli ile gösterilmektedir.(31.03.2021: 13.499.091 TL). İlgili maliyet bedeli, yatırıma ilişkin yapılan harcamalardan oluşmaktadır. Şirket'e verilen ön iznin iptaline ilişkin davalar devam etmektedir. Bu hakkın finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulmasına devam edilmesi bu davaların neticesine bağlıdır. Şirket yönetiminin konuyla ilgili olarak yapmış olduğu açıklamalar dipnot 2.08.07'de mevcuttur."

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

22.4. Proforma finansal bilgiler:
Yoktur.

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

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:
İhraççının kar dağıtım politikasına (KAP) www.kap.org.tr ve Şirket internet sitesi www.martigyo.com üzerinden ulaşılabilir.

Şirket'in kar dağıtım politikası;
Şirket, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kar dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımı yapmaktadır.

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

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

Yönetim kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtabilir.

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

Ayrıca Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı" başlıklı 33. maddesi ve "Kar Dağıtımı Zamanı" başlıklı 34. maddesine göre;
Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

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

<u>Genel Kanuni Yedek Akçe</u>
a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

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

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

İkinci Temettü

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

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

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

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

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

Türk Ticaret Kanunu'nun 512. maddesi hükmü saklıdır.

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

	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01.04.2021-31.03.2022 Dönemi Kar Dağıtım Tablosu (TL)		
1.	**Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye**		**330.000.000,00**
2.	**Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)**		**2.573.746,34**
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		**Kar Dağıtım İmtiyazı Bulunmamaktadır.**
		SPK'ya Göre	**Yasal Kayıtlara (YK) Göre**
3.	**Dönem Karı**	216.982.363,00	16.637.538,07
4.	**Ödenecek Vergiler (-)**	0,00	0,00
5.	**Net Dönem Karı (=)**	**216.982.363,00**	**16.637.538,07**
6.	**Geçmiş Yıllar Zararları (-)**	68.875.559,00	20.298.306,34
7.	**Birinci Tertip Yasal Yedek (-)**	0,00	0,00
8.	**Net Dağıtılabilir Dönem Karı**	0,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar **(+)**	0,00	0,00

10.	**Birinci Temettüün Hesaplanacağı Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı**	0,00	0,00
11.	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	0,00
	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	**Olağanüstü Yedek**	0,00	0,00
20.	**Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar**	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Karı	0,00	0,00
	- Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

Kar dağıtımı yapılmaması hususu Şirket'in 16.11.2022 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanmıştır.

	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 01.04.2022-31.03.2023 Dönemi Kâr Dağıtım Tablosu (TL)		
1.	**Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye**		**330.000.000,00**
2.	**Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)**		**2.573.746,34**
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		**Kar Dağıtım İmtiyazı Bulunmamaktadır.**
		SPK'ya Göre	**Yasal Kayıtlara (YK) Göre**
3.	**Dönem Karı**	1.409.693.452,00	20.954.414,76
4.	**Ödenecek Vergiler (-)**	0.00	0.00
5.	**Net Dönem Karı (=)**	**1.409.693.452.00**	**20.954.414.76**
6.	**Geçmiş Yıllar Zararları (-)**	148.106.804,00	-3.660.768,28
7.	**Birinci Tertip Yasal Yedek (-)**	0,00	0,00
8.	**Net Dağıtılabilir Dönem Karı**	0,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar **(+)**	0,00	0,00
10.	**Birinci Temettüün Hesaplanacağı Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı**	0,00	0,00
11.	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	0,00
	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	0,00

16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	**Olağanüstü Yedek**	0,00	0,00
20.	**Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar**	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Karı	0,00	0,00
	- Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

