

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 27.04.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 120.000.000 TL'den 600.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 480.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

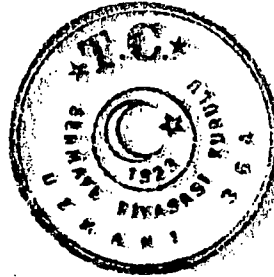
İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

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

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

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

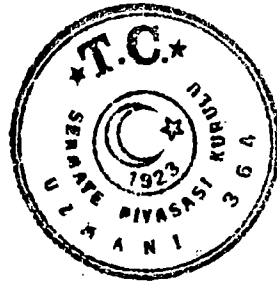
MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.



13 Nisan 2022

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 öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



13 Nisan 2022

MARTİ OTEL İŞLETMENLİĞİ A.Ş.

İÇİNDEKİLER

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:	2
İÇİNDEKİLER.....	3
KISALTMA VE TANIMLAR.....	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	5
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	5
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER	5
2. ÖZET	7
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	26
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	26
5. RİSK FAKTÖRLERİ	29
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	39
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	40
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	52
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	52
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	60
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI.....	88
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	89
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	89
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	89
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	100
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	101
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	103
18. ANA PAY SAHİPLERİ	104
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	106
20. DİĞER BİLGİLER	106
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	117
22. İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	119
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	127
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	137
25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	146
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER....	146
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	147
28. SULANMA ETKİSİ	148
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	148
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	150
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	155
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	156
33. EKLER	156

MARTI OTEL İŞLEMLERİ A.Ş.

13 Nisan 2022

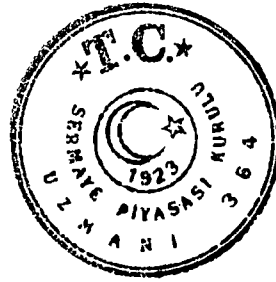
3



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kaptan Yolu, Mecidiyeköy Yolu C. 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Beşiktaş / İST. 34398
Tic. Sic. No: 271231 319 26 00 Tlx: 0212 333 64 41
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 8787
Mersis No: 0478 0030 1870 0011

KISALTMA VE TANIMLAR

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



13 Nisan 2022

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

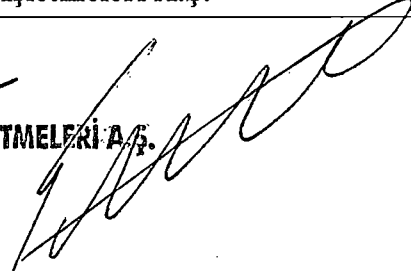
Yoktur.

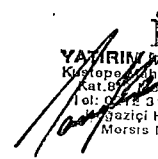
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

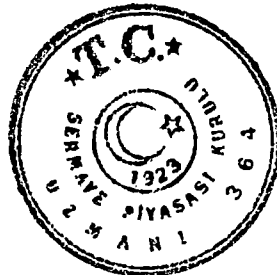
Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Marti Otel İşletmeleri A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. Pakize Oya NARİN Yönetim Kurulu Başkanı  Nurullah Emre NARİN Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı -Genel Müdür 22.11.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 İNEO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Kıyıköy, 1. Mevkiyokuy Yolu, No: 14 Kat: 5, 319 26 00 İsk. 0212 319 26 00 Tic. Sic. No: 271900 Mersis No: 0478 0036 1870 0011 Murat TANRIÖVER Yönetim Kurulu Üyesi Hüseyin GÜLER Genel Müdür Yardımcısı 22.11.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI



13 Nisan 2022

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

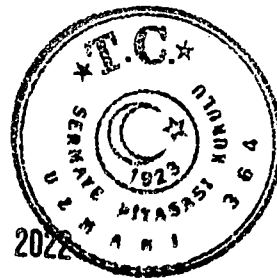
Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Metin ETKİN, Sorumlu Ortak Baş Denetçi Erdoğan BAŞARSLAN, Sorumlu Ortak Baş Denetçi	30.09.2021, 31.03.2021, 31.03.2020 ve 31.03.2019 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:														
Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Raporları <table><tr><th>Tarih</th><th>No</th></tr><tr><td>31.05.2021</td><td>2021-ÖZEL-128</td></tr><tr><td>31.05.2021</td><td>2021-ÖZEL-129</td></tr><tr><td>31.05.2021</td><td>2021-ÖZEL-130</td></tr><tr><td>31.05.2021</td><td>2021-ÖZEL-131</td></tr><tr><td>31.05.2021</td><td>2021-ÖZEL-132</td></tr><tr><td>31.05.2021</td><td>2021-ÖZEL-184</td></tr></table>	Tarih	No	31.05.2021	2021-ÖZEL-128	31.05.2021	2021-ÖZEL-129	31.05.2021	2021-ÖZEL-130	31.05.2021	2021-ÖZEL-131	31.05.2021	2021-ÖZEL-132	31.05.2021	2021-ÖZEL-184
Tarih	No														
31.05.2021	2021-ÖZEL-128														
31.05.2021	2021-ÖZEL-129														
31.05.2021	2021-ÖZEL-130														
31.05.2021	2021-ÖZEL-131														
31.05.2021	2021-ÖZEL-132														
31.05.2021	2021-ÖZEL-184														

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:														
Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Değerleme Raporları <table><tr><th>Tarih</th><th>No</th></tr><tr><td>10.05.2021</td><td>2021_GalataProje_041</td></tr><tr><td>10.05.2021</td><td>2021_GalataProje_042</td></tr><tr><td>10.05.2021</td><td>2021_GalataProje_043</td></tr><tr><td>10.05.2021</td><td>2021_GalataProje_044</td></tr><tr><td>10.05.2021</td><td>2021_GalataProje_045</td></tr><tr><td>10.05.2021</td><td>2021_GalataProje_046</td></tr></table>	Tarih	No	10.05.2021	2021_GalataProje_041	10.05.2021	2021_GalataProje_042	10.05.2021	2021_GalataProje_043	10.05.2021	2021_GalataProje_044	10.05.2021	2021_GalataProje_045	10.05.2021	2021_GalataProje_046
Tarih	No														
10.05.2021	2021_GalataProje_041														
10.05.2021	2021_GalataProje_042														
10.05.2021	2021_GalataProje_043														
10.05.2021	2021_GalataProje_044														
10.05.2021	2021_GalataProje_045														
10.05.2021	2021_GalataProje_046														

MARTİ OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

13 Nisan 2022



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustora Sok. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271197 / 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 11 22
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 00 4787
Mersis No: 0170 0036 7870 0011

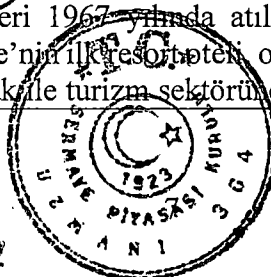
2. ÖZET

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

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççının ticaret unvanı Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Yasal Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Adresi: Ömer Avni Mah. Dümen Sok. Dümen Apt. No:3/8 Beyoğlu/İstanbul Telefon ve Faks Numaraları: Telefon: +90 (212) 334 88 50 Faks: +90 (212) 334 88 52 İnternet Adresi: www.marti.com.tr, www.yatirimci.marti.com.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	İhraççının amaç ve faaliyetleri Ana Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 3. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda Şirket, otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işlettmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü işbirliği sözleşmeleri yapmak, konusu ile ilgili işleri veya bunlardan bir kısmını doğrudan doğruya kendi nam ve hesabına veya turistik amaçlı yerli veya yabancı şahıs şirket ve müesseseler ile milli çıkarlara uygun işbirliği yaparak ortaklıklar kurmak, ortaklıklara iştirak etmek, aracılık faaliyeti ve portföy işletmeciliği niteliğinde olmamak kaydıyla menkul kıymetler almak veya elden çıkarmak başta olmak üzere esas sözleşmesinin ilgili maddesinde belirtilen konularda faaliyet gösterebilir. Şirket'in iştirakleri ile birlikte ana faaliyet konusu, turizm (otel ve marina işletmeciliği) ile gayrimenkul yatırımlarıdır. Temelleri 1967 yılında atılan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 1969 yılında Türkiye'nin ilk resort oteli o günkü adı Martı Motel olan Martı Resort Otel, 33 yataklı ile turizm sektöründe faaliyet göstermeye başlamıştır. Bugün 280

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

19 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Etiler 236 Kat: Mecidiyeköy Yolu No:14
Kadıköy / Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272131/02000 Fax: 0212 334 88 52
E-posta: Bilgi Kurumlar V.D. 478 000 6787
Ticaret Sic. No: 0478 0036 1870 0311

odası, 584 yatak ile 5 yıldızlı hizmet veren Martı Resort Otel, Marmaris bölgesinde Türk ve yabancı misafirlerine hizmet vermektedir. Marmaris İçmeler mevkiinde bulunan dört yıldız statüsünde hizmet veren 197 odalı ve 394 yatak kapasiteli Martı La Perla Otel'i 1988 yılında açılmıştır.

Antalya Kemer'de bulunan Martı Myra Otel ise 1995 yılında grubun bünyesine katılmıştır.

2012 yılı Mayıs ayında, Marmaris Orhaniye'deki Martı Marina'nın içerisinde yer alan, üst gelir grubuna yönelik tasarlanmış 30 odalı butik otel Martı Hemithea hizmet vermeye başlamıştır.

2014 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın açmış olduğu ihale kazanılarak Bodrum Yalıçiftlik'te bulunan 55.634 m²'lik alanın 49 yıllık tahsis hakkı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınmıştır.

Söz konusu varlıklar aracılığıyla farklı müşteri gruplarına geniş ürün yelpazesi ile "Ultra Herşey Dahil" sistemden "Yarım Pansiyon" sisteme kadar farklı seçeneklerle hizmet verilmektedir.

Şirket'in iştirakleri güncel durum itibarıyla aşağıda yer almaktadır:

Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Ülke	Martı Otel İşletmeleri'nin Şirket Sermayesindeki Payı (%)
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak	Türkiye	%27,48
Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş.	Altyapı Faaliyetleri	Türkiye	%6,87

Covid-19 salgını tüm dünyada olduğu gibi ülkemiz ekonomisini de olumsuz etkilemiş olup, ülkemizde salgının yayılmasını önlemek amacıyla yurt dışı uçuşların karşılıklı olarak tüm ülkelerle durdurulması, sınır kapılarının kapatılması, sokağa çıkma yasağı ve turizm sezonunun açılışının ertelenmesi vb. gibi birçok tedbir uygulanmıştır. Özellikle dış hat uçuşların karşılıklı tüm ülkelerle durdurulması ve turizm sezonun açılış tarihinin nisan ayından haziran ayının sonuna kaydırılması turizm sektörünün faaliyetlerini tamamen durdurmuştur.

Yine aynı şekilde ülkemize en fazla turist gönderen Avrupa Birliği ülkeleri pandemi nedeniyle 2020 yılı temmuz ayı sonuna kadar ülkemize kapılarını açmamış olup, Rusya için de aynı durum geçerlidir.

Pandemi nedeniyle 2020 yılında hem tesislerin geç açılması ve hem de ülkeye gelen turist sayısının TÜİK verilerine göre 2019 yılında %69,5 oranında azalması nedeniyle önemli miktarda gelir kaybına uğranılmıştır.

B.4a **İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**

Türkiye'de meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul ve turizm sektöründeki yatırım eğilimleri finansman maliyetleri Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır. Diğer yandan Aralık 2019'da ortaya çıkan Covid-19 hastalığının pandemiye dönüşmesi kaynaklı olarak ihraççının kira gelirlerine esas teşkil eden turizm sektörüne ilişkin faaliyetler olumsuz etkilenmiş ve bu doğrultuda ihraççının gelirleri de bu durumdan negatif etkilenmiştir.

Covid-19 Pandemisinin yayılması ve bu nedenle gerek Türkiye'de gerekse yurt dışında devletlerce alınan tedbirler, yurtiçi ve yurtdışı turistlerin turistik seyahatlerini ertelemesi sebepleri olmakta, bu durum da önümüzdeki döneme

13 Nisan 2022

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

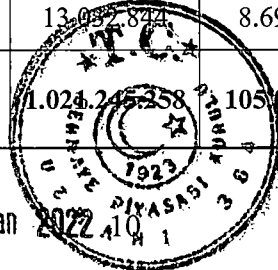
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kaptanpaşa Mahallesi, Maslak Köyü, Yolu C-10, No:14
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 272319 / Mersis No: 081200387000010
Büyükdere Şişli Kurumları V.D. 478 003 8700
İletişim Tel: 0212 319 26 00 / 0212 319 26 01

		ilişkin turist sayıları ve gelirlerine ilişkin belirsizlik ve fiyat baskısını beraberinde getirmektedir. Diğer taraftan, döviz kurlarındaki artış döviz cinsinden krediler sebebiyle finansal tablolar üzerinde olumsuz etki yaratmakla birlikte gelirlerine olumlu katkı sağlamaktadır. 2020 yılı Temmuz ayı sonunda Ege ve Akdeniz bölgesinde yaşanan büyük orman yangınları sektörü ve ziyaretçi sayılarını, gerek iç pazar gerekse dış pazarlar anlamında olumsuz olarak ciddi şekilde etkilemiş, ihracının Marmaris'te bulunan iki otelinin Ağustos ayından itibaren sezonun geri kalan kısmında hasılatlarını ciddi şekilde sekteye uğratmıştır.																								
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İhraççı iştiraki Martı GYO ile birlikte Martı Grubunu oluşturmakta olup, aynı zamanda İhraççının ana ortağı Narin Ailesinin ortak olduğu şirketler dolayısıyla ilişkili taraf şirketleri bulunmaktadır.																								
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	Şirket'in 120.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesinde ve toplam oy hakkı içinde doğrudan %5 ve daha fazla payı olan nihai ortakların pay oranı ve tutarı aşağıdadır. <table><tr><th colspan="3">Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</th></tr><tr><th>Ortağın;</th><th colspan="2">Sermaye Payı / Oy Hakkı</th></tr><tr><th>Ticaret Unvanı / Adı Soyadı</th><th colspan="2">Son Durum (22.11.2021)</th></tr><tr><th></th><th>(TL)</th><th>(%)</th></tr><tr><td>Nurullah Emre Narin</td><td>27.531.192,54</td><td>22,94</td></tr><tr><td>Pakize Oya Narin</td><td>11.768.156,14</td><td>9,81</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>80.700.651,32</td><td>67,25</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>120.000.000,00</td><td>100,00</td></tr></table>	Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi			Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı		Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Son Durum (22.11.2021)			(TL)	(%)	Nurullah Emre Narin	27.531.192,54	22,94	Pakize Oya Narin	11.768.156,14	9,81	Diğer	80.700.651,32	67,25	TOPLAM	120.000.000,00	100,00
Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi																										
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı																									
Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Son Durum (22.11.2021)																									
	(TL)	(%)																								
Nurullah Emre Narin	27.531.192,54	22,94																								
Pakize Oya Narin	11.768.156,14	9,81																								
Diğer	80.700.651,32	67,25																								
TOPLAM	120.000.000,00	100,00																								
	İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi	Şirkette dolaylı pay sahipliği bulunmamaktadır. Yoktur.																								
	Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihracının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihracçıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirket esas sözleşmesine göre, yönetim kontrolü sağlayacak, Yönetim Kurulu üye seçiminde aday gösterme, genel kurul toplantılarında oy kullanma hakkında herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.																								
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihracının finansal durumunda ve faaliyet	<table><tr><th>FINANSAL DURUM TABLOSU (TL)</th><th>Sınırlı Denetimden Geçmiş</th><th colspan="3">Bağımsız Denetimden Geçmiş</th></tr><tr><th>Finansal Tablo Türü</th><th>Konsolide</th><th colspan="3">Konsolide</th></tr><tr><th>Dönem</th><th>30.09.2021</th><th>31.03.2021</th><th>31.03.2020</th><th>31.03.2019</th></tr></table>	FINANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Finansal Tablo Türü	Konsolide	Konsolide			Dönem	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019									
FINANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş																								
Finansal Tablo Türü	Konsolide	Konsolide																								
Dönem	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019																						

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş. 13 Nisan 2022

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçioğlu Mah. Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 4
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271926 / Mersis No: 0817003618700011

sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Dönen Varlıklar	316.422.360	169.554.251	123.522.901	146.127.179
	Nakit ve Nakit Benzerleri	71.033.558	25.245.606	2.022.602	1.721.539
	Finansal Yatırımlar	1.672.851	6.169.118	1.519.741	1.363.465
	Ticari Alacaklar	51.427.501	8.404.848	7.337.727	27.055.436
	Diğer Alacaklar	153.067.631	110.325.813	97.581.700	95.102.904
	Stoklar	3.572.064	3.036.690	3.131.396	4.285.498
	Peşin Ödenmiş Giderler	23.408.034	8.133.082	8.765.690	15.732.870
	Diğer Dönen Varlıklar	12.240.721	8.239.094	3.164.045	865.467
	Duran Varlıklar	1.451.253.181	1.398.161.628	1.101.192.082	903.533.701
	Diğer Alacaklar	19.372.947	19.866.948	19.619.688	503.842
	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	71.146.361	67.642.714	53.392.761	51.110.000
	Maddi Duran Varlıklar	1.311.893.525	1.253.130.623	979.512.365	807.156.577
	Kullanım Hakkı Varlıkları	3.179.486	3.426.241	0	0
	Peşin Ödenmiş Giderler	6.276.793	26.965.532	35.569.655	37.117.604
	Ertelenmiş Vergi Varlığı	39.125.574	26.817.896	12.763.869	7.311.066
	Toplam Varlıklar	1.767.675.541	1.567.715.879	1.224.714.983	1.049.660.880
	Kısa Vadeli Yükümlülükler	407.985.159	1.311.421.660	1.136.252.378	375.013.709
	Finansal Borçlar	76.784.147	1.138.900.755	953.423.398	31.506.308
	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	140.949.142	13.526.037	10.658.229	180.947.311
	Ticari Borçlar	25.485.873	20.212.003	24.165.203	29.439.062
	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	5.816.496	3.518.771	3.403.063	3.873.633
	Diğer Borçlar	133.468.260	65.999.020	89.301.691	61.429.985
	Ertelenmiş Gelirler	12.448.397	60.571.905	43.166.904	60.087.324
	Kısa Vadeli Karşılıklar	13.052.822	8.693.169	12.133.890	7.730.086
	Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.024.245.258	105.034.397	26.554.152	586.362.405



13 Nisan 2022

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustepa Mah. Moedilyokoy Yolu Ç
0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 00
Belediye Kurumları V.D. 470 00 00 00
Kuruluş No: 04/03/0036/7870/0011

Finansal Borçlar	970.935.780	36.769.578	20.913.926	575.779.773
Diğer Borçlar	43.367.279	62.314.374	0	6.482.995
Uzun Vadeli Karşılıklar	6.942.199	5.950.445	4.599.151	4.099.637
Özkaynaklar	338.445.124	151.259.822	61.908.453	88.284.766
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	-199.480.546	-110.724.346	-126.919.782	-68.902.938
Ödenmiş Sermaye	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	2.497.948	2.497.948	2.497.948	2.497.948
Geri Alınmış Paylar (-)	-996.901	-996.901	-996.901	-1.916.613
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	5.143.323	8.956.747	8.956.747	8.956.747
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	119.253.668	161.148.419	231.150.481	182.107.008
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-49.763.668	29.271.577	53.617.713	48.247.772
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.747.563	4.498.253	4.498.253	4.498.253
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-396.886.688	-546.644.023	-433.294.053	-329.820.282
Net Dönem Karı/Zararı	-2.475.791	110.543.634	-113.349.970	-103.473.771
Toplam Kaynaklar	1.767.675.541	1.567.715.879	1.224.714.983	1.049.660.880

İhraççının aktif büyüklüğü yıllar itibariyle artmakta olup, 31.03.2019 döneminde 1,0 milyar TL'den 31.03.2020 döneminde maddi duran varlıkların değer artışına bağlı olarak %16,7 artışla 1,2 milyar TL'ye, 31.03.2021 döneminde nakit ve nakit benzerleri ve aynı şekilde maddi duran varlıklar ile birlikte yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışına bağlı olarak 31.03.2020 dönemine göre %28,0 artışla 1,6 milyar TL'ye, 30.09.2021 döneminde de nakit ve nakit benzerleri ile ticari alacaklardaki ve peşin ödenmiş giderlerdeki artışa bağlı olarak 31.03.2021 dönemine göre %12,8 artışla 1,8 milyar TL'ye yükselmiştir.