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

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

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

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

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

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler				
Martı GYO Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler				
Davacı Taraf	**Davalı Taraf**	**Mahkeme Dosya No/Yıl**	**Konusu**	**Risk Tutarı (TL)**
Ali Günal KAHRAMANOĞLU	Martı GYO	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E., 2019/425 E., 2022/1242 E., 2023/5606 E.	İş Alacağı	19.900
Cüneyt KERİMOĞLU - Türkan ALKAŞİ	Martı GYO	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367 E., 2019/968 E.	Ecrimisil + Tahliye	37.449
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı	Martı GYO	İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2021/3729 E.	Alacak Davası	1.078.590
Türk Ekonomi Bankası A.Ş.	Martı GYO	2018/30163 E.	İtirazın İptali	99.040
Universal Bağımsız Denetim A.Ş	Martı GYO	2018/31787 E.	İtirazın İptali	43.265
Denizbank A.Ş	Martı GYO	2018/4716 E.	İcra	290.530.264
Deniz Faktoring A.Ş.	Martı GYO	2017/1161 E.	İcra	7.264.199
Denizbank A.Ş	Martı GYO	2023/2281 E.	İcra	790.202.952
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Martı GYO	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2022/454 E., 2018/698 E., 2023/527 E., 2023/447 E.	İcra	15.194.476
Ünal Yapı İnşaat Ltd. Şti. - Sbg Teknik Yapı Mühendislik Ltd. Şti.	Martı GYO	İstanbul 25. İcra Müdürlüğü 2016/1686 E.	İcra	9.347.273
Züleyha ŞİŞMAN	Martı GYO	İzmir 22. İcra Müdürlüğü 2017/3881 E.	Eser Sözleşmesi Alacağı	-

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler				
Martı GYO Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler				
Davacı Taraf	**Davalı Taraf**	**Mahkeme Dosya No/Yıl**	**Konusu**	**Risk Tutarı (TL)**
Martı GYO	Uglemann AG Epoksi ve Poliüretan Zemin Sistemleri Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	Marmaris 2. İcra Dairesi 2023/4123 E.	İcra	305.795
Martı GYO	Türkiye İş Bankası A.Ş.	2024/9 (Eski Dosya No: 2020/301 E., 2021/409 E., 2022/355 E.)	İhalenin Feshi - 314 Ada 1 Parsel	-
Martı GYO	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2022/408 2022/8734 E. 2023/27575 2023/1245 K.	Yürütmenin Durdurulması, Dava Sonunda İptaline Karar Verilmesi	-
Martı GYO	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	Muğla 1. İdare Mahkemesi 2023/371 2023/3837 E.	Kamu Taşınmazı Tahsis	-

			Duyurusunun İptali	
Martı GYO	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	2023/656 E. (Eski No:2022/1927 E., 2022/4759 E.)	İmar Uygulamasının İptali İsteği	-
Martı GYO	Mustafa ŞEN	2019/265 E.	İftira	-
Martı GYO	Mustafa ŞEN	2019/66 E.	Maddi Madevi Tazminat	60.000
Martı GYO	Türkiye İş Bankası A.Ş.	İstanbul 10 İcra Müdürlüğü 2017/1161 E., Çerkezköy İcra Müdürlüğü 2017/7178 E.	15.12.2020 Tarihli İhalenin Feshi	-
Martı GYO	Türkiye İş Bankası A.Ş.	2024/141 E.	Kiymet Takdirine İtiraz	-
Martı GYO	Cahit DOĞAN	İstanbul 24. İcra Müdürlüğü 2022/12586 E.	İlamsız Takip	161.072
Martı GYO	Türkiye İş Bankası A.Ş. Ak Kardeşler İnşaat Ltd. Şti.	Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2021/239 E.	Kanundan Doğan Uyuşmazlık	-
Martı GYO	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2011/177 E., 2012/130 E., 2016/1422 E., 2018/976 E.	İşlem Iptali Ve Yürütmenin Durdurulması Istemi	-
Martı GYO	Ünal Yapı İnşaat Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. - Ataç SBG İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	2023/3857 E.	İcra	991.008
Martı GYO	Ünal Yapı İnşaat Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. - Ataç SBG İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	2013/19987 E.	İcra	402.838
Martı GYO	Ünal Yapı İnşaat Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. - Ataç SBG İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	2011/7013 E.	İcra	47.161

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Vardır.	44.432.640	200,00	1,00	44.432.640	4,07
B	Nama	Vardır.	66.648.960	200,00	1,00	66.648.960	6,11
C	Hamiline	Yoktur.	2.070.878.400	200,00	1,00	2.070.878.400	189,82
Toplam						**2.181.960.000**	

Şirket'in 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesi bedelli sermaye artırımıyla 2.181.960.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 3.272.940.000 TL'ye çıkartılacaktır. Ortaklarımıza nakit karşılığı artırılacak sermaye karşılığı A grubu nama yazılı pay sahiplerine 44.432.640 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı pay sahiplerine 66.648.960 TL nominal değerli B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı pay

sahiplerine 2.070.878.400 TL nominal değerli C grubu hamiline yazılı pay verilecektir. Şirket %200 oranında sermaye artırımı yapmaktadır.

İhraç edilecek 44.432.640 TL nominal değerli A grubu nama yazılı payların sermaye artırımı öncesi 1.090.980.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %4,07, 66.648.960 TL nominal değerli B grubu nama yazılı payların sermaye artırımı öncesi 1.090.980.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %6,11, 2.070.878.400 TL nominal değerli C grubu hamiline yazılı payların sermaye artırımı öncesi 1.090.980.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı ise %189,82 olacaktır.

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

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

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ayni sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir.

Esas Sözleşmenin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre, Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

Bu imtiyazın dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

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

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

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

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

Yoktur.

ii) Başvuru şekli:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:
Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk Hukuku'na tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:
Ortaklık payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:
Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:
İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

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

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

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

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

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

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

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

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

- **<u>Kar payı avansı:</u>** Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Kar payı avansı dağıtılabilmesi için genel kurul kararı ile, ilgili hesap dönemi ile sınırlı olmak üzere, yönetim kuruluna yetki verilmesi zorunludur.

Oy Hakkı: TTK madde 434 uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları, Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 25'inci maddesinde düzenlendiği üzere; Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

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

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

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

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

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

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

Yeni Pay Alma Hakkı: TTK madde 461 uyarınca her pay sahibi mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni

pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı: TTK madde 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 35'inci maddesi uyarınca; Şirket'in feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye memuru seçilir.

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

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

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı: SPKn madde 29 ve 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK madde 414, 415, 419, 425 ve 1527 uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Esas Sözleşme'nin 25. maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde Yönetim Kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel Kurul toplantısının Yönetim Kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur. Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik ve Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş

açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik ve Tebliğ hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 28.01.2025 tarih ve 1178 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile;

- Şirket'in özkaynak yapısını güçlendirmek, gayrimenkul portföy yapısını çeşitlendirmek ve daha da güçlendirmek adına yeni gayrimenkul alımı, gayrimenkul geliştirme harcamalarının finansmanı, portföyde yer alan turizm tesislerinin modernizasyon çalışmalarının finansmanı, finansal borç ödemeleri ve işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla; Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesinin Yönetim Kurulu'na vermiş olduğu yetkiye istinaden; 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin %200 bedelli olmak üzere 2.181.960.000 TL nakit artırılarak 1.090.980.000 TL'den 3.272.940.000 TL'ye çıkarılmasına,
- Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan haklarının) kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değerli her bir pay için 1 TL fiyattan kullandırılmasına,
- Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,
- Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu ve C grubu paylar karşılığında C grubu pay çıkartılmasına,
- Nakden artırılan 2.181.960.000 TL sermayeyi temsil edecek payların 44.432.640 TL nominal değerli kısmının A grubu nama yazılı, 66.648.960 TL nominal değerli kısmının B

grubu nama yazılı ve 2.070.878.400 TL nominal değerli kısmının C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine, A grubu ve B grubu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu payların başkaca bir işleme gerek kalmaksızın C grubu hamiline yazılı paya dönüşeceğine,