İhraççının dönen varlıkları 31.03.2019 dönemindeki 146,1 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde ticari alacaklar ve peşin ödenmiş giderlerdeki düşüşe bağlı olarak 31.03.2019 dönemine göre %15,5 azalışla 123,5 milyon TL'ye gerilemiş olup, 31.03.2021 döneminde ise nakit ve nakit benzerleri ve diğer alacaklardaki artışa bağlı olarak 31.03.2020 dönemine göre %37,3 artışla 169,6 milyon TL'ye, 30.09.2021 döneminde de nakit ve nakit benzerleri ile peşin ödenmiş giderlerdeki artışa bağlı olarak 31.03.2021 dönemine göre %86,6 artışla 316,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.09.2021 dönemi itibariyle İhraççının dönen varlıkları toplam aktiflerinin %17,9'unu oluşturmaktadır.

İhraççının duran varlıkları 31.03.2019 dönemindeki 903,5 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %21,9 artışla 1,1 milyar TL'ye, 31.03.2021 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre maddi duran varlıklardaki artışa bağlı olarak %27,0 artışla 1,4 milyar TL'ye, 30.09.2021 döneminde ise 31.03.2021 dönemine göre %3,8 artışla 1,5 milyar TL'ye yükselmiş olup, söz konusu artış temel olarak ertelenmiş vergi varlığındaki artıştan kaynaklanmıştır. 30.09.2021 dönemi itibariyle İhraççının duran varlıkları toplam aktiflerinin %82,1'ini oluşturmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, Martı GYO'nun maliki olduğu Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 314, 315, 316, 326 ve 327 adada bulunan 5 adet arsadan oluşmakta olup, söz konusu arsaların değer tespiti için Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.03.2021 tarih ve 2021-ÖZEL-132 sayılı gayrimenkule değerleme raporu ile 67.642.714 TL değer tespiti yapılmıştır.

Şirket'in maddi duran varlıklarının önemli bir kısmı sahip olunan gayrimenkullerden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkullere ilişkin değer tespiti Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. 31.03.2021 dönemi itibarıyla 1,3 milyar TL olan maddi duran varlıkların 1,2 milyar TL'lik kısmı söz konusu gayrimenkullerden oluşmaktadır.

İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 31.03.2019 dönemindeki 375,0 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde finansal ve diğer borçlardaki artışa bağlı olarak 31.03.2019 dönemine göre %203,0 artışla 1,1 milyar TL'ye, 31.03.2021 döneminde de finansal borçlardaki artışa bağlı olarak 31.03.2020 dönemine göre %15,4 artışla 1,3 milyar TL'ye yükselmiş olup, 30.09.2021 döneminde temel olarak finansal borçlardaki azalmaya bağlı olarak 31.03.2021 dönemine göre %68,9 azalışla 408,0 milyon TL'ye gerilemiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2021 dönemi itibariyle %23,1 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 31.03.2019 dönemindeki 586,4 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde finansal borçların kısa vadeli sınıfına geçmesine bağlı olarak 31.03.2019 dönemine göre %95,5 düşüşle 26,6 milyon TL'ye gerilemiş olup, 31.03.2021 döneminde ise finansal borçlar ve diğer borçlardaki artışa bağlı olarak 31.03.2020 dönemine göre %295,5 artışla 105,0 milyon TL'ye, 30.09.2021 döneminde de temel olarak finansal borçlulukta artışa bağlı olarak 31.03.2021 dönemine göre %872,5 artışla yükselmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2021 dönemi itibariyle %57,8 olarak gerçekleşmiştir.

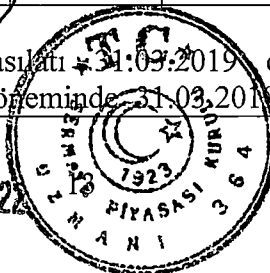


İhraççının özkaynakları 31.03.2019 dönemindeki 88,3 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde oluşan dönem zararına bağlı olarak %29,9 azalışla 61,9 milyon TL'ye gerilemiştir. 31.03.2021 döneminde ise 110,5 milyon TL'lik dönem karına bağlı olarak 31.03.2020 dönemine göre %144,3 artışla 151,3 milyon TL'ye, 30.09.2021 döneminde ise 31.03.2021 dönemine göre %123,8 artışla 338,4 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.09.2021 dönemi itibariyle %19,1 olarak gerçekleşmiştir.

KAR veya ZARAR TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Dönem	30.09.2021	30.09.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Hasılat	105.962.542	48.644.197	65.695.295	151.785.037	120.564.633
Satışların Maliyeti	-52.280.877	-26.821.607	-63.442.234	-89.162.546	-68.082.668
Brüt Kar / Zarar	53.681.665	21.822.590	2.253.061	62.622.491	52.481.965
Esas Faaliyet Karı / Zararı	15.387.750	-13.447.985	-68.891.358	-17.711.368	2.586.218
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	17.490.448	-7.615.310	-54.727.476	-1.741.010	17.610.652
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / Zararı	-19.282.512	-53.167.609	92.856.109	-134.255.899	-131.583.293
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	10.845.309	-1.342	-721.133	6.704.286	-3.674.970
Dönem Karı / Zararı	-8.437.203	-53.168.951	92.134.976	-127.551.613	-135.258.263
Ana Ortaklık Payları	-2.475.791	-28.370.054	110.543.634	-113.349.970	-103.473.771
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-5.961.412	-24.798.897	-18.408.658	-14.201.643	-31.784.492
Pay Başına Kazanç / Kayıp	-0,0206	-0,2364	0,9212	-0,9446	-0,8623

İhraççının hasılatı 31.03.2019 dönemindeki 120,6 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %25,9 artışla 151,8

MARLOTEL İŞLETMENLERİ A.Ş. 3 Nisan 2023

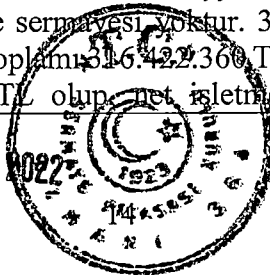


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustapo Mah. Mecidiyeköy Yolu C. No 14
Kat: 8-Ülceciyeköy - Şişli / İST
Tic. Sic. No: 12 310 26 00 Fax: 0212 32 04 23
E-posta: Bilgi Kurumlar V.D 478 00 618/
Tic. Sic. No: 0478 0036 / 870 611

		milyon TL'ye, 31.03.2021 döneminde de Covid-19 salgını nedeniyle yaşanan gelişmelerden olumsuz etkilenmeye bağlı olarak özellikle otel gelirlerindeki azalış sebebiyle 31.03.2020 dönemine göre %56,7 azalışla 65,7 milyon TL'ye gerilemiş olup, 30.09.2021 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %117,8 artışla 106,0 milyon TL'ye yükselmiştir.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	30.09.2021 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü: <i>Sınırlı denetimimize göre "Şartlı Sonucun Dayanağı" paragrafında belirtilen hususların ara dönem finansal bilgilerde gerektirebileceği düzeltmeler hariç olmak üzere ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi'nin ve bağlı ortaklığının 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.</i> 31.03.2021 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü: <i>"Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un, (Martı Otel İşletmeleri ve Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."</i> 31.03.2020 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü: <i>"Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."</i> 31.03.2019 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü: <i>"Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."</i>
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Net işletme sermayesi (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) olarak hesaplanmaktadır. İhraççının cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. 30.09.2021 dönemi itibarıyla İhraççının dönen varlık toplamı 316.422.360 TL ve kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 407.985.159 TL olup, net işletme sermayesi açığı 91.562.799 TL'dir.

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
 Kurumun Adı: Mecidiyeköy Yolu No: 5/4
 Kat: 2 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
 Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0212 324 12 34
 Vergi Sicil No: 27445 Kurumlar V.D. 478 003 478
 Mersis No: 0478 0036 7870 0001

(31.03.2021: 1.141.867.409 TL, 31.03.2020: 1.012.729.477 TL, 31.03.2019: 228.886.530 TL)

Finansal Kalemler (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Dönen Varlıklar	316.422.360	169.554.251	123.522.901	146.127.179
Kısa Vadeli Yükümlülükler	407.985.159	1.311.421.660	1.136.252.378	375.013.709
Net İşletme Sermayesi	-91.562.799	-1.141.867.409	-1.012.729.477	-228.886.530

Söz konusu işletme sermayesi açığının ana nedeni, Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan kredilerin adı geçen finans kuruluşları tarafından muaccel hale getirilerek kısa vadeli yükümlülüklerin artışına sebep olmasıdır.

Diğer taraftan, Martı Otel İşletmeleri ve Martı GYO ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında imzalanan 23.02.2021 tarihli "Borç Tespit ve Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" hükümleri çerçevesinde Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin neredeyse tamamını oluşturan adı geçen finans kuruluşlarına olan borcu 2 yıl geri ödemesiz, olacak şekilde 9 yıllık vade ile yeniden yapılandırıldığından, izleyen finansal tablo dönemleri itibariyle net işletme sermayesinde iyileşme yaşanması beklenmektedir.

Bedelli sermaye artırımından elde edilmesi beklenen net 478,0 milyon TL'lik kaynağın, 148,0 milyon TL'lik kısmı ile finansal borç ödemesi, 51,0 milyon TL'lik kısmıyla kamu borçlarının ödenmesi yapılması planlanmakta olup, aynı zamanda 52,0 milyon TL'lik kısmının da işletme sermayesi ihtiyacında kullanılması öngörülmekte bu çerçevede İhraççının özkaynaklarının kuvvenlendirilerek net işletme sermayesi açığının bu doğrultuda azaltılması öngörülmektedir.

Öngörülen sermaye artırımının hayata geçmesi ve Covid-19 Pandemisinin sektör üzerindeki etkilerinin azalmasıyla birlikte, izleyen finansal tablo dönemleri itibariyle yapılandırma sözleşmesi şartlarının yerine getirilmesi sonrası kısa vadeli finansal yükümlülüklerin uzun vadeye geçmesi ile birlikte net işletme sermayesinde iyileştirme sağlanacaktır

Şirket, kısa ve uzun vadeli kredileri için ilgili bankalar ile yaptığı görüşmeler neticesinde kredilerin vadelerini yapılandırarak vadelerini uzatmış, faiz oranlarında indirim sağlamıştır. Tedarikçi finansmanında ise; cari dönem alımları peşin yapılmış olup, geçmiş dönemlerden kalan bakiyeler yapılan protokoller dahilinde ödenmektedir. Kamu borçlarının büyük bir kısmı 7256, 7326 ve 6704 sayılı kanun hükümleri çerçevesinde 2 ayda bir ödemeli 36 ay taksit ile ödenmek üzere yapılandırılmıştır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1 İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

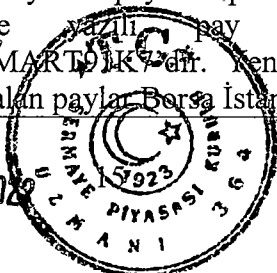
Şirket'in 120.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi, 480.000.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 600.000.000 TL'ye artırılabacaktır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklarımızın %400 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Şirket ortaklarına nakit karşılığı artırılabacak sermaye karşılığı hamiline yazılı pay sahiplerine 480.000.000 TL nominal değerli hamiline yazılı pay verilecek olup, ISIN kodu TRMMARTOTELK7'dir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa İstanbul A.Ş.'de satılacaktır.

MARTI OTEL İŞLETMECİLİK A.Ş.

3 Nisan 2022

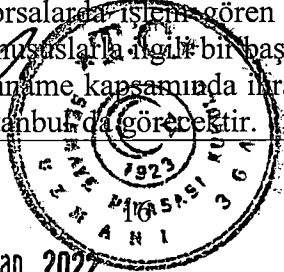


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Cad. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273192/00156 Mersis No: 047800367800011

C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 120.000.000 TL'dir. Her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili Mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir; • Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) • Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn madde 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı	İhraççının payları, mevcut durum itibarıyla Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'ında "MARTI" işlem kodu ile işlem görmektedir. BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır. İşbu izahname kapsamında ihraç edilecek hamiline yazılı paylar da Borsa İstanbul'da görülecektir.

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Mecidiyeköy Yolu C/14 Kat:8 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 20 00 Fax: 0212 32 11 11
E-posta: bilgi@infoyapi.com.tr
Tic. Sic. No: 274800
Tic. Sic. No: 0478 0034 / 870 0011

	hususlu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	İhra�ının kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir; şirket, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmesi kar dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımı yapmaktadır. Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür. Karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır. Yönetim Kurulu, şirketin karlılık durumu, ilgili düzenlemeler ve şirket stratejisi çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata göre, dağıtılabilir karın en az % 20'sini nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtabilir. Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtabilir. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirlenen oranın altında kar payı dağıtmayı veya kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

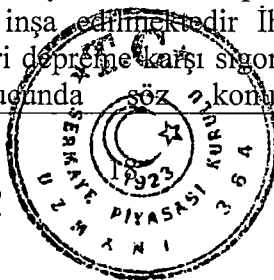
D—RİSKLER

D.1	İhra�ıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	D.1.1 İhra�ıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler şirket turizm sektöründe yer almaktadır. Siyasi ve ekonomik nedenlerle yaşanan olumsuz durumlarda ülkemize gelen turist sayısında azalmalar görülmekte, bunun neticesinde gelirlerde azalma sonucu ile karşılaşılabilmektedir. Konsolide bilanço içerisinde yer alan gayrimenkullerden kira gelirleri ciro azalışından dolayı düşüş gösterebilir. Döviz kuru ve faizlerdeki yükselişler finansman giderlerini arttırabilir. Döviz kurundaki artışın riskine karşın, şirket'in tesisleri ağırlıklı olarak yabancı misafir ağırladığından, şirket'in yaklaşık %75 nispetinde gelirleri döviz olarak gerçekleşmekte, bu da döviz kur riskini azaltmaktadır. COVID-19 Pandemisinin etkisini arttırması halinde, ilgili kamu kurumları tarafından tesislerin faaliyetlerine ya da turizm hareketliliğine yönelik kısıtlamalar getirilebilir. Bu durumda ihra�ının turizm faaliyetleri ve operasyonlarında aksama yaşanabilir, bu durumda gelirlerde düşüş yaşanabilir, karlılığı ve nakit akımı olumsuz etkilenebilir. • şirket'in iştiraki Martı GYO'nun 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 Martı Otel İşletmeleri'nin likidite ve ödeme kabiliyetinin olumsuz etkilenmesi durumunda kiraların vadesinde tahsil ödenememe riski bulunmaktadır. Bu durum Martı GYO'nun ve buna bağlı olarak da Martı Otel İşletmeleri'nin nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir. • COVID-19 Pandemisinin etkisini arttırması halinde, ilgili kamu kurumları tarafından tesislerin faaliyetlerine ya da turizm hareketliliğine yönelik
-----	---	--

kısıtlamalar getirilebilir. Bu durumda Martı Otel İşletmeleri'nin faaliyetleri ve operasyonlarında aksama yaşanabilir, bu durumda İhraççının ve Martı GYO'nun gelirinde düşüş yaşanabilir, karlılığı ve nakit akımı olumsuz etkilenebilir.

- Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ve Martı GYO ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında söz konusu şirketlerden kullanılmış olan ve finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi imzalanmış olup, yapılandırma sözleşmesi adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Söz konusu borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi çerçevesinde Şirketin kısa vadeli yükümlülüklerinin neredeyse tamamını oluşturan ve adı geçen finans kuruluşlarına olan borcu 2 yıl geri ödemesiz, olacak şekilde 9 yıllık vade ile yeniden yapılandırılmıştır. Öngörülen sermaye artırımının hayata geçmesi ve pandeminin sektör üzerindeki etkilerinin azalmasıyla birlikte, izleyen finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılandırma sözleşmesi şartlarının yerine getirilmesi sonrası kısa vadeli finansal yükümlülüklerin uzun vadeye geçmesi ile birlikte net işletme sermayesinde iyileştirme sağlanacaktır. 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. Martı GYO'nun portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup, bu haklar ve sürelerle ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup, bu haklar ve sürelerle ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşamaması 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 ve turizm piyasasındaki değişiklikler, kanuni düzenlemeler ve arz taleplere göre Şirketin portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerlendirme rakamları düşebilir, bu durum İhraççının finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye genel olarak yüksek deprem riski altında bulunmakta olup, yeni inşa edilen yapılar yürürlükteki depreme 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

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş. 3 Nisan 2022



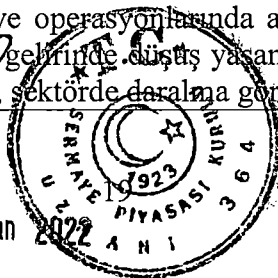
INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustanboya Yolu No: 14
Kat: 8 34750 Beşiközü - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 314 01 76
Tic. Sic. No: 274942 Kurumlar V.D. 478 003 6784
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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.
- İhraççının turizm sektöründeki faaliyetlerine yönelik olarak otel müşterilerinin harcamaya ayıracakları gelirlerin ve alım gücünün düşmesi ile müşterilerin tercihlerindeki değişimler İhraççının faaliyetlerini ve nakit akışını olumsuz etkileyebilir.
- 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, bununla birlikte İhraççının proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen ilave masrafların ortaya çıkması İhraççının giderlerini artırarak, finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilir, davaların şirket aleyhine sonuçlanması halinde şirketin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir.
- Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirketin karşı karşıya kaldığı ve kendisine maddi kayıp veya zarar verebilecek her türlü olaylar için gerekli sigortaları yaptırmamış olması halinde, finansal kaybı oluşabilir, faaliyetlerinde aksama meydana gelebilir.
- Doğal afet, virüs, salgın hastalık ve benzeri durumların meydana gelmesi ihraççı çalışanlarının yaralanması, ölümü, şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, şirketin ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve şirket faaliyetleri ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup, söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, şirketin itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir.
- Meydana gelebilecek iş kazaları sonucu İhraççı ve iştirakleri tazminat ödemek durumunda kalabilir.

D.1.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- COVID-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde, ilgili kamu kurumları tarafından tesislerin faaliyetlerine ya da turizm hareketliliğine yönelik kısıtlamalar getirilebilir. Bu durumda sektörde faaliyet gösteren şirketlerin faaliyetleri ve operasyonlarında aksama yaşanabilir, bu durumda sektör şirketlerinin gelirinde düşüş yaşanabilir, karlılığı ve nakit akımı olumsuz etkileyebilir, sektörde daralma görülebilir.



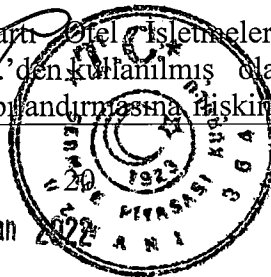
- Şirket tesisleri ülkemizin güney bölgelerinde yer almaktadır. Oteller Nisan-Ekim döneminde misafir ağırlamakta, diğer dönemler tesislerin bakım ve tadilat işleri yapılmaktadır. Dolayısıyla oteller için gelir getirici dönem Turizm sezonu ile (Nisan-Ekim) sınırlı kalmakta olsada Martı Resort Otel ve Martı Marina ise yıl boyunca hizmet vermekte olup, toplam gelire katkı sağlamaktadır.
- 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.
- Şirketin hali hazırda faaliyet gösterdiği ülkeler arasında olan Türkiye ve Rusya otel pazarında yabancı otel zincirlerinin gösterdiği yoğun ilgi ve üst üste bu gruplar tarafından açıklanan yatırım planlarının gerçekleşmesi sektördeki karlılık üzerinde bir baskı yaratabilir.
- Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansiyabilir.

D.1.3. Diğer Riskler

D.1.3.1. Sermaye Riski

İhraççının finansal borçları 31.03.2019 döneminde 788,2 milyon TL iken 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %25,0 artışla 985,0 milyon TL’ye, 31.03.2021 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %20,7 artışla 1,2 milyar TL’ye yükselmiş olup, 30.09.2021 döneminde 31.03.2021 dönemine göre %6,0 azalış göstermiştir. Nakit ve nakit benzerleri 31.03.2019 döneminde 1,7 milyon TL iken 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %17,5 artışla 2,0 milyon TL’ye, 31.03.2021 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %1.148 artışla 25,2 milyon TL’ye, 30.09.2021 döneminde de 31.03.2021 dönemine göre %171,1 artışla 71,0 milyon TL’ye yükselmiştir. İhraççının net finansal borçları (finansal borçlar – nakit ve nakit benzerleri) ise 31.03.2019 döneminde 786,5 milyon TL iken 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %25,0 artışla 983,0 milyon TL’ye, 31.03.2021 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %18,4 artışla 1,2 milyar TL’ye yükselmiş olup, 30.09.2021 döneminde ise nakit ve nakit benzerlerindeki artışa bağlı olarak 31.03.2021 dönemine göre %9,7 azalışla 1,1 milyar TL’ye gerilemiştir. İhraççının net finansal borç / toplam özkaynak oranı da 31.03.2019 döneminde %890,9 iken 31.03.2020 döneminde %1.587’ye yükselmiş, 31.03.2021 döneminde de %769,5’e yükselirken, 30.09.2021 döneminde %330,2’ye gerilemiştir. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

Martı GYO ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş., Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.’den kullanılmış olan finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırılmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde



23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarının onaylanmıştır. Şirket yönetimi olarak sözleşmede 01.02.2021 tarihi itibarıyla tespit edilen kredi borçları ile 31.03.2021 tarihine kadar hesaplanan faiz tutarı toplamını finansal tablolara yansıtılmıştır.

Bu kapsamda Şirket'in iştiraki Martı GYO'nun 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.

Öngörülen sermaye artırımının hayata geçmesi ve Covid-19 Pandemisinin sektör üzerindeki etkilerinin azalmasıyla birlikte, izleyen finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılandırma sözleşmesi şartlarının yerine getirilmesi sonrası kısa vadeli finansal yükümlülüklerin uzun vadeye geçmesi ile birlikte net işletme sermayesinde iyileştirme sağlanacaktır

D.1.3.2. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının 30.09.2021 dönemi itibarıyla kredi riski ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, ilişkili ve ilişkili olmayan taraflara verilen avanslar ve banka mevduatlarından kaynaklanmaktadır. 30.09.2021 dönemi itibarıyla ilişkili taraflardan 62.151 TL (31.03.2021: 0 TL, 31.03.2020: 155.490 TL, 31.03.2019: 22.724.717 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 51.365.350 TL (31.03.2021: 8.404.848 TL, 31.03.2020: 7.182.237 TL, 31.03.2019: 4.330.719 TL) ticari alacağı, ilişkili taraflardan 41.668.437 TL (31.03.2021: 108.461.277 TL, 31.03.2020: 91.985.269 TL, 31.03.2019: 83.276.875 TL) diğer alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 11.399.194 TL (31.03.2021: 27.731.484 TL, 31.03.2020: 5.596.431 TL, 31.03.2019: 12.329.871 TL) diğer alacağı, ilişkili taraflara 0 TL (31.03.2021: 26.617.245 TL, 31.03.2020: 32.512.002 TL, 31.03.2019: 36.172.148 TL) verilen avansı, ilişkili olmayan taraflara 6.276.793 TL (31.03.2021: 348.287 TL, 31.03.2020: 3.057.653 TL, 31.03.2019: 14.292.568 TL) verilen avansı, bankalarda 68.429.323 TL (31.03.2021: 25.047.339 TL, 31.03.2020: 1.845.380 TL, 31.03.2019: 947.529 TL) mevduatı bulunmaktadır.

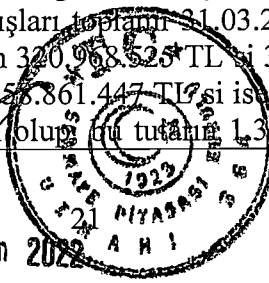
İhraççının 30.09.2021 dönemi itibarıyla vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış ilişkili olmayan taraflardan 17.354.617 TL (31.03.2021: 16.653.333 TL, 31.03.2020: 14.699.517 TL, 31.03.2019: 3.760.577 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 1.410.490 TL (31.03.2021: 1.410.490 TL, 31.03.2020: 1.692.617 TL, 31.03.2019: 1.471.781 TL) diğer alacağı bulunmaktadır.

D.1.3.3. 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 zararlarla karşılaşabilir.

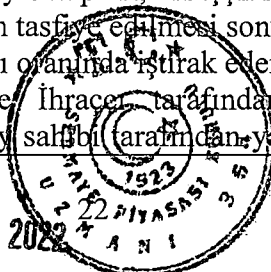
İhraççının türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı 31.03.2021 dönemi itibarıyla 1.490.967.284 TL olup, bu tutarın 320.968.525 TL'si 3 aydan kısa vadeli, 28.501.330 TL'si 4 – 12 ay vadeli, 358.861.447 TL'si ise 1 – 5 yıl vadeli, 782.635.982 TL'si 5 yıl ve üzeri vadeli olup, bu tutarın 1.315.885.176 TL'si banka ve faktoring

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. 3 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271231/26 00 Fax: 0212 224 4126
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 8787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

		kredileri, 25.485.873 TL'si ticari borçlar, 149.596.235 TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır. D.1.3.4. Piyasa Riski İhraççının piyasa riski, kur riskinden oluşmaktadır. D.1.3.4.1. Kur Riski Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermekte olup, İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde finansal tablolara negatif etkisi olacaktır. D.1.3.6. Makroekonomik Riskler - Başta gelişmiş ülke merkez bankalarının parasal genişleme ve faiz oranlarına ilişkin politika kararlarının ve geleceğe ilişkin beklentilerinin kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir. - Dünya'da ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşulları yoluyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. D.1.3.7. Pandemi Riski - İhraççı ve iştiraklerinin hasılatının büyük bir bölümünün yurtdışı gelirlerinden kaynaklanması sebebiyle Dünya'da ve Türkiye'de yaşanabilecek salgın hastalıklar ve pandemik gelişmeler, İhraççı ve iştiraklerinin faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir, buna bağlı olarak İhraççı ve iştiraklerinin faaliyet gelirlerinde azalma görülebilir. - Covid-19 Pandemisinin önümüzdeki dönemlerdeki seyrine bağlı olarak 2021 yılı gelirlerinin beklentilerin altında gerçekleşme durumu görülebilir. - Covid-19 Pandemisi ile ilgili olarak önümüzdeki dönemlerde yaşanabilecek yeni gelişmeler ve devlet politikaları kapsamında getirilecek yeni düzenlemeler İhraççı ve iştiraklerinin faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir. - İhraççı ve iştiraklerinin personellerinin söz konusu salgın hastalıklara yakalanması durumunda İhraççı ve iştiraklerinin faaliyetlerinde aksama ve duraksamalar yaşanabilir.
D.2	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 bulunduğu bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtıp dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır. - İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler: 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 sahibi tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı



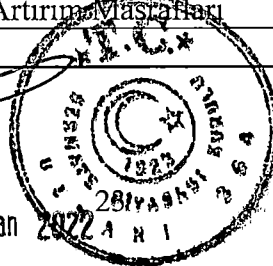
	üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.
--	--

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda; İhraca ilişkin toplam maliyetin 1.476.200 TL olacağı tahmin edilmektedir. İhraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 480.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00308 TL'dir. <table><tr><th>Sermaye Artırım Maliyeti</th><th>(TL)</th></tr><tr><td>SPK Ücreti (%0,2)</td><td>960.000</td></tr><tr><td>Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)</td><td>151.200</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)</td><td>25.200</td></tr><tr><td>Aracılık Komisyonu (100.000 TL + BSMV)</td><td>105.000</td></tr><tr><td>Rekabet Kurumu (%0,04)</td><td>192.000</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>42.800</td></tr><tr><td>Toplam Maliyet</td><td>1.476.200</td></tr><tr><td>Halka Arz Edilecek Payların Nominal Değeri</td><td>480.000.000</td></tr><tr><td>Pay Başına Maliyet</td><td>0,00308</td></tr></table> Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek İnfö Yatırım'ın yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.	Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)	SPK Ücreti (%0,2)	960.000	Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)	151.200	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	25.200	Aracılık Komisyonu (100.000 TL + BSMV)	105.000	Rekabet Kurumu (%0,04)	192.000	Diğer	42.800	Toplam Maliyet	1.476.200	Halka Arz Edilecek Payların Nominal Değeri	480.000.000	Pay Başına Maliyet	0,00308
Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)																					
SPK Ücreti (%0,2)	960.000																					
Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)	151.200																					
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	25.200																					
Aracılık Komisyonu (100.000 TL + BSMV)	105.000																					
Rekabet Kurumu (%0,04)	192.000																					
Diğer	42.800																					
Toplam Maliyet	1.476.200																					
Halka Arz Edilecek Payların Nominal Değeri	480.000.000																					
Pay Başına Maliyet	0,00308																					
E.2 a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 600.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 120.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 480.000.000 TL (%400 oranında) artırılarak 600.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 480.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı minimum 480.000.000 TL olması beklenen sermaye artırımını gelirinden 1.476.200 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 478.523.800 TL kaynak elde edilmesi planlanmakta olup, finansal yapının güçlendirilmesi ve büyümeye katkı sağlanması amacıyla yapılan işbu bedelli sermayea artımı kapsamında elde edilmesi planlanan söz konusu tutarın aşağıdaki tabloda belirtilen şekilde kullanılması öngörülmektedir. <table><tr><th>Planlanan Fon Kullanım Yeri</th><th>Tutar (TL)</th></tr><tr><td>1- Kamu Borçları</td><td>51.000.000</td></tr><tr><td>2- Finansal Borçlar</td><td>158.900.000</td></tr><tr><td>3- Pandemi Sonrası Kaynak Pazarlara Yönelik Tanıtım Faaliyetleri</td><td>13.500.000</td></tr><tr><td>4- Şirket Faaliyetlerinden Kaynaklanan Piyasa Borçları</td><td>63.523.800</td></tr><tr><td>5- Personel Ödemeleri</td><td>12.600.000</td></tr><tr><td>6- İşletme Sermayesi</td><td>52.000.000</td></tr><tr><td>7- Tesislerin Modernizasyonu</td><td>127.000.000</td></tr><tr><td>8- Sermaye Artırımı Masrafları</td><td>1.476.200</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>480.000.000</td></tr></table>	Planlanan Fon Kullanım Yeri	Tutar (TL)	1- Kamu Borçları	51.000.000	2- Finansal Borçlar	158.900.000	3- Pandemi Sonrası Kaynak Pazarlara Yönelik Tanıtım Faaliyetleri	13.500.000	4- Şirket Faaliyetlerinden Kaynaklanan Piyasa Borçları	63.523.800	5- Personel Ödemeleri	12.600.000	6- İşletme Sermayesi	52.000.000	7- Tesislerin Modernizasyonu	127.000.000	8- Sermaye Artırımı Masrafları	1.476.200	Toplam	480.000.000
Planlanan Fon Kullanım Yeri	Tutar (TL)																					
1- Kamu Borçları	51.000.000																					
2- Finansal Borçlar	158.900.000																					
3- Pandemi Sonrası Kaynak Pazarlara Yönelik Tanıtım Faaliyetleri	13.500.000																					
4- Şirket Faaliyetlerinden Kaynaklanan Piyasa Borçları	63.523.800																					
5- Personel Ödemeleri	12.600.000																					
6- İşletme Sermayesi	52.000.000																					
7- Tesislerin Modernizasyonu	127.000.000																					
8- Sermaye Artırımı Masrafları	1.476.200																					
Toplam	480.000.000																					

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

13 Nisan 2022 A R 1



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustan Mah. Macidiyeköy Yolu No:14
Kat:9-9 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 34500000000
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 00 00 00
Mersis No: 0:78 0038 7870 0011

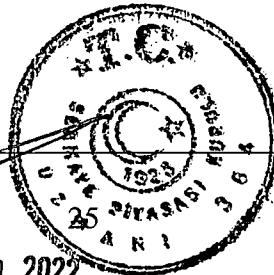
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Yapılacak sermaye artırımını ile tamamı nakden karşılanmak üzere toplam 480.000.000 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut Şirket ortaklarının %400 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma hakları 0,01 TL nominal değerli pay için 0,01 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/1 lot'tur. Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 21 gün olup, izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanılmasına 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 Şirket ortakları, 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. Yeni pay alma haklarının kullanımı ve kalan payların Borsa'da halka arzından sonra satılamayan pay kalması halinde, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği madde 25/1-(a) hükmü çerçevesinde, satılamayan paylar 6 iş günü içinde iptal edilecektir. 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 Denizbank A.Ş. Gayrettepe Ticari Merkez Şubesi nezdinde Şirket adına açılmış TR19 0013 4000 0008 9686 1003 52 numaralı özel banka hesabına yatırılacaktır. Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Payların fiziki teslimi söz konusu değildir. SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik 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.yatirimci.marti.com.tr, Info Yatırım'ın www.infoyatirim.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak, Info Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir. Halka arzdan önemli menfaati olan Info Yatırım haricinde danışmanlar bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluş ile İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.
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 Otel İşletmeleri 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 tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda mevcut ortaklar için pay başına (negatif) sulanma etkisinin tutarı 0,2109 TL ve yüzdesi ise %16,73 olacaktır. Şirket pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması 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.