- Sermaye artırımında ihraç edilecek A grubu ve B grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, C grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına,
- Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan tasarruf sahiplerine satılmak suretiyle halka arz edilmesine,
- Süresi içinde satılmayan halka arzdan arta kalan payların mevcudiyeti halinde, alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
- İşbu karar kapsamında sermaye artırım işlemleri için yasal izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına ve bu çerçevede gerçekleştirilecek her türlü iş ve işlemi yapmaya, başvuruyu gerçekleştirmeye ve İzahname ve Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu dahil ilgili evrakları imzalamaya ve bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

karar verilmiştir.

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

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesi bedelli sermaye artırımıyla 2.181.960.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 3.272.940.000 TL'ye çıkartılacaktır.

Ortaklara nakit karşılığı artırılacak sermaye karşılığı A grubu nama yazılı pay sahiplerine 44.432.640 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı pay sahiplerine 66.648.960 TL nominal değerli B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı pay sahiplerine 2.070.878.400 TL nominal değerli C grubu hamiline yazılı pay verilecektir. Şirket %200 oranında bedelli sermaye artırımı yapmaktadır.

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

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

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

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Başvuru yerleri:
Yeni pay alma hakları 24.1.10. bölümünde belirtildiği şekilde kullanılacaktır.

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

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

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

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

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:
Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:
Halka arzın iptali; halka arzın başlangıcından önce İhraççının acze düşmesi, konkordato teklif etmesi, iflas davası açılması, tasfiyeye girmesi, varlıklarının önemli bir bölümünü elden çıkarması, izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması hallerinde mümkündür.

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

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

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

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:
Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatı üzerinden satış yapılacağından, yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde bir bedel ödenmesi veya karşılanamayan talep durumu söz konusu olmayacaktır.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:
Ortaklar, İhraççıda sahip oldukları paylarının %200 oranında bedelli pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan C grubu payların halka arzında yatırımcıların satın alması için bir sınırlama bulunmamaktadır. Talep edilebilecek pay adedi 1 TL nominal değerli paylar ve katları şeklinde olacaktır.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:
SPKn'nin 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya 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 Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı 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 içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

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

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

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

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

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

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

Yoktur.

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

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

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

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

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

Ortakların yeni pay alma oranı %200'dır.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

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

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

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklardan,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

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

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

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Şirket
Nurullah Emre NARİN	Martı GYO
Mine NARİN	Martı GYO
Pakize Oya NARİN	Martı GYO
Hasan Emre TEMELLİ	Martı GYO
Mehmet ERDOĞAN	Martı GYO
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Martı GYO
Ersin TARANOĞLU	Martı GYO
Hüseyin Ferit VOLKAN	Martı GYO
Uğur Gökhan SARI	Martı GYO
Sebahattin DURMUŞ	Martı GYO
Namık Kemal GÖKALP	İnfo Yatırım
Murat TANRIÖVER	İnfo Yatırım
Hüseyin Tarkan AKGÜL	İnfo Yatırım
Engin Emre SEÇEN	İnfo Yatırım
Hüseyin GÜLER	İnfo Yatırım
Temur KAYHAN	İnfo Yatırım
Hümeyra ODABAŞ	İnfo Yatırım
Emirhan BIYIKCI	İnfo Yatırım
Mehmet Nuri GÖKALP	İnfo Yatırım
Berke Anıl AÇIKTEPE	İnfo Yatırım
Beyza KAHRAMAN	İnfo Yatırım
Ali KARAKAŞ	İnfo Yatırım
Kasım Dılşat KISABACAK	İnfo Yatırım
Fatih AYGÖREN	Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Ali ORDULU	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Naci YÜKSEL	Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