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıyıbozü, 9. Kat, Beşikdöğü Yolu Cad. No: 3
Kat: 9 Beşikdöğü - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 323 04 00
Tic. Sic. No: 270903 Kurumlar V.D. 478 003 717
Mersis No: 0478 0038 7870 0011

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 gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek İno Yatırım'ın yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.
-----	---	--

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

31.03.2019, 31.03.2020, 31.03.2021 ve 30.09.2021 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.		
Sorumlu Denetçi	Metin Etkin	Erdoğan Başarslan
Finansal Tablo Dönemi	31.03.2019, 31.03.2020 ve 31.03.2021	30.09.2021
Adresi	Spine Tower, Büyükdere Cad. 59. Sok. No:243, Kat: 25-26 Maslak-Sarıyer / İstanbul	
Telefon	0212 285 01 50	
Fax	0212 285 03 40	
İnternet Adresi	www.gureli.com.tr	
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Bakertilly, Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği	

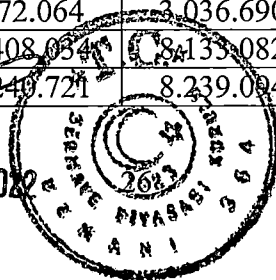
3.2. Bağımsız denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
Finansal Tablo Türü	Konsolide	Konsolide			
Dönem	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019	
Dönen Varlıklar	316.422.360	169.554.251	123.522.901	146.127.179	
Nakit ve Nakit Benzerleri	71.033.558	25.245.606	2.022.602	1.721.539	
Finansal Yatırımlar	1.672.851	6.169.118	1.519.741	1.363.465	
Ticari Alacaklar	51.427.501	8.404.848	7.337.727	27.055.436	
Diğer Alacaklar	153.067.631	110.325.813	97.581.700	95.102.904	
Stoklar	3.572.064	3.036.690	3.131.396	4.285.498	
Peşin Ödenmiş Giderler	23.408.034	34.133.082	8.765.690	15.732.870	
Diğer Dönen Varlıklar	12.949.721	8.239.094	3.164.045	865.467	

MARTİ OTEL İŞLETMENLİK A.Ş. 3 Nisan 2022



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustanboya Mah. Büyükdere Yolu No:14
Kat:3 08. Kat:3 Büyükdere - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271926 001 Fax: 0212 285 03 40
Müş. Sic. No: 0478 0036 7870 0011

Duran Varlıklar	1.451.253.181	1.398.161.628	1.101.192.082	903.533.701
Diğer Alacaklar	19.372.947	19.866.948	19.619.688	503.842
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	71.146.361	67.642.714	53.392.761	51.110.000
Maddi Duran Varlıklar	1.311.893.525	1.253.130.623	979.512.365	807.156.577
Kullanım Hakkı Varlıkları	3.179.486	3.426.241	0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	6.276.793	26.965.532	35.569.655	37.117.604
Ertelenmiş Vergi Varlığı	39.125.574	26.817.896	12.763.869	7.311.066
Toplam Varlıklar	1.767.675.541	1.567.715.879	1.224.714.983	1.049.660.880
Kısa Vadeli Yükümlülükler	407.985.159	1.311.421.660	1.136.252.378	375.013.709
Finansal Borçlar	76.784.147	1.138.900.755	953.423.398	31.506.308
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	140.949.142	13.526.037	10.658.229	180.947.311
Ticari Borçlar	25.485.873	20.212.003	24.165.203	29.439.062
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	5.816.496	3.518.771	3.403.063	3.873.633
Diğer Borçlar	133.468.260	65.999.020	89.301.691	61.429.985
Ertelenmiş Gelirler	12.448.397	60.571.905	43.166.904	60.087.324
Kısa Vadeli Karşılıklar	13.032.844	8.693.169	12.133.890	7.730.086
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.021.245.258	105.034.397	26.554.152	586.362.405
Finansal Borçlar	970.935.780	36.769.578	20.913.926	575.779.773
Diğer Borçlar	43.367.279	62.314.374	0	6.482.995
Uzun Vadeli Karşılıklar	6.942.199	5.950.445	4.599.151	4.099.637
Özkaynaklar	338.445.124	151.259.822	61.908.453	88.284.766
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	-199.480.546	-110.724.346	-126.919.782	-68.902.938
Ödenmiş Sermaye	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	2.497.948	2.497.948	2.497.948	2.497.948
Geri Alınmış Paylar (-)	-996.901	-996.901	-996.901	-1.916.613
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	5.143.323	8.956.747	8.956.747	8.956.747
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	119.253.668	161.148.419	231.150.481	182.107.008
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-49.763.668	29.271.577	53.617.713	48.247.772
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.747.563	4.498.253	4.498.253	4.498.253
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-396.886.688	-546.644.023	-433.294.053	-329.820.282
Net Dönem Karı/Zararı	-2.475.791	110.543.634	-113.349.970	-103.473.771
Toplam Kaynaklar	1.767.675.541	1.567.715.879	1.224.714.983	1.049.660.880

KAR veya ZARAR TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Dönem	30.09.2021	30.09.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Hasılat	105.962.543	108.644.195	63.695.295	151.785.037	120.564.633

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

13 Nisan 2022

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kurumlar Kanununa Tabii Kurumlar
Sicil No: 271231/2019-00000000000000000000
Tic. Sic. No: 271231/2019-00000000000000000000
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Satışların Maliyeti	-52.280.877	-26.821.607	-63.442.234	-89.162.546	-68.082.668
Brüt Kar / Zarar	53.681.665	21.822.590	2.253.061	62.622.491	52.481.965
Esas Faaliyet Karı / Zararı	15.387.750	-13.447.985	-68.891.358	-17.711.368	2.586.218
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	17.490.448	-7.615.310	-54.727.476	-1.741.010	17.610.652
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / Zararı	-19.282.512	-53.167.609	92.856.109	-134.255.899	-131.583.293
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	10.845.309	-1.342	-721.133	6.704.286	-3.674.970
Dönem Karı / Zararı	-8.437.203	-53.168.951	92.134.976	-127.551.613	-135.258.263
Ana Ortaklık Payları	-2.475.791	-28.370.054	110.543.634	-113.349.970	-103.473.771
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-5.961.412	-24.798.897	-18.408.658	-14.201.643	-31.784.492
Pay Başına Kazanç / Kayıp	-0,0206	-0,2364	0,9212	-0,9446	-0,8623

RASYOLAR	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,78	0,13	0,11	0,39
Likidite Oranı (Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar - Stoklar – Peşin Ödenmiş Giderler – Diğer Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,30	0,03	0,01	0,08
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,24	0,11	0,05	0,09
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,81	0,90	0,95	0,92
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	-0,73%	73,08%	-183,09%	-117,20%
Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar/Net Satışlar*365) – Gün (*)	52	44	41	82
Stok Devir Süresi (Ortalama Stoklar / Satışların Maliyeti *365) – Gün (*)	12	18	15	23
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti *365) – Gün (*)	80	128	110	158

(*) 30.09.2021 yarıyıl dönemi için hesaplamalar şu şekildedir:

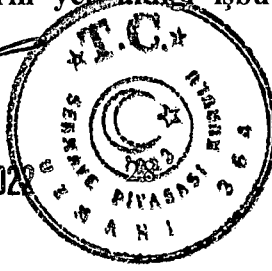
Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar*365/Net Satışlar/2)

Stok Devir Süresi (Ortalama Stoklar/Satışların Maliyeti *365/2)

Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar/Satışların Maliyeti*365/2)

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.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
3 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kurtuluş Mh. Mecidiyeköy Yolu C/14 Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İST. T.C. 80120 319 20 00 Fax: 0212 321 87 23
Borçlucu Kurumlar V.D. 478 003 0707
Tic. Sic. No: 0478 0036 / 8780 0011

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket turizm sektöründe yer almaktadır. Siyasi ve ekonomik nedenlerle yaşanan olumsuz durumlarda ülkemize gelen turist sayısında azalmalar görülmekte, bunun neticesinde gelirlerde azalma sonucu ile karşılaşılabilir. Konsolide bilanço içerisinde yer alan gayrimenkullerden kira gelirleri ciro azalışından dolayı düşüş gösterebilir. Döviz kuru ve faizlerdeki yükselişler finansman giderlerini arttırabilir. Döviz kurundaki artışın riskine karşın, Şirketin tesisleri ağırlıklı olarak yabancı misafir ağırladığından, Şirket'in yaklaşık %75 nispetinde gelirleri döviz olarak gerçekleşmekte, bu da döviz kur riskini azaltmaktadır.

COVID-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde, ilgili kamu kurumları tarafından tesislerin faaliyetlerine ya da turizm hareketliliğine yönelik kısıtlamalar getirilebilir. Bu durumda ihraççının turizm faaliyetleri ve operasyonlarında aksama yaşanabilir, bu durumda gelirlerde düşüş yaşanabilir, karlılığı ve nakit akımı olumsuz etkilenebilir.

- Şirketin iştiraki Martı GYO'nun 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 Martı Otel İşletmeleri'nin likidite ve ödeme kabiliyetinin olumsuz etkilenmesi durumunda kiraların vadesinde tahsil ödenememe riski bulunmaktadır. Bu durum Martı GYO'nun ve buna bağlı olarak da Martı Otel İşletmeleri'nin nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir.
- COVID-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde, ilgili kamu kurumları tarafından tesislerin faaliyetlerine ya da turizm hareketliliğine yönelik kısıtlamalar getirilebilir. Bu durumda Martı Otel İşletmeleri'nin faaliyetleri ve operasyonlarında aksama yaşanabilir, bu durumda ihraççının ve Martı GYO'nun gelirinde düşüş yaşanabilir, karlılığı ve nakit akımı olumsuz etkilenebilir.
- Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ve Martı GYO ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında söz konusu şirketlerden kullanılmış olan ve finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi imzalanmış olup, yapılandırma sözleşmesi adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Söz konusu borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi çerçevesinde Şirketin kısa vadeli yükümlülüklerinin neredeyse tamamını oluşturan ve adı geçen finans kuruluşlarına olan borcu 2 yıl geri ödemesiz, olacak şekilde 9 yıllık vade ile yeniden yapılandırılmıştır. Öngörülen sermaye artırımının hayata geçmesi ve pandeminin sektör üzerindeki etkilerinin azalmasıyla birlikte, izleyen finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılandırma sözleşmesi şartlarının yerine getirilmesi sonrası kısa vadeli finansal yükümlülüklerin uzun vadeye geçmesi ile birlikte net işletme sermayesinde iyileştirme sağlanacaktır. 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. Martı GYO'nun portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kestonpark, Maslıyıköy Yolu Ç.14
Kat:5 Maslıyıköy - Şişli / İS. / NİL
Tic. Sic. No: 272123 / 27.02.2008 / 28
Tic. Sic. No: 272123 / 27.02.2008 / 28
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

- İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup, bu haklar ve sürelerle ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller ihraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşaması durumunda İhraççının borçluluğu artabilir, finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- İhraççının döviz cinsinden finansal yükümlülükleri, döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artmış ve ihraççının TL cinsinden finansal borçlarındaki artış sonucunda ihraççının finansal durumu ve karlılığı bu durumdan olumsuz etkilenmiş ve etkilenmeye devam etmektedir.
- İhraççının yürüteceği projelerde, imar durumunda meydana gelebilecek değişiklikler gayrimenkul yatırımlarını olumsuz etkileyebilir.
- Genel ekonomik görünümdeki olumsuz gelişmeler, gayrimenkul ve turizm piyasasındaki değişiklikler, kanuni düzenlemeler ve arz taleplere göre Şirketin portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerlendirme rakamları düşebilir, bu durum İhraççının finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye genel olarak yüksek deprem riski altında bulunmakta olup, yeni inşa edilen yapılar yürürlükteki depreme 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.
- İhraççının turizm sektöründeki faaliyetlerine yönelik olarak otel müşterilerinin harcamaya ayıracakları gelirlerin ve alım gücünün düşmesi ile müşterilerin tercihlerindeki değişimler İhraççının faaliyetlerini ve nakit akışını olumsuz etkileyebilir.
- 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, bununla birlikte İhraççının proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen ilave masrafların ortaya çıkması İhraççının giderlerini artırarak, finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilir, davaların şirket aleyhine sonuçlanması halinde şirketin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir.

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

13 Nisan 2024



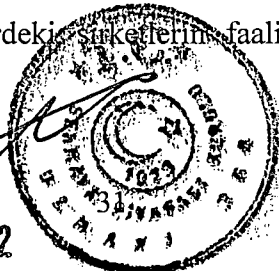
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuyuluçlu M. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273195 / Telsiz: 0212 319 26 00 Faks: 0212 319 26 06
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 03 78
Mersis No: 0478 0036 870 0011

- Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirketin karşı karşıya kaldığı ve kendisine maddi kayıp veya zarar verebilecek her türlü olaylar için gerekli sigortaları yaptırmamış olması halinde, finansal kaybı oluşabilir, faaliyetlerinde aksama meydana gelebilir.
- Doğal afet, virüs, salgın hastalık ve benzeri durumların meydana gelmesi ihraççı çalışanlarının yaralanması, ölümü, şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, şirketin ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve şirket faaliyetleri ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup, söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, şirketin itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir.
- Meydana gelebilecek iş kazaları sonucu İhraççı ve iştirakleri tazminat ödemek durumunda kalabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- COVID-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde, ilgili kamu kurumları tarafından tesislerin faaliyetlerine ya da turizm hareketliliğine yönelik kısıtlamalar getirilebilir. Bu durumda sektörde faaliyet gösteren şirketlerin faaliyetleri ve operasyonlarında aksama yaşanabilir, bu durumda sektör şirketlerinin gelirinde düşüş yaşanabilir, karlılığı ve nakit akımı olumsuz etkilenebilir, sektörde daralma görülebilir.
- Şirket tesisleri ülkemizin güney bölgelerinde yer almaktadır. Oteller Nisan-Ekim döneminde misafir ağırlamakta, diğer dönemler tesislerin bakım ve tadilat işleri yapılmaktadır. Dolayısıyla oteller için gelir getirici dönem Turizm sezonu ile (Nisan-Ekim) sınırlı kalmakta olsada Martı Resort Otel ve Martı Marina ise yıl boyunca hizmet vermekte olup, toplam gelire katkı sağlamaktadır.
- 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.
- Şirketin hali hazırda faaliyet gösterdiği ülkeler arasında olan Türkiye ve Rusya otel pazarında yabancı otel zincirlerinin gösterdiği yoğun ilgi ve üst üste bu gruplar tarafından açıklanan yatırım planlarının gerçekleşmesi sektördeki karlılık üzerinde bir baskı yaratabilir.
- Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.
3 Nisan 2022



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Köyü Yolu No:14
Kat:3 Nispetiye Köyü - Şişli / ŞİŞLİ
Tic. Sic. No: 271193 / Mersis No: 08120031926000001
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 03 8787
Mersis No: 0478 0038 7870 0011

- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

6362 sayılı SPKn.'nın 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık 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.
- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.
- Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- Kar payı, anılan Tebliğ'de öngörülen esaslara uyulmak ve dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan finansal tablolar dikkate alınarak hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı" ile TTK ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı"ndan düşük olan "net dağıtılabilir dönem karı" olarak dikkate alınır ve SPK mevzuatı dahilinde temettü dağıtım işlemleri gerçekleştirilir.
- Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtımına dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

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.

Covid-19 Pandemisi nedeniyle alınan önlemler kapsamında, 17.04.2020 tarihli, 31102 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7244 sayılı "Yeni Koronavirüs (COVID-19) Salgınının Ekonomik ve Sosyal Hayata Etkilerinin Azaltılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" uyarınca kar payı dağıtımına sınırlamalar getirilmiştir.

Bununla birlikte 31.03.2020 tarihinde Ticaret Bakanlığı tarafından kamu iştiraki olanlar hariç, tüm sermaye şirketlerine öz kaynaklarını koruma ve bu doğrultuda 2019 yılı hesap dönemine

MARTİ OTEL İŞLETMECİLİK A.Ş.

13 Nisan 2022

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1990
Kırtıpoğlu Mahallesi, 1. Cadde, 1. Blok, Kat: 14
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274920 - Şişli 7. Sicil No: 274920
Tel: 0212 319 28 00 - Faks: 0212 319 28 00
E-posta: bilgi@ymd.com.tr
Mersis No: 0178 0036 1800 0001

ilişkin olarak gerçekleştirilecek genel kurul toplantılarında gündeme alınacak nakit kâr payı dağıtım kararlarını %25 ile sınırlı tutma duyurusu yapılmıştır. Kanun'un 12. maddesi kapsamında Türk Ticaret Kanunu'na eklenen geçici madde ile Ticaret Bakanlığı tarafından yapılan duyuru yasalaştırılmıştır.

5.3.2. 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. 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 sahibi tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

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 piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1. Sermaye Riski

Net finansal borç / toplam özkaynak oranının yüksekliği İhraççının finansal borçlarını ödeyememe riskini göstermektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin toplam finansal borçlardan (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa vadeli finansal borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları ve uzun vadeli borçlanmaları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla net finansal borç / toplam özkaynak oranı aşağıdadır:

(TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Toplam Borçlar	1.188.669.069	1.189.196.370	984.995.553	788.233.392
Nakit ve Nakit Benzerleri	71.033.558	25.245.606	2.022.602	1.721.539
Net Borç	1.117.635.511	1.163.950.764	982.972.951	786.511.853
Toplam Özkaynak	338.445.124	151.259.822	61.908.453	88.284.766
Net Borç / Toplam Özkaynak Oranı	330,2%	769,5%	1587,8%	890,9%

İhraççının finansal borçları 31.03.2019 döneminde 788,2 milyon TL iken 31.03.2020 döneminde 985,0 milyon TL'ye, 31.03.2021 döneminde 1.163,95 milyon TL'ye, 30.09.2021 döneminde 1.189,196 milyon TL'ye ulaşmıştır.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
13 Nisan 2022
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustan Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 20 00 Faks: 0212 319 20 01
Bulgazici Kurumlar V.D. 478 0 3 870
Mersis No: 0473 0038 1870 0011

26.617.245 TL, 31.03.2020: 32.512.002 TL, 31.03.2019: 36.172.148 TL) verilen avansı, ilişkili olmayan taraflara 6.276.793 TL (31.03.2021: 348.287 TL, 31.03.2020: 3.057.653 TL, 31.03.2019: 14.292.568 TL) verilen avansı, bankalarda 68.429.323 TL (31.03.2021: 25.047.339 TL, 31.03.2020: 1.845.380 TL, 31.03.2019: 947.529 TL) mevduatı bulunmaktadır.