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

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birinci Piyasa'da oluşacak fiyattan iki iş günü süreyle halka arz edilecektir. Halka arzdan pay almak için talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurdukları aracı kurumdan öğrenebileceklerdir. Halka arzdan alınan payların kesinleşmiş miktarı, halka arza katıldıkları günden iki gün sonra (T+2) yatırımcıların hesaplarına geçecektir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1-TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanımı 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirmelerine tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

İnfo Yatırım, MKK tarafından sermaye artırımı için aracı kuruma yansıtılan hizmet bedelini müşterilerine yansıtmakta olup İnfo Yatırım'ın ayrıca yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tesptindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanımı nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. Satışta, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğinde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup tasarruf sahiplerine satış süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahipleri için satış süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççının (www.martigyo.com) KAP (www.kap.org.tr) ve yetkili kuruluşun (www.infoyatirim.com) internet sitelerinde ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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

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

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

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

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

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

			Yüklenimde Bulunulan Payların		**Yüklenimde Bulunulmayan Payların**	
Yetkili Kuruluş	**Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu**	**Aracılığın Türü**	**Nominal Değeri (TL)**	**Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)**	**Nominal Değeri (TL)**	**Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)**
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur.	En İyi Gayret	Yoktur.	Yoktur.	2.181.960.000	100,00

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

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

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:
Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak, İnfo Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir.

Halka arzdan önemli menfaati olan İnfo Yatırım haricinde danışmanlar bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluşun sermaye artırımı nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluş ile İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:
İhraççının payları (C grubu hamiline yazılı paylar), 24.09.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da MRGYO koduyla işlem görmektedir.

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

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

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:
İhraççının payları (C grubu hamiline yazılı paylar), 24.09.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da MRGYO koduyla işlem görmektedir.

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

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

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

a) **İhraççı tarafından verilen taahhüt:**
   Yoktur.
b) **Ortaklar tarafından verilen taahhütler:**
   Yoktur.
c) **Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:**
   Yoktur.
d) **Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:**
   Yoktur.
e) **Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:**
   Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

İhraca ilişkin toplam maliyetin 7.810.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 2.181.960.000 TL olup bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00358 TL'dir. Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği net gelir 2.174.150.000 TL olacaktır.

Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)
SPK Ücreti	4.363.920
Borsa Kotasyon Ücreti	687.317
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	114.553
Aracılık Komisyonu	1.575.000
Rekabet Kurumu	872.784

Diğer	196.426
Toplam Maliyet	**7.810.000**
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	**2.181.960.000**
Pay Başına Maliyet	**0,00358**

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini nakit girişi 2.181.960.000 TL olacak olup tahmini toplam maliyet sonrası elde edilmesi tahmin edilen net nakit girişi 2.174.150.000 TL olacaktır.

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

Şirket'in özkaynak yapısını güçlendirmek, gayrimenkul portföy yapısını çeşitlendirmek ve daha da güçlendirmek adına, Şirket'in gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul geliştirme harcamaları, finansal borç ödemeleri, işletme sermayesi ihtiyacı ve tesislerin modernizasyonuna ilişkin harcamaların finanse edilmesi amacıyla yapılan işbu sermaye artırımı kapsamında ihraç edilecek 2.181.960.000 TL nominal değerli pay karşılığı minimum 2.181.960.000 TL olması beklenen sermaye artırımı gelirinden 7.810.000 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 2.174.150.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Söz konusu kaynağın, Şirket'in 17.02.2025 tarih ve 1180 sayılı sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere aşağıda belirtilen şekilde kullanılması planlanmaktadır.