Kredi Riski	Alacaklar						Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Verilen Avanslar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
30.09.2021	62.151	51.365.350	141.668.437	11.399.194	0	6.276.793	272.924.455
31.03.2021	0	8.404.848	108.461.277	21.731.484	26.617.245	348.287	25.047.339
31.03.2020	155.490	7.182.237	91.985.269	5.596.431	32.512.002	3.057.653	1.845.380
31.03.2019	22.724.717	4.330.719	83.276.875	12.329.871	36.172.148	14.292.568	947.529

İhraççının 30.09.2021 dönemi itibarıyla vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış ilişkili olmayan taraflardan 17.354.617 TL (31.03.2021: 16.653.333 TL, 31.03.2020: 14.699.517 TL, 31.03.2019: 3.760.577 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 1.410.490 TL (31.03.2021: 1.410.490 TL, 31.03.2020: 1.692.617 TL, 31.03.2019: 1.471.781 TL) diğer alacağı bulunmaktadır.

5.4.3. 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 zararlar karşılayabilir. İhraççının likidite riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmektedir.

	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Dönen Varlıklar	316.422.360	169.554.251	123.522.901	146.127.179
Kısa Vadeli Yükümlülükler	407.985.159	1.311.421.660	1.136.252.378	375.013.709
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler	0,78	0,13	0,11	0,39

İhraççının türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı 31.03.2021 dönemi itibarıyla 1.490.967.284 TL olup, bu tutarın 320.968.525 TL'si 3 aydan kısa vadeli, 28.501.330 TL'si 4 – 12 ay vadeli, 358.861.447 TL'si ise 1 – 5 yıl vadeli, 782.635.982 TL'si 5 yıl ve üzeri vadeli olup, bu tutarın 1.315.885.176 TL'si banka ve faktoring kredileri, 25.485.873 TL'si ticari borçlar, 149.596.235 TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır.

Şirketin banka kredilerinin vade bilgisi finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Banka Kredileri (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Vadesi Geçmiş	900.995	1.103.086.908	903.524.001	713.289
0 - 3 Ay	164.566.522	1.107.908	6.117.418	100.810.470
4 - 12 Ay	10.419.442	12.418.129	21.995.269	81.372.750
13 - 60 Ay	937.449.194	33.878.316	18.659.894	435.653.001

MARTI OTEL İŞLETİM A.Ş. 13 Nisan 2022

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumlar Kanunu'na Tabiiyetli Yatırım
Menkul Değerler A.Ş. - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 27.319.26.00 / Fax: 0212 333 99 28
E-posta: bilgi@yati.com.tr / Mersis No: 0478 0036 7870 0011

60 Ay ve Üzeri	0	0	2.254.032	140.126.772
Toplam	1.113.336.153	1.150.491.261	952.550.614	758.676.282

Şirketin faktoring kredilerinin vade bilgisi finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Faktoring Kredileri (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Vadesi Geçmiş	0	35.083.258	32.444.939	29.557.110
13-60 Ay ve Üzeri	30.874.167	0	0	0
Toplam	30.874.167	35.083.258	32.444.939	29.557.110

Şirketin finansal borçlarının para birimi cinsi bazında etkin faiz oranlarına ilişkin bilgiler finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

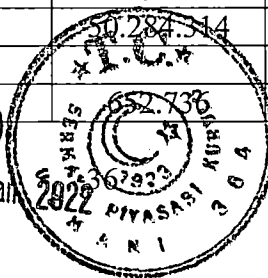
Finansal Borçlar (30.09.2021)	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Yıllık Faiz Oranı (%)
Euro Krediler (İşletme Kredisi)	3.394.229	34.937.817	7-10
Kısa Vadeli Krediler		34.937.817	
USD Krediler (İşletme Kredisi)	11.134.308	98.855.953	2,5-6
Euro Krediler (İşletme Kredisi)	4.089.377	42.093.189	7-10
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri		140.949.142	
Faktoring Kredileri (USD)	3.477.408	30.874.171	2,5
Diğer Finansal Borçlar		30.874.171	
Euro Krediler (İşletme Kredisi)	1.488.063	15.317.079	7-10
USD Krediler (İşletme Kredisi)	103.861.250	922.132.115	2,5-6
Uzun Vadeli Krediler		937.449.194	

Finansal Borçlar (31.03.2021)	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Yıllık Faiz Oranı (%)
USD Krediler (İşletme Kredisi)	128.095.600	1.068.419.790	6-10
Euro Krediler (İşletme Kredisi)	3.548.759	34.667.118	7-10
Kısa Vadeli Krediler		1.103.086.908	
USD Krediler (İşletme Kredisi)	875.954	7.306.155	6-10
Euro Krediler (İşletme Kredisi)	636.709	6.219.882	7-10
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri		13.526.037	
Faktoring Kredileri (USD)	4.203.452	35.083.258	6,90
Diğer Finansal Borçlar		35.083.258	
Euro Krediler (İşletme Kredisi)	1.438.775	14.055.106	7-10
USD Krediler (İşletme Kredisi)	2.376.656	19.823.210	6-10
Uzun Vadeli Krediler		33.878.316	

Finansal Borçlar (31.03.2020)	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Yıllık Faiz Oranı (%)
TL Krediler (İşletme Kredisi)	16.757.629	16.757.629	10-15
USD Krediler (İşletme Kredisi)	83.090.777	541.419.503	7-10
Euro Krediler (İşletme Kredisi)	50.284.514	362.801.327	7-10
Kısa Vadeli Krediler		920.978.459	
USD Krediler (İşletme Kredisi)	652.736	4.709.494	7-10

MARTİ OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1994, Mersis No: 0478 0036 7870 0011
Kıbrıs Caddesi, 1. Kat, No: 14
Kat: 8, Beşiktaş, İstanbul, Türkiye
Tic. Sic. No: 271231, Şişli 7/15, Kat: 8
Tic. Sic. No: 271231, Şişli 7/15, Kat: 8
Tic. Sic. No: 271231, Şişli 7/15, Kat: 8
Tic. Sic. No: 271231, Şişli 7/15, Kat: 8

Tedarikçi finansmanında ise; cari dönem alımları peşin yapılmış olup, geçmiş dönemlerden kalan bakiyeler yapılan protokoller dahilinde ödenmektedir. Kamu borçlarının büyük bir kısmı 7256, 7326 ve 6704 sayılı kanun hükümleri çerçevesinde 2 ayda bir ödemeli 36 ay taksit ile ödenmek üzere yapılandırılmıştır.

5.4.4. Piyasa Riski

5.4.4.1. Yabancı Para Riski

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

İhraççı finansal tablo dönemleri itibarıyla ABD Doları, Euro ve İngiliz Sterlini para birimleri cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı Para Pozisyonu	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Döviz Varlıkları	279.850.539	88.368.076	71.338.740	154.308.156
Döviz Yükümlülükleri	1.257.931.019	1.177.510.253	645.960.015	537.212.773
Net Döviz Pozisyonu	-978.080.480	-1.089.142.177	-574.621.275	-382.904.617
Kurlarda %10 Artış Olması Halinde Kara Etkisi	-97.808.048	-108.914.218	-57.462.128	-38.290.462

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde finansal tablolara negatif etkisi olacaktır.

5.4.4.2. Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimler piyasadaki fiyatların değişmesine dolayısıyla finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşturabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, değişken faiz oranlı finansal yükümlülüklerine bağlıdır. Şirketin finansal yükümlülüklerinin tamamı sabit faizli kredilerden oluşmaktadır.

5.4.5. Makroekonomik Riskler

- Başta gelişmiş ülke merkez bankalarının parasal genişleme ve faiz oranlarına ilişkin politika kararlarının ve geleceğe ilişkin beklentilerinin kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir.
- Dünya'da ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşulları yoluyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

5.4.6. Pandemi Riski

- İhraççı ve iştiraklerinin hasılatının büyük bir bölümünün yurtdışı gelirlerinden kaynaklanması sebebiyle Dünya'da ve Türkiye'de yaşanabilecek salgın hastalıklar ve pandemik gelişmeler, İhraççı ve iştiraklerinin faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir, buna bağlı olarak İhraççı ve iştiraklerinin faaliyet gelirlerinde azalma görülebilir.

MAKİTİ OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kıstapçılar Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271231/2600 Tic. Sic. No: 271231/2600
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 0/3 6747
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

- Covid-19 Pandemisinin önümüzdeki dönemlerdeki seyrine bağlı olarak 2021 yılı gelirlerinin beklentilerin altında gerçekleşme durumu görülebilir.
- Covid-19 Pandemisi ile ilgili olarak önümüzdeki dönemlerde yaşanabilecek yeni gelişmeler ve devlet politikaları kapsamında getirilecek yeni düzenlemeler İhraççı ve iştiraklerinin faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir.
- İhraççı ve iştiraklerinin personellerinin söz konusu salgın hastalıklara yakalanması durumunda İhraççı ve iştiraklerinin faaliyetlerinde aksama ve duraksamalar yaşanabilir.

6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Ömer Avni Mah. Dümen Sok. Dümen Apt. No:3/8 Beyoğlu/İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	227682-5

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

İhraççı, Marmaris Martı Motel Anonim Şirketi unvanıyla 100 yıl süreli olarak kurulmuş olup, söz konusu kuruluş işlemi 04.04.1967 tarih ve 3020 sayılı TTSG’de ilan edilmiştir. 23.06.1981 tarih ve 277 sayılı TTSG ilanı gereğince İhraççının unvanı Marmaris Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir. Şirketin süresi ise sınırsız olarak 03.05.2005 tarihinde tescil edilmiş olup, ilgili değişiklik 06.05.2005 tarih ve 6298 sayılı TTSG’de ilan edilmiştir. İhraççının nihai unvanı Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi olarak değiştirilerek 30.07.2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket Ana Sözleşmesi’nin “Şirketin Ünvanı” başlıklı 2. maddesi de tadil edilmiş olup, bu hususlar 04.08.2008 tarih ve 7119 sayılı TTSG’de 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. Dümen Sok. Dümen Apt. No:3/8 Beyoğlu/İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon: +90 (212) 334 88 50 Faks: +90 (212) 334 88 52
İnternet Adresi	www.marti.com.tr , www.yatirimci.marti.com.tr

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

13 Nisan 2022

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustepo Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İS
Tic. Sic. No: 274972 Sayı: 26
Büyükdere Kurumlar V.D. 47C 093 8787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

30.09.2021 tarihli finansal tablo dönemi itibarıyla Şirketin iştiraki Martı GYO tarafından Martı Myra Otel ve Martı Marina tesisleri için yenileme yatırımları olarak 7.437.189 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:

Yoktur.

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:

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

İhraççının amaç ve faaliyetleri Ana Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 3. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda Şirket, otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işlettmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü işbirliği sözleşmeleri yapmak, konusu ile ilgili işleri veya bunlardan bir kısmını doğrudan doğruya kendi nam ve hesabına veya turistik amaçlı yerli veya yabancı şahıs şirket ve müesseseler ile milli çıkarlara uygun işbirliği yaparak ortaklıklar kurmak, ortaklıklara iştirak etmek, aracılık faaliyeti ve portföy işletmeciliği niteliğinde olmamak kaydıyla menkul kıymetler almak veya elden çıkarmak başta olmak üzere esas sözleşmesinin ilgili maddesinde belirtilen konularda faaliyet gösterebilir.

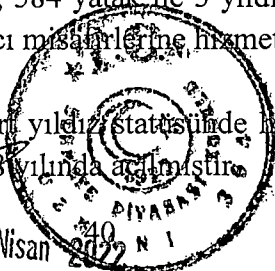
Şirketin iştirakleri ile birlikte ana faaliyet konusu, turizm (otel ve marina İşletmeciliği) ile gayrimenkul yatırımlarıdır.

Temelleri 1967 yılında atılan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 1969 yılında Türkiye'nin ilk resort oteli, o günkü adı Martı Motel olan Martı Resort Otel, 33 yatak ile turizm sektöründe faaliyet göstermeye başlamıştır. Bugün 280 odası, 584 yatak ile 5 yıldızlı hizmet veren Martı Resort Otel, Marmaris bölgesinde Türk ve yabancı misafirlere hizmet vermektedir.

Marmaris İçmeler mevkiinde bulunan dört yıldızlı statüsünde hizmet veren 197 odalı ve 394 yatak kapasiteli Martı La Perla Otel'i 1988 yılında açılmıştır.

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçioğlu Mahallesi, Etiler Köyü Yolu No: 14
Kat: 8-9 Beşiktaş/İstanbul - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 231920/00 Fax: 0212 333 1226
E-posta: bilgi@infoyapi.com.tr
Sicil Sicil Kurumları V.D. 478 003 11
Sicil No: 0470 0036 / 870 0011

Antalya Kemer’de bulunan Martı Myra Otel ise 1995 yılında grubun bünyesine katılmıştır.

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

Martı Otel İşletmeleri A.Ş. turizm sektöründe sürekli hale gelen yatırımlarını 1996’da işletmeye başladığı Martı Marina & Yacht Club ile sürdürmüştür. Muğla Marmaris Hisarönü’nde yer alan Martı Marina & Yacht Club 1996 yılından beri hizmet vermekte olup, denizde 306 tekne, karada 70 tekne olmak üzere yat kapasitesine sahiptir. Martı Marina & Yacht Club Martı Myra Otel Martı GYO bünyesinde bulunmakla birlikte Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olup, Martı GYO tesislerinin işletilmesinden elde edilen ciro üzerinden belirlenen oranlarda kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira geliri dönemsellik ilkesini gözeterek doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır. Kira bedeli, 1 Kasım 2019 tarihinden sonra geçerli olmak üzere kalan 14 aylık süre + 10 yıl olarak yıllık net hasılatın %21’i + KDV olarak hesaplanmakta iken, Covid-19 salgını ve diğer faktörlerin her alanda olduğu gibi turizm sektörünü de olumsuz etkilemesi neticesinde, tesisi işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından alınan 30.04.2021 tarih ve 1271 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, 01.04.2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, bitiş tarihi değişmeyerek Martı Marina yıllık kira bedelinin, hasılatın %17’si + KDV olarak kabul edilmesine ve ek protokol imzalanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek portokol imzalanmıştır.

2012 yılı Mayıs ayında, Marmaris Orhaniye’deki Martı Marina’nın içerisinde yer alan, üst gelir gubuna yönelik tasarlanmış 30 odalı butik otel Martı Hemithea hizmet vermeye başlamıştır.

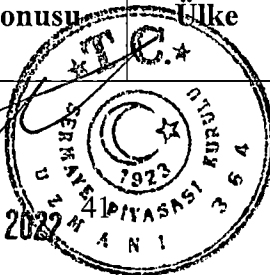
2014 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın açmış olduğu ihale kazanılarak Bodrum Yalıçiftlik’te bulunan 55.634 m²’lik alanın 49 yıllık tahsis hakkı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınmıştır.

Söz konusu varlıklar aracılığıyla farklı müşteri gruplarına geniş ürün yelpazesi ile “Ultra Herşey Dahil” sistemden “Yarım Pansiyon” sisteme kadar farklı seçeneklerle hizmet verilmektedir.

Şirketin iştirakleri güncel durum itibarıyla aşağıda yer almaktadır:

Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Ülke	Martı Otel İşletmeleri’nin Şirket Sermayesindeki Payı (%)
---------------	-----------------	------	---

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.
Nisan 2022



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçioğlu Mahallesi, Erdiye Köyü, Yolu No:14
Kat:8-S:1 Erdiye Köyü - Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 231926 0001 Fax: 0212 333 1226
Müşteri Hizmetleri V.D. 478 00 33 77
Mersis No: 0478 0038 187 0011

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak	Türkiye	%27,48
Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş.	Altyapı Faaliyetleri	Türkiye	%6,87

İhraççının hasılatı 31.03.2019 dönemindeki 120,6 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %25,9 artışla 151,8 milyon TL'ye, 31.03.2021 döneminde de Covid-19 salgını nedeniyle yaşanan gelişmelerden olumsuz etkilenmeye bağlı olarak özellikle otel gelirlerindeki azalış sebebiyle 31.03.2020 dönemine göre %56,7 azalışla 65,7 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.09.2021 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %117,8 artışla 106,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

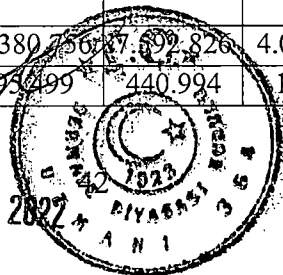
Hasılat (TL)	30.09.2021	%	30.09.2020	%	31.03.2021	%	31.03.2020	%	31.03.2019	%
Yurt İçi Satışlar	120.359.072	113,6	51.079.118	105,0	68.781.780	104,7	164.424.376	108,3	137.934.058	114,4
Kira Gelirleri	3.711.030	3,5	1.112.497	2,3	1.617.447	2,5	5.574.571	3,7	3.373.519	2,8
Satıştan İadeler	-880.620	-0,8	-283.343	-0,6	-1.154.154	-1,8	-7.629.028	-5,0	-3.876.667	-3,2
Satış İskontoları	-17.226.940	-16,3	-3.264.075	-6,7	-3.540.618	-5,4	-10.561.782	-7,0	-16.844.279	-14,0
Diğer İskontolar	0	0,0	0	0,0	-9.160	0,0	-23.100	0,0	-21.998	0,0
Toplam	105.962.542	100,0	48.644.197	100,0	65.695.295	100,0	151.785.037	100,0	120.564.633	100,0

İhraççının hasılatının işletme bazında kırımı ise aşağıda gösterilmektedir.

30.09.2021	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	23.387.259	5.475.626	58.846.526	11.479.687	4.222.340	1.333.044	104.744.482
Kira Gelirleri	950.979	158.565	2.072.299	473.330	55.861	0	3.711.034
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-559.442	-129.508	-1.400.289	-274.754	-98.339	-30.642	-2.492.974
Toplam	23.778.796	5.504.683	59.518.536	11.678.263	4.179.862	1.302.402	105.962.542

30.09.2020	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	13.742.379	4.876.495	16.380.756	17.692.826	4.073.039	1.174.630	47.840.125
Kira Gelirleri	342.291	14.539	293.499	440.994	19.173	0	1.112.496

MANTI OTEL İŞLETMENLİĞİ A.Ş. 13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçioğlu Mahallesi, Caddesi, No: 14
Kat: 8-9, Beşiktaş - İstanbul / TÜRKİYE
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 01
E-posta: bilgi@yadgiri.com.tr
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-88.740	-30.816	-105.068	-50.617	-25.783	-7.400	-308.424
Toplam	13.995.930	4.860.218	16.571.187	7.983.203	4.066.429	1.167.230	48.644.197

31.03.2021	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	16.648.796	5.333.798	21.477.179	15.153.163	5.345.485	1.259.154	65.217.575
Kira Gelirleri	451.335	17.625	491.359	618.993	38.136	0	1.617.448
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-291.606	-91.257	-374.626	-268.960	-91.806	-21.473	-1.139.728
Toplam	16.808.525	5.260.166	21.593.912	15.503.196	5.291.815	1.237.681	65.695.295

31.03.2020	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	34.944.815	15.833.953	80.485.352	11.834.672	3.707.928	1.520.211	148.326.931
Kira Gelirleri	1.745.758	208.814	1.916.537	547.556	63.559	0	4.482.224
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-245.898	-107.518	-552.253	-82.985	-25.276	-10.188	-1.024.118
Toplam	36.444.675	15.935.249	81.849.636	12.299.243	3.746.211	1.510.023	151.785.037

31.03.2019	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Dağıtılamayan	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	31.239.804	14.811.242	78.245.204	10.503.452	2.999.460	779.011	-644.115	137.934.058
Kira Gelirleri	1.321.245	150.228	1.426.749	406.293	39.005	0	30.002	3.373.522
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-4.760.172	-2.185.608	-11.529.113	-1.710.098	-447.782	-110.171	0	-20.742.944
Toplam	27.800.877	12.775.859	68.142.840	9.199.647	2.590.683	668.840	-614.113	120.564.633

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.yatirimci.marti.com.tr 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.

MARTI OTEL İŞLETMELEKİTİ A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1997
Kıbrıs Yolu: 13 Nisan 2022
Tic. Sic. No: 271123
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

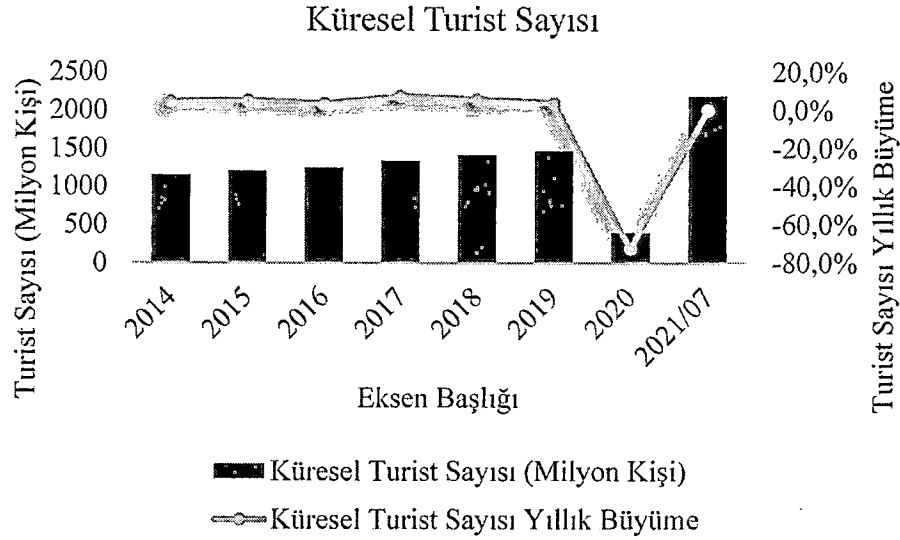
7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Şirketin iştirakleri ile birlikte ana faaliyet konusu, turizm (otel ve marina İşletmeciliği) ile gayrimenkul yatırımlarıdır.

Dünya’da Turizm Sektörü

Sürekli gelişme ve çeşitlenmenin yaşandığı turizm sektörü, dünyada en hızlı gelişen sektörlerin başında gelmektedir. Turizm sektörü küresel ekonominin %10,4’üne katkıda bulunurken, 2018 yılında dünya genelinde istihdamın da %10’u bu sektörden sağlanmaktadır. Dünya Turizm Örgütü’ne göre dünya turizm sektörünün son yıllarda büyüme eğilimi 2019 yılında da devam ederken, turist sayısı bir önceki yıla göre %3,8 artarak 1,46 milyar kişi olarak gerçekleşmiştir. Günümüzde turizm sektörü Koronavirüs salgınından en çok etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. Dünya Turizm Örgütü’ne (UNWTO) göre 2020’de küresel turist sayısı 2019 yılına göre %74 azalarak 381 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Temmuz ayı itibarıyla ise 2,2 milyar kişi olarak gerçekleşmiştir. (<https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance>)



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

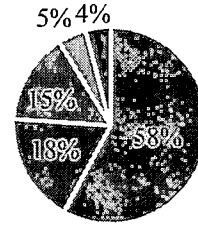
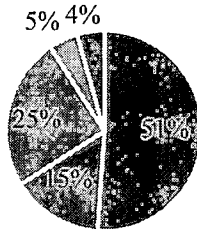
Küresel turist sayısının 2019 ve 2020 yıllarında bölgelere göre dağılımı aşağıdaki grafiklerde mevcuttur. Bu kapsamda aşağıdaki grafiklerden de görüldüğü gibi 2020 yılında 2019 yılına göre Avrupa ve Amerika bölgelerine olan turist dağılımında artış, Asya ve Pasifik bölgesine olan turist dağılımında azalış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

MARTI OTEL İŞLETMECİLİK A.Ş.
13 Nisan 2022

T.C. SERİYE DİYASABI 366
2022

İNEO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuoğlu Mahallesi, Çiğdemciye Yolu No: 14
Kat: 6 - 06500 Çiğdemciye - Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0212 319 26 28
E-posta: info@inco.com.tr
Ticaret Sicil No: 03178 0036 / 870 0011

2020 Küresel Turist Sayısı Bölgesel Dağılımı



- Avrupa
- Asya ve Pasifik
- Orta Doğu

- Amerika
- Afrika

- Avrupa
- Asya ve Pasifik
- Orta Doğu

- Amerika
- Afrika

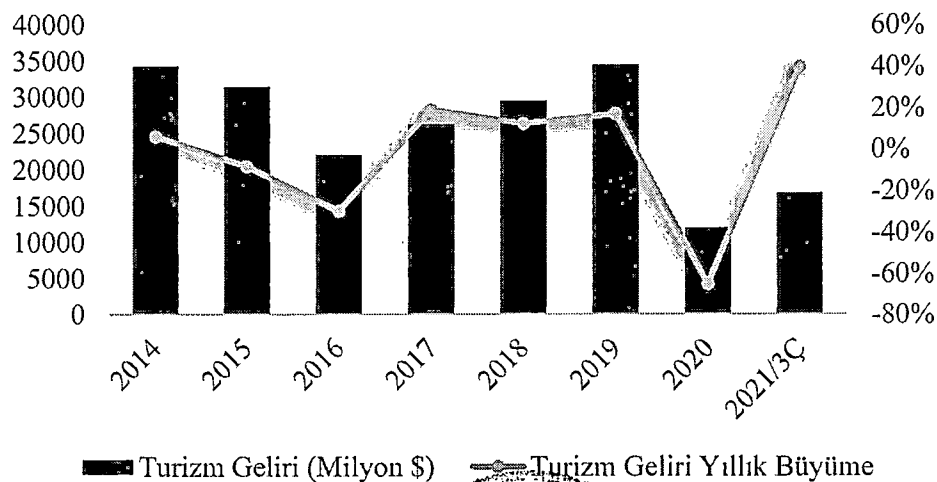
Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (<https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance>)

Türkiye’de Turizm Sektörü

Türkiye’de istihdam ve döviz girdisi sağlayan turizm sektörü ekonominin en önemli ve büyüyen sektörlerinin başında gelmektedir. Türkiye’de 2016-2019 yılları arasında turizm gelirlerinde ve yabancı turist sayısında artış eğilimi gözlemlenmekte olup değişimler aşağıdaki grafiklerde gösterilmiştir. 2019 yılında 34,5 milyar dolar olan turizm geliri 2020 yılında %65,1 azalışla 12,1 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-IV.Ceyrek:-Ekim-Aralik-ve-Yillik,-2020-37438>) 2019 yılında 760,7 milyar dolar olan Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla (GSYH), 2020 yılında 717,0 milyar dolara gerilemiştir. (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-IV.-Ceyrek:-Ekim---Aralik,-2020-37180>)

Turizm Gelirleri



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulferis/Index?p=Turizm-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz---Eylul,-2021-37445>)

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

Nisan

2527

214

549

10

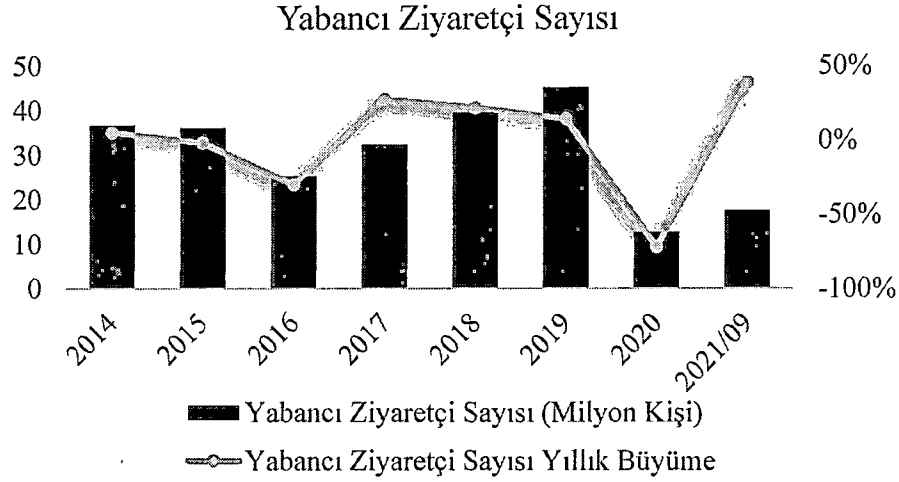
Ku

1.8-9 2 3

26 00 1-a

0212 3

EVIL

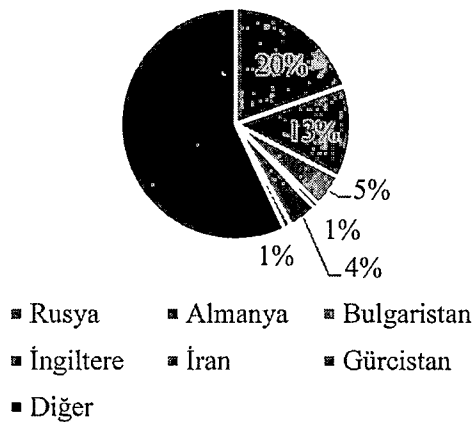


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

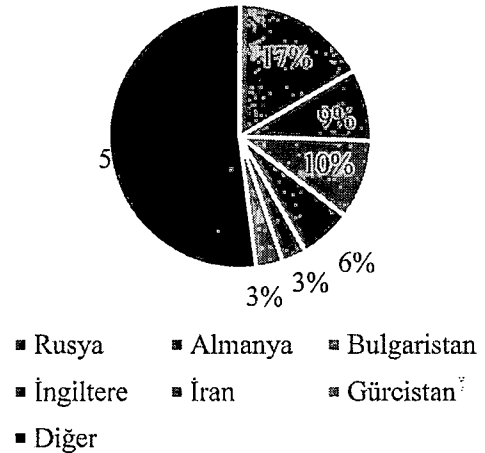
(<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html>)

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

**Yabancı Ziyaretçilerin
Milliyetlerine Göre Dağılımı, 2021
Ocak-Eylül**



**2020 Yabancı Turist Ülke
Dağılımı**

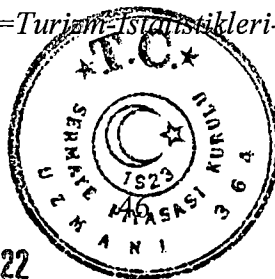


Kaynak: TÜİK

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz---Eylul,-2021-37445>)

MARTİ OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

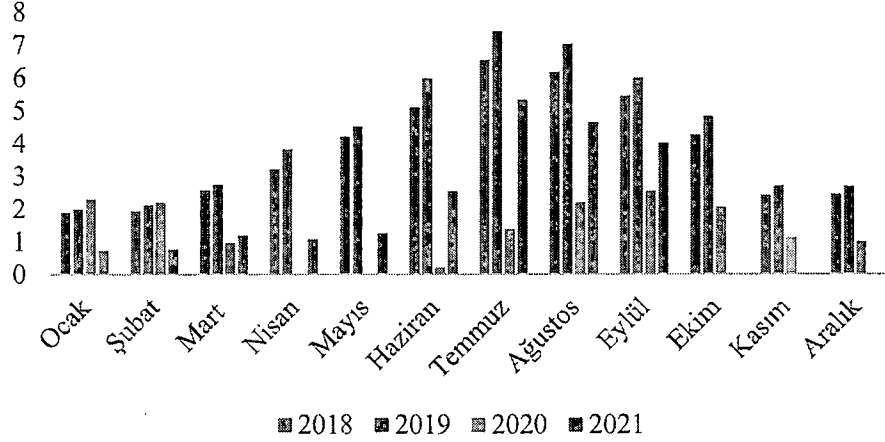
13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıbrısözümleri Madencilik Yolu No:14
Kahramanmaraş / Gaziantep / Türkiye
0212 310 20 00 Fax: 0212 310 20 01
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 008 800
Mersis No: 0478 00300 7870 0011

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

Aylara Göre Gelen Yabancı Turist Dağılımı (Milyon)

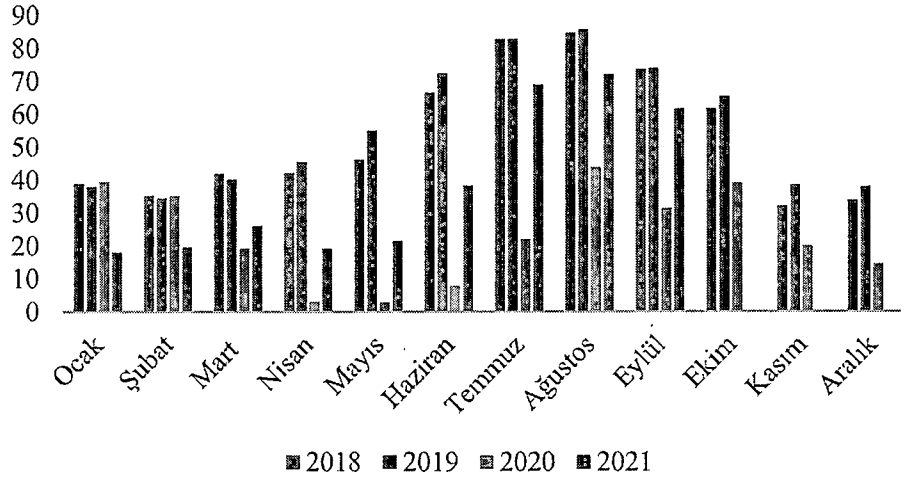


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

(<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html>)

Türkiye'de 2018 yılından itibaren aylara göre otel doluluk oranları aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

Doluluk Oranları



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

(<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/89750 eylul-2021-isletme-belgeli-aylik-bultenxlsx.xlsx?0>)

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

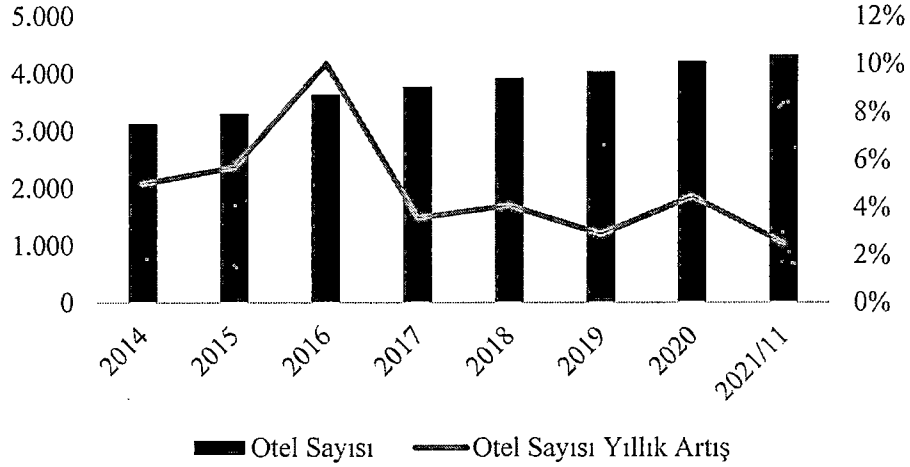
MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustora Mah. Marmarış Yolu No: 14
Kat: 6-0 Nispetiye - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 Şirket Sic. No: 270900
Ticaret Sic. No: 270900 Kurumlar V.D. 478 000 000
Telefon No: 0212 333 1234 Faks No: 0212 333 1234

Türkiye'deki Otel Sayısı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
(<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/89746,08112021-tarihi-itibariyla-bakanlik-belgeli-konaklama-t.xls?0>)

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

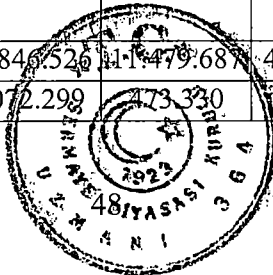
İhracçının hasılatı 31.03.2019 dönemindeki 120,6 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %25,9 artışla 151,8 milyon TL'ye, 31.03.2021 döneminde de Covid-19 salgını nedeniyle yaşanan gelişmelerden olumsuz etkilenmeye bağlı olarak özellikle otel gelirlerindeki azalış sebebiyle 31.03.2020 dönemine göre %56,7 azalışla 65,7 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.09.2021 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %117,8 artışla 106,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

Hasılat (TL)	30.09.2021	%	30.09.2020	%	31.03.2021	%	31.03.2020	%	31.03.2019	%
Yurt İçi Satışlar	120.359.072	113,6	51.079.118	105,0	68.781.780	104,7	164.424.376	108,3	137.934.058	114,4
Kira Gelirleri	3.711.030	3,5	1.112.497	2,3	1.617.447	2,5	5.574.571	3,7	3.373.519	2,8
Satıştan İadeler	-880.620	-0,8	-283.343	-0,6	-1.154.154	-1,8	-7.629.028	-5,0	-3.876.667	-3,2
Satış İskontoları	-17.226.940	-16,3	-3.264.075	-6,7	-3.540.618	-5,4	-10.561.782	-7,0	-16.844.279	-14,0
Diğer İskontolar	0	0,0	0	0,0	-9.160	0,0	-23.100	0,0	-21.998	0,0
Toplam	105.962.542	100,0	48.644.197	100,0	65.695.295	100,0	151.785.037	100,0	120.564.633	100,0

İhracçının hasılatının işletme bazında kırımı ise aşağıda gösterilmektedir.