Planlanan Fon Kullanım Yeri	Tutar (TL)	(%)
Gayrimenkul Yatırımları ve Gayrimenkul Geliştirme Harcamaları	1.600.000.000,00	73,6
İşletme Sermayesi	224.150.000,00	10,3
Tesislerin Modernizasyonu	200.000.000,00	9,2
Finansal Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi	150.000.000,00	6,9
Toplam	**2.174.150.000,00**	**100,0**

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Bu bölümde yapılan hesaplamalar %200 oranında bedelli sermaye artırımına tüm yatırımcıların yeni pay alma haklarını kullanacağı varsayımı ile yapıldığı için, gerçekleşecek durum sonucu yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,00 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.181.960.000
İhraca İlişkin Maliyet		7.810.000 TL
Halka Arz Hasılatı		2.181.960.000 TL
Net Hasılat		2.174.150.000 TL
Özkaynak (30.09.2024)	9.199.733.979	11.373.883.979 TL
Çıkarılmış Sermaye	1.090.980.000	3.272.940.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	8,4325	3,4751 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		4,9574 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		**%58,79**

Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda mevcut ortaklar için pay başına sulanma etkisinin tutarı 4,9574 TL ve yüzdesi ise %58,79 olacaktır.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:
Şirket'in pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını hiç kullanmamaları ve kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da satılması durumunda sulanma etkisi, halka arz fiyatının henüz belli olmaması nedeniyle hesaplanamamıştır.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:
Halka arz sürecinde İhraççı ile imzalanan sermaye artırımı aracılık sözleşmesi çerçevesinde danışmanlık hizmeti veren yetkili kuruluş İnfo Yatırım'dır.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:
Bu izahname; sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer vermektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin izahnamede doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya diğer herkese açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden de geçirilmemiştir.

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

01.04.2021-31.03.2022 ve 01.04.2022-31.03.2023 hesap dönemlerine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2023-31.03.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2024-30.09.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Yorum Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş / Sonuç
01.04.2021-31.03.2022, 01.04.2022-31.03.2023	Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower Sitesi No: 5 İç Kapı No: 216 Sarıyer/İstanbul	Fatih AYGÖREN	Şartlı

01.04.2023-31.03.2024	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Merkez Mah. Ayazma Cad. Papirus Plaza No: 37 İç Kapı No: 108 Kağıthane/İstanbul	Ali ORDULU	Şartlı
01.04.2024-30.09.2024	Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.	İçerenköy Mah. Eryılmazlar Sok. No: 8 İç Kapı No: 6 Ataşehir/İstanbul	Naci YÜKSEL	Şartlı

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul ve maddi duran varlıklarının değerlemesine ilişkin olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları, Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

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

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

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

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

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

30.1 Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

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

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

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

Gerçek kişilerin 2025 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
158.000 TL'ye kadar	15
330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası	20
800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL), fazlası	27
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'nin 1.200.000 TL'si için 293.000 TL), fazlası	35
4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.378.000 TL), fazlası	40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

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

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

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

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

30.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere Borsa İstanbul'da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dahil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları hariç), Borsa İstanbul'da işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi

tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

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

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

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

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:
(i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;
(ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve

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

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

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

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

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

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

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

(i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,

(ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı

yeterli olacaktır.

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

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

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

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

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

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

30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

30.2.2.1 Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın 86/1 (c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2025 yılı için 330.000 TL'dir) beyan edilmesi gerekir.

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

30.2.2.2 Kurumlar

30.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

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

30.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın

yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

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

30.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

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

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

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii)

kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.
Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

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

30.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi
KVK 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve KVK'nın 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri uyarınca, tam mükellef kurumlarda; (i) tam mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) dar mükellef gerçek kişilere; (v) dar mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf dar mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2024 tarih ve 9286 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2024 tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam mükellefler kurumlarca; (i) tam mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1 Gerçek Kişiler
30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler
GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dahil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2024 itibarıyla %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2025 yılı gelirleri için 330.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15

oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmelidir.

30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (22.12.2024 itibarıyla bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2 Kurumlar

30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi hâlinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. Maddesi kapsamındaki "safi kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır.

Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:
Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER
İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:
Yoktur.

32. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER
Aşağıdaki belgeler Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu, Beyoğlu/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.martigyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:
1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)
2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER
Ek/1 Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu
Ek/2 Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Beyanı
Ek/3 Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Beyanı
Ek/4 Gayrimenkul Değerleme Raporları