30.09.2021	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	23.387.259	5.475.626	58.846.526	11.479.687	4.222.340	1.333.044	104.744.482
Kira Gelirleri	950.979	158.505	2.072.299	473.330	55.861	0	3.711.034

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. 13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıbrıs Bulvarı, Mecidiyeköy Yolu Çatı Kat: 14
K: 5-9 Mecidiyeköy - Şişli / İST. 34398
Tic. Sic. No: 271123 / Mersis No: 0817003678700011

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:

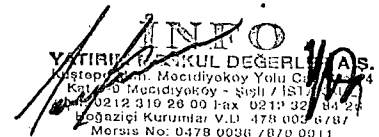
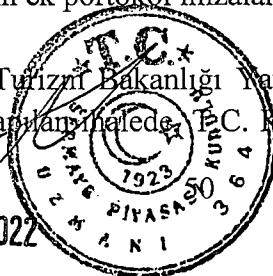
Şirketin iştiraki Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 18.01.2016 tarih ve 910 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, 01.06.2006 tarihinden bu yana Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olan Antalya-Kemer Tekirova'da kurulu Martı Myra tesisinin, 01.01.2016 tarihinde başlayacak dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 15.01.2016 tarihli 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' u, 2019 yılı için %25' i, 2020 yılı için %25' i + KDV olarak uygulanması ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda Martı GYO ile Martı Otel İşletmeleri arasında akdedilen Turizm Tesis Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine oy birliği ile karar verilmiş olup, ilgili protokol imzalanmıştır. Yönetim Kurulu'nun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın kararlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyet artışları da dikkate alınarak hasılatın 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.

Yönetim Kurulu'nun 30.04.2021 tarih ve 1072 sayılı kararına göre 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı Yönetim Kurulu Kararımız ile; Muğla Marmaris Orhaniye Köyü'ndeki Martı Marina Tesislerimizi işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 31.07.2019 tarihli ve 1208 sayılı Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde, yıllık net hasılat kira oranının; 01.11.2019 tarihinden geçerli olmak üzere, kalan 14 aylık süre + 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 Marina Tesisleri için %21 + KDV olarak uygulanması teklif edilerek, ek protokol imzalanması talebi Şirketimizce kabul edilmiştir.

İlgili karar sonrası gelişen Covid-19 salgını ve diğer faktörlerin her alanda olduğu gibi turizm sektörünü de olumsuz etkilemesi neticesinde, tesisi işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından alınan 30.04.2021 tarih ve 1271 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, 01.04.2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, bitiş tarihi değişmeyerek Martı Marina yıllık kira bedelinin, hasılatın %17'si + KDV olarak kabul edilmesine ve ek protokol imzalanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek portokol imzalanmıştır.

Martı GYO'nun T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığının 2014/1

MARTI OTEL İŞLETMENLİĞİ 8 Nisan 2022



sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Köyü, İçmeler Mevkii 1 nolu özel parsel, 55.634,60 m² yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridine sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale İhraççı tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payına ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile Ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891.600 TL'lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare Mahkemesi'nde İhraççı tarafından dava açılmış olup, 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir.

Martı GYO ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş., Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Şirket yönetimi olarak sözleşmede 01.02.2021 tarihi itibarıyla tespit edilen kredi borçları ile 31.03.2021 tarihine kadar hesaplanan faiz tutarı toplamını finansal tablolara yansıtılmıştır.

Bu kapsamda Şirketin iştiraki Martı GYO'nun 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.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

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

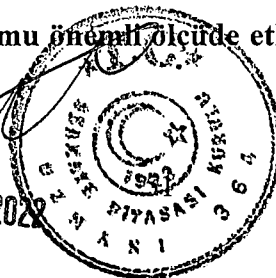
-Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
-TÜİK Verileri

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Adres: İsmet İnönü Bulvarı No:32 06100 Emek/Ankara, Telefon: +90 312 470 80 00, www.yigm.ktb.gov.tr

Türkiye İstatistik Kurumu, TÜİK, Adres: Devlet Mah. Necatibey Cad. No:114 06420 Çankaya/Ankara, Telefon: +90 312 454 70 00, www.tuik.gov.tr

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

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş. 31. Nisan 2022



YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Kuşçiboğası Mah. Necidüvkey Yolu C. No: 14
06100 Emek/Ankara - Şişli / 187
T. 0312 470 80 00 F. 0312 470 80 00
E. yigm@ktb.gov.tr
Mersis No: 0173 0038 7870 0011

YATKIM GİRNEK DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Mük. Sicil no: 27490 Yel. 123 No: 14
Kat. 8-İnci cad.İnyönü - Sığı / İS / 06010
Tic. Sic. No: 2319 26 00 İ-ax 0212 224 64 26
Boğaziçi Kurumlar V.D 478 003 678 /
Sicris No: 0478 0036 7870 0011

Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	16.195.335	15.558.307	11.479.452	10.043.445
Diğer	1.308.820	1.196.305	852.971	614.644
Toplam	211.461.522	192.053.123	156.587.193	131.371.089
Net Defter Değeri	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Gayrimenkuller	1.218.810.257	1.170.871.339	951.819.380	779.699.400
Tesis Makine ve Cihazlar	7.375.420	6.070.147	6.303.292	7.567.351
Taşıtlar	191.274	238.685	290.200	286.929
Döşeme Demirbaşlar	-4.087.681	-1.281.761	596.878	3.280.057
Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	13.434	20.781	26.886	33.651
Yapılmakta Olan Yatırımlar	89.375.737	76.926.982	20.235.050	15.997.641
Diğer	215.084	284.451	240.679	291.548
Toplam	1.311.893.525	1.253.130.623	979.512.365	807.156.577

Şirketin maddi duran varlıklarının önemli bir kısmı sahip olunan gayrimenkullerden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkullere ilişkin değer tespiti Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. 30.09.2021 dönemi itibarıyla 1,3 milyar TL olan maddi duran varlıkların 1,2 milyar TL'lik kısmı söz konusu gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Sahip Olunan Gayrimenkuller (TL)	Tespit Edilen Değer
Martı Marina Tali Yat Limanı	201.077.000
Martı Myra Otel	404.265.421
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	10.589.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	4.661.478
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa ve Natamam Binalar	34.171.000
Martı Hemitia Otel	76.895.000
Hisarönü Arsa	6.720.000
Martı La Perla Otel	113.744.000
Orhaniye Tarla	30.690
Martı Resort Otel	303.901.000
Martı Resort Otel Arsalar	14.816.750
Toplam	1.170.871.339

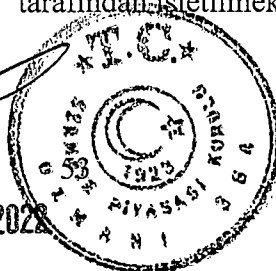
Martı Marina Tali Yat Limanı:

Martı Marina, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde Keçibükü Mevkii, 1 paftada kayıtlı 4.647,68 m² yüzölçümlü 103/6 Parsel, 5.710,00 m² yüzölçümlü 103/10 Parsel, 6.097,75 m² yüzölçümlü 103/12 Parsel ile Maliye Hazinesi'nden Üst hakkı tesis edilerek tescil edilen 84,63 m² yüzölçümlü 103/9 (1831) Parsel ve 68.203,42 m² DHTA bulunan deniz parselleri üzerinde yer alır. 103/9 no'lu parsel ve 68.203,42 m²'lik alan üzerinde 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele, 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır. Martı GYO'nun mülkiyetinde bulunan Martı Marina, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Martı Myra Otel:

MARTI OTEL İŞLETMENLİĞİ A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuruluş Mersis No: 0478 0036 7870 0011
Tic. Sic. No: 271926
Sicil No: 271926
Tic. Sic. No: 271926
Sicil No: 271926
Tic. Sic. No: 271926
Sicil No: 271926

Martı Myra Otel, Tekirova 412 Parselde kayıtlı, 89.258,00 m² alan üzerinde, deniz kenarında 30 Otel Bloğu, bir vip otel bloğu ve diğer yapılarda toplam 58.446 m² kapalı alan, 280 metre sahil şeridine sahip, 553 oda, 1.209 yatak kapasitesine sahip beş yıldızlı tatil köyüdür. Martı GYO'nun mülkiyetinde bulunan Martı Myra Otel, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa:

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

Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa:

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, 155 Ada ve 225-226 numaralı parseller adresli olup, tapuda 155 Ada ve 225-226 numaralı parsellerde kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü "arsa" ve 268,92 m² yüzölçümlü "tarla" vasıflı taşınmazlardır. Martı GYO'nun portföyünde bulunmaktadır.

Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa ve Natamam Binalar:

Muğla ili, Marmaris ilçesi, Ayın Mevkii'nde bulunan 9 adet parsel ve üzerinde bulunan natamam otel yapılarıdır. Martı GYO'nun portföyünde bulunmaktadır.

Martı Hemitia Otel:

Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye Mahallesi'nde yer alan 6.928,55 m² yüzölçümlü 103 ada 8 parsel üzerinde geliştirilmiş ve 58 yatak kapasiteli oteldir.

Hisarönü Arsa:

Muğla ili, Marmaris ilçesi, Hisarönü Mahallesi'nde yer alan 219 Ada 3 Parsel olarak kayıtlı 9.740,71 m² yüzölçümlü "tarla" vasıflı gayrimenkuldür.

Martı La Perla Otel:

Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Mahallesi'nde yer alan 5.5678 m² büyüklüğündeki 1605 parsel üzerinde geliştirilmiş 197 oda ve 394 yatak kapasiteli oteldir.

Denizbank A.Ş.ve Deniz Faktoring A.Ş.ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş.ve Martı GYO A.Ş.'nin borçlarının tespiti ve yapılandırılmasına ilişkin "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" 23.02.2021 tarihinde, ek tadil sözleşmesi 30.03.2021 tarihinde imzalanmıştır. Bu sözleşmelerle birlikte Geri Alım Sözleşmesi ve Otel Kiralama Sözleşmeleri'de imzalanmıştır. Sözleşmeler tarafları bağlayıcı şekilde 19.04.2021 tarihinde Martı Resort Otel ve La Perla Otel mülkiyet devirleri ile yürürlüğe girmiştir.

Martı Resort Otel:

Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Mahallesi'nde yer alan 26.219 m² büyüklüğündeki 1.520 parsel üzerinde geliştirilmiş 283 oda ve 584 yatak kapasiteli oteldir.

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluşu: 14.05.2014
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800
Mersis No: 0478 0036 187 0011

Denizbank A.Ş.ve Deniz Faktoring A.Ş.ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş.ve Martı GYO A.Ş.’nin borçlarının tespiti ve yapılandırılmasına ilişkin "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" 23.02.2021 tarihinde, ek tadil sözleşmesi 30.03.2021 tarihinde imzalanmıştır. Bu sözleşmelerle birlikte Geri Alım Sözleşmesi ve Otel Kiralama Sözleşmeleri’de imzalanmıştır. Sözleşmeler tarafları bağlayıcı şekilde 19.04.2021 tarihinde Martı Resort Otel ve La Perla Otel mülkiyet devirleri ile yürürlüğe girmiştir.

Martı Resort Otel Arsalar:

Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Mahallesi’nde yer alan 166 Pasrel olarak kayıtlı 1.265 m² yüzölçümlü “tarla” ve 167 parsel olarak kayıtlı 3.650 m² yüzölçümlü “tarla” vasıflı gayrimenkullerdir.

Orhaniye Tarla:

Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 105 ada 1 parsel ve 106 ada 2 parsel numaralı “tarla” vasıflı gayrimenkuldür.

26.08.2010 tarih 632 numaralı yönetim kurulu kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu 02.08.2010 tarih 730 sayılı “Şirketin Aydın Koyu Karaca Köyü Marmaris-Muğla”da yer alan taşınmazlarına ilişkin mülkiyetle ilgili dava sürecinin devam ettiği dikkate alınarak bu davaların Şirket aleyhine sonuçlanması durumunda mülkiyetin kaybedebileceği olasılığına yatırımcıların korunmasını teminen üçüncü bir kişi tarafından Şirket lehine Aydın Koyu’nda bulunan tüm taşınmazlar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş değerlendirme raporu ile tespit edilen 9.077.000 TL değere %10 marj uygulanarak belirlenecek değerden aşağı olmamak üzere şartsız ve süresiz verilen bir banka teminat mektubunun Takasbank’a tevdi edilmesi” kararına istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. 26.08.2010 tarih ve 246 sayılı toplantısında, kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, şarta bağlı olmayan ve hiçbir şekilde Şirket’e rücu etmeyeceği kayıtlarını içeren teminat mektubunun Şirket lehine alınmasına karar vermiştir. Buna istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.’nin kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, Şekerbank T.A.Ş.’den Şirket lehine Takas ve Saklama Bankası A.Ş.’ye (Takasbank) hitaben alacağı 10.000.000 TL’lik şartsız ve süresi kati teminat mektubunun Takasbank’a tevdi edilmesine karar verilmiş olup, 03.09.2010 tarihinde teminat mektubu Takasbank’a teslim edilmiştir. Dava sürecinde yaşanan olumlu gelişmelere bağlı olarak ilgili teminat mektubunun 767, 772, 773,749, 750, 756, 757 ve 765 nolu parsellere isabet eden kısmının serbest bırakılması için Sermaye Piyasası Kurulu’na başvurulmuş ve taleplerimiz 14.04.2011 ve 25.10.2013 tarihlerinde kabul edilmiştir. Taleplerimizin kabul edilmesi ile birlikte teminat tutarı 7.304.025 TL azaltılarak 2.695.975 TL’ye düşmüştür. 766 parsel ile ilişkin açılmış olan davanın Şirket lehine sonuçlanması sonrasında Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu’na yapılan 06.03.2014 tarihli başvuruya istinaden Sermaye Piyasası Kurulu’nun 3 Nisan 2014 tarih ve 10/325 sayılı toplantısında teminat mektubu tutarının 1.920.690 TL daha azaltılarak 775.285 TL’ye indirilmesine ve 766 no’lu parselin 3.140 m²’lik kısmının mülkiyetinin kaybedildiği hususları dikkate alınarak Narin Tekstil Endüstri A.Ş. tarafından 259.050 TL tutarın Şirket hesabına nakit olarak yatırılmasına ilişkin verilen karar 09.04.2014 tarih ve 12233903-325.99-270 sayılı karar ile Şirket’e bildirilmiş olup, bu durum 06.04.2014 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 30.04.2014 tarih ve 12233903-325.99-342 sayılı kararında belirtildiği üzere daha önce bildirilmiş olan 3.140 m² ve

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.



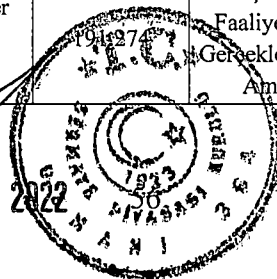
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kusadasi Mahallesi Mecidiyeköy Yolu C. No:14
Kat: 6 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 212 319 26 00 Etil: 0212 319 26 00
Mersis No: 0478 0036 1870 0011

259.050 TL'lik tutar sırasıyla 2.959,35 m² ve 244.146 TL olarak yeniden hesaplanmıştır.
22.05.2014 tarihinde 244.146 TL ödeme banka aracılığı ile yapılmıştır.

İhraççının 30.09.2021 dönemi itibarıyla sahip olduğu maddi duran varlıklarına ilişkin detaylı bilgiler ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler (30.09.2021)								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Turizm Tesisi	2010	6.939,76	Orhaniye Köyü/Marmaris 1906 Nolu Parsel	76.895.000	Martı Hemithea Butik Otel	-	-	-
Tarla	2010	94,71	Orhaniye Köyü/Marmaris 1897-1901 Nolu Parseller	30.690	Otel Sahası	-	-	-
Tali Yat Limanı	2007-2008	16.455,43	Orhaniye Köyü/Marmaris 103/6-103/10-103/12 Nolu Parseller	201.077.000	Martı Marina	Martı GYO	2021	Net hasılatın % 17'si
Turizm Tesisi	1993	31.134,00	İçmeler/Marmaris 166 ve 167 Nolu Parseller	14.816.750	Martı Resort Otel Otopark Genel Alanı	-	-	-
Turizm Tesisi	1992	5.678,00	İçmeler/Marmaris 1605 Nolu Parsel	303.901.000	Martı Resort Otel	-	-	-
Turizm Tesisi	1992	5.678,00	İçmeler/Marmaris 1605 Nolu Parsel	113.744.000	Martı La Perla Otel	-	-	-
Arsa	2010	9.740,71	Hisarönü/Marmaris 2019/3 Nolu Parsel	6.720.000	Depo	-	-	-
Turizm Tesisi	1989	89.258,00	Tekirova/Kemer 158/7 Nolu Parsel	404.265.421	Martı Myra Otel	Martı GYO	2021	Net hasılatın % 13,50'si
Arsa	1997	6.305,00	Tekirova/Kemer 127 Ada 1 Nolu Parsel	10.589.000	Lojman Arsası	-	-	-
Arsa ve Tarla	2006	38.024,88	Işıklar Köyü/Aydın/Karacasu 155/225 ve 155/226 Parseller	4.661.478	Butik Otel Proje Arsası	-	-	-
Arsa-Natamam Turizm Tesisi	2006	89.230,60	Karacasöğüt Köyü/Marmaris/Muğla 9 Adet Parsel	34.171.000	Natamam Otel ve Arsa	-	-	-
Toplam				1.218.790.818 (*)		-	-	-
Tesis,Makine ve Cihazlar	Muhtelif	-	Marmaris ve Kemer Bölgesindeki Tesislerde	7.375.420	Şirket Faaliyetlerini Gerçekleştirmek Amaçlı	-	-	-
Döşeme ve Demirbaşlar	Muhtelif	-	Marmaris ve Kemer Bölgesindeki Tesislerde	-4.087.681	Şirket Faaliyetlerini Gerçekleştirmek Amaçlı	-	-	-
Taşıtlar	Muhtelif	-	Marmaris ve Kemer Bölgesindeki Tesislerde	-14.274.000	Şirket Faaliyetlerini Gerçekleştirmek Amaçlı	-	-	-

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş. 13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kırsal Yolu Meclis Yolu No: 14
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 272123
Mersis No: 081700038100011

Yapılmakta Olan Yatırımlar	Muhtelif	-	Marmaris ve Kemer Bölgesindeki Tesislerde	89.375.737	Şirket Faaliyetlerini Gerçekleştirmek Amaçlı	-	-	-
Diğer	Muhtelif	-	Marmaris ve Kemer Bölgesindeki Tesislerde	228.518	Şirket Faaliyetlerini Gerçekleştirmek Amaçlı	-	-	-
Genel Toplam				1.311.874.086				

(*) Söz konusu gayrimenkullerin net defter değeri toplam rakamından 56.026.327 TL olan çevrim farkları eklenip, 8.106.848 TL olan cari dönem amortismanı düşülerek, 30.06.2021 dönemi itibarıyla finansal tablolarda sınıflandırılan gayrimenkullerin 1.218.810.257 TL olan net defter değerine ulaşılmış olup, konu hakkında detaylı bilgi 30.09.2021 dönemine ait finansal tablolar ve bağımsız denetim raporunun 18 numaralı dipnotunda yer almaktadır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri, Martı GYO'nun maliki olduğu Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 314, 315, 316, 326 ve 327 adada bulunan 5 adet arsadan oluşmakta olup, söz konusu arsaların değer tespiti için Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.03.2021 tarih ve 2021-ÖZEL-132 sayılı gayrimenkule değerleme raporu ile 67.642.714 TL değer tespiti yapılmıştır.

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler						
Cinsi	Edinileceği Yıl	m ²	Mevkii	Yapılan Ödemeler (TL)	Yapılacak Ödemeler (TL)	Kullanım Amacı
Orman	2022	55.634,60	Kızılağaç Köyü/Bodrum/Muğla	3.979.091	15.400.000	5 Yıldızlı Otel Projesi

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

Yoktur.

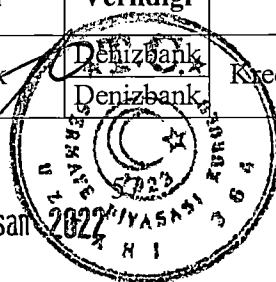
9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

İhraççının 30.09.2021 dönemi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde bulunan ipoteklere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Martı Myra Otel Tekirova/Kemer/Antalya	İpotek	Denizbank	Kredi	11.01.2013	92.000.000 TL
				27.05.2014	36.000.000 TL

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kusadözü M. Necmeddîyokoy Yolu Ç. No: 14
08060 Kusadözü - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271926 / Mersis No: 0478 0036 780 0001

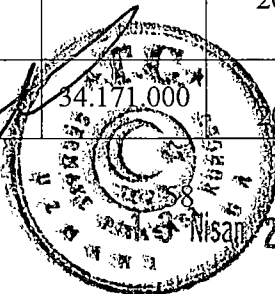
		Denizbank		23.01.2015	30.000.000 TL
		Denizbank		12.07.2017	137.000.000 TL
Martı Marina Orhaniye/Marmaris/Muğla	İpotek	Denizbank	Kredi	18.06.2015	42.500.000 TL
		Deniz Factoring		18.06.2015	6.000.000 TL
		Denizbank		14.07.2017	11.671.508 TL
		Denizbank		6.07.2015	35.000.000 TL
		Deniz Factoring		6.07.2015	10.000.000 TL
Çerkezköy Arsalar	İpotek	İş Bankası	Kredi	15.09.2011	11.000.000 EURO
Arsa ve Otel/Ayınkoyu/ Marmaris/Muğla	İpotek	Denizbank	Kredi	13.02.2015	11.812.500 TL
		Denizbank		14.07.2017	7.887.500 TL
Aydın/Karacasu/Işıklar Köyü	İpotek	Denizbank	Kredi	29.01.2016	1.150.000 TL
		Denizbank		19.07.2017	266.500 TL
Martı Hemithea Otel Orhaniye/Marmaris/Muğla	İpotek	Albaraka Türk	Kredi	5.10.2012	20.000.000 TL
		Alternatif Bank		7.05.2015	9.000.000 TL

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

İhraççının sahip olduğu maddi duran varlıkların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi-Süre	Kalan Süre	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
Martı Marina Tali Yat Limanı (*)	2009-2058	37 Yıl	201.077.000	31.05.2021/ 2021-ÖZEL-129	Yatırım Amaçlı Değil
Martı Myra Otel (*)	1988-2069	48 Yıl	404.265.421	31.05.2021/ 2021-ÖZEL-128	Yatırım Amaçlı Değil
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa (*)	1988-2037	16 Yıl	10.589.000	31.05.2021/ 2021-ÖZEL-184	Yatırım Amaçlı Değil
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa (*)	2004	-	4.661.478	31.05.2021/ 2021-ÖZEL-130	Yatırım Amaçlı Değil
Muğla, Marmaris, Aydın	1991		34.171.000	31.05.2021/ 2021-ÖZEL-131	Yatırım Amaçlı Değil

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kestane Mah. Mecidiyeköy Yulu No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274946 Şirket Sic. No: 274946
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 001
Mersis No: 0478 0030 1700 001

Koyu Arsa Natamam Binalar (*)					
Martı Hemithea Otel (**)	2010	-	76.895.000	10.05.2021/ 2021_GalataProje_042	Yatırım Amaçlı Değil
Orhaniye Tarla (**)	2010	-	31.725	10.05.2021/ 2021_GalataProje_041	Yatırım Amaçlı Değil
Hisarönü Arsa (**)	2010	-	6.720.000	10.05.2021/ 2021_GalataProje_043	Yatırım Amaçlı Değil
Martı La Perla Otel (**)	1993	-	113.744.000	10.05.2021/ 2021_GalataProje_046	Yatırım Amaçlı Değil
Martı Resort Otel (**)	1993	-	303.901.000	10.05.2021/ 2021_GalataProje_045	Yatırım Amaçlı Değil
Martı Resort Otel (166-167 Parsel) Arsalar (**)	1986	-	14.816.750	10.05.2021/ 2021_GalataProje_044	Yatırım Amaçlı Değil
Çerkezköy Arsalar (*)	2010	-	67.642.714	31.05.2021/ 2021-ÖZEL-132	Yatırım Amaçlı

(*) Söz konusu değerleme raporları Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

(**) Söz konusu değerleme raporları Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

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 İhraççının maddi olmayan duran varlıklarının detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

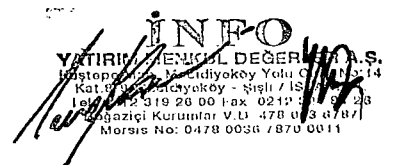
Maliyet	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.822.413	7.424.073	5.483.247	4.741.830
Toplam	7.822.413	7.424.073	5.483.247	4.741.830
Birikmiş Amortisman	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.563.918	7.112.399	5.149.503	4.407.218
Toplam	7.563.918	7.112.399	5.149.503	4.407.218
Net Defter Değeri	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	258.495	311.674	333.744	334.612
Toplam	258.495	311.674	333.744	334.612

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

Yoktur.

MARTI OTEL İŞLETMECİLİK A.Ş.

13 Nisan 2022



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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

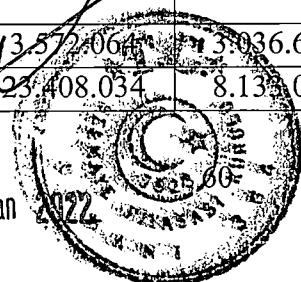
10.1. Finansal durum:

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

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Finansal Tablo Türü	Konsolide	Konsolide		
Dönem	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
DÖNEN VARLIKLAR	316.422.360	169.554.251	123.522.901	146.127.179
Nakit ve Nakit Benzerleri	71.033.558	25.245.606	2.022.602	1.721.539
Finansal Yatırımlar	1.672.851	6.169.118	1.519.741	1.363.465
Ticari Alacaklar	51.427.501	8.404.848	7.337.727	27.055.436
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	62.151	0	155.490	22.724.717
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	51.365.350	8.404.848	7.182.237	4.330.719
Diğer Alacaklar	153.067.631	110.325.813	97.581.700	95.102.904
İlişkili Taraflardan Ticari Olmayan Diğer Alacaklar	141.668.437	108.461.277	91.985.269	83.276.875
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11.399.194	1.864.536	5.596.431	11.826.029
Stoklar	13.572.064	5.036.690	3.131.396	4.285.498
Peşin Ödenmiş Giderler	23.408.034	8.133.082	8.765.690	15.732.870

MARTI OTEL İŞLETİM A.Ş.

3 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustane Mah. Akademiye Köyü Yolu No: 14
Kat: 8-9 Beşikdüzü - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271926/00 Fax: 0212 311 81 82
Tic. Sic. No: 271926/00 Fax: 0212 311 81 82
Tic. Sic. No: 271926/00 Fax: 0212 311 81 82
Tic. Sic. No: 271926/00 Fax: 0212 311 81 82

İlişkili Olmayan Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler	23.408.034	8.133.082	8.765.690	15.732.870
Diğer Dönen Varlıklar	12.240.721	8.239.094	3.164.045	865.467
DURAN VARLIKLAR	1.451.253.181	1.398.161.628	1.101.192.082	903.533.701
Diğer Alacaklar	19.372.947	19.866.948	19.619.688	503.842
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar	19.372.947	19.866.948	19.619.688	503.842
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	71.146.361	67.642.714	53.392.761	51.110.000
Maddi Duran Varlıklar	1.311.893.525	1.253.130.623	979.512.365	807.156.577
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	258.495	311.674	333.744	334.612
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	258.495	311.674	333.744	334.612
Kullanım Hakkı Varlıkları	3.179.486	3.426.241	0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	6.276.793	26.965.532	35.569.655	37.117.604
İlişkili Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler	0	26.617.245	32.512.002	36.172.148
İlişkili Olmayan Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler	6.276.793	348.287	3.057.653	945.456
Ertelenmiş Vergi Varlığı	39.125.574	26.817.896	12.763.869	7.311.066
TOPLAM VARLIKLAR	1.767.675.541	1.567.715.879	1.224.714.983	1.049.660.880
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	407.985.159	1.311.421.660	1.136.252.378	375.013.709
Finansal Borçlar	76.784.147	1.138.900.755	953.423.398	31.506.308
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	140.949.142	13.526.037	10.658.229	180.947.311
Ticari Borçlar	25.485.873	20.212.003	24.165.203	29.439.062
İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar	386.986	699.827	1.115.952	4.459.115
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	25.098.887	19.512.176	23.049.251	24.979.947
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	5.816.496	3.518.771	3.403.063	3.873.633
Diğer Borçlar	133.468.260	65.999.020	89.301.691	61.429.985
İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	78.779.957	13.145.688	507.727	71.807
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	54.688.303	52.853.332	88.793.964	61.358.178
Ertelenmiş Gelirler	12.448.397	60.571.905	43.166.904	60.087.324
İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler	2.205.864	50.466.012	37.671.759	38.952.066

MARTI OTEL İŞLETMENLİĞİ A.Ş.

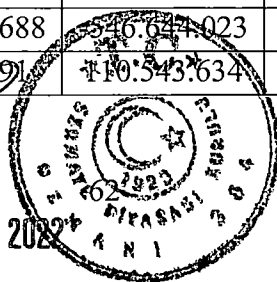
13 Nisan 2022

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuyu Mahallesi, Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 8, Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 00
E-posta: bilgi@kurumlar.v.d. 478 00 478 00
Mersis No: 0478 0036 1870 0011

İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	10.242.533	10.105.893	5.495.145	21.135.258
Kısa Vadeli Karşılıklar	13.032.844	8.693.169	12.133.890	7.730.086
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	230.210	242.686	198.081	197.184
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12.802.634	8.450.483	11.935.809	7.532.902
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.021.245.258	105.034.397	26.554.152	586.362.405
Finansal Borçlar	970.935.780	36.769.578	20.913.926	575.779.773
Diğer Borçlar	43.367.279	62.314.374	0	6.482.995
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	43.367.279	62.314.374	0	6.482.995
Uzun Vadeli Karşılıklar	6.942.199	5.950.445	4.599.151	4.099.637
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	6.942.199	5.950.445	4.599.151	4.099.637
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	0	0	1.041.075	0
ÖZKAYNAKLAR	338.445.124	151.259.822	61.908.453	88.284.766
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	-199.480.546	-110.724.346	-126.919.782	-68.902.938
Ödenmiş Sermaye	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	2.497.948	2.497.948	2.497.948	2.497.948
Geri Alınmış Paylar (-)	-996.901	-996.901	-996.901	-1.916.613
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	5.143.323	8.956.747	8.956.747	8.956.747
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	119.253.668	161.148.419	231.150.481	182.107.008
Yeniden Değerleme ve Ölçün Kazanç ve Kayıpları	119.253.668	161.148.419	231.150.481	182.107.008
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-49.763.668	29.271.577	53.617.713	48.247.772
Yabancı Para Çevrim Farkları	-49.763.668	29.271.577	53.617.713	48.247.772
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.747.563	4.498.253	4.498.253	4.498.253
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-396.886.688	-346.644.023	-433.294.053	-329.820.282
Net Dönem Karı/Zararı	-2.475.791	-110.543.634	-113.349.970	-103.473.771

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

13 Nisan 2024



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumlar Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 231926 / Fax: 0212 347 78 78
E-posta: bilgi@yeminli.com.tr / 478 01 878
Kod: 0473 0038 / 870 0311

Kontrol Gücü Olmayan Paylar	537.925.670	261.984.168	188.828.235	157.187.704
TOPLAM KAYNAKLAR	1.767.675.541	1.567.715.879	1.224.714.983	1.049.660.880

İhraççının aktif büyüklüğü yıllar itibariyle artmakta olup, 31.03.2019 döneminde 1,0 milyar TL'den 31.03.2020 döneminde maddi duran varlıkların değer artışına bağlı olarak %16,7 artışla 1,2 milyar TL'ye, 31.03.2021 döneminde nakit ve nakit benzerleri ve aynı şekilde maddi duran varlıklar ile birlikte yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışına bağlı olarak 31.03.2020 dönemine göre %28,0 artışla 1,6 milyar TL'ye, 30.09.2021 döneminde de nakit ve nakit benzerleri ile ticari alacaklardaki ve peşin ödenmiş giderlerdeki artışa bağlı olarak 31.03.2021 dönemine göre %12,8 artışla 1,8 milyar TL'ye yükselmiştir.

İhraççının dönen varlıkları 31.03.2019 dönemindeki 146,1 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde ticari alacaklar ve peşin ödenmiş giderlerdeki düşüşe bağlı olarak 31.03.2019 dönemine göre %15,5 azalışla 123,5 milyon TL'ye gerilemiş olup, 31.03.2021 döneminde ise nakit ve nakit benzerleri ve diğer alacaklardaki artışa bağlı olarak 31.03.2020 dönemine göre %37,3 artışla 169,6 milyon TL'ye, 30.09.2021 döneminde de nakit ve nakit benzerleri ile peşin ödenmiş giderlerdeki artışa bağlı olarak 31.03.2021 dönemine göre %86,6 artışla 316,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.09.2021 dönemi itibariyle İhraççının dönen varlıkları toplam aktiflerinin %17,9'unu oluşturmaktadır.

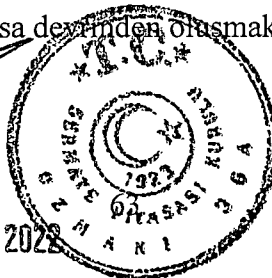
Şirketin nakit ve nakit benzerlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Şirketin 31.03.2019 dönemi itibariyle 1,7 milyon TL olan nakit ve nakit benzerleri 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %17,5 artışla 2,0 milyon TL'ye yükselmiş olup, 31.03.2021 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %1.148 artışla 25,2 milyon TL'ye, 30.09.2021 döneminde ise 31.03.2021 dönemine göre %181,3 artışla 71,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Kasa	2.590.782	185.304	171.197	765.536
Banka (*)	68.429.323	25.047.339	1.845.380	947.529
Vadesiz Mevduat	27.700.021	66.015	120.757	178.247
Vadesi Üç Aya Kadar Olan Vadeli Mevduat	13.286.499	0	0	0
Bloke Mevduat	27.442.803	24.981.324	1.724.623	769.282
Diğer Hazır Değerler	13.453	12.963	6.025	8.474
Toplam	71.033.558	25.245.606	2.022.602	1.721.539

(*) Şirketin Deniz Bank A.Ş. hesabındaki 24.000.000 TL Şirketin Deniz Bank A.Ş. ile imzalamış olduğu yeniden yapılandırma sözleşmesi kapsamında gelen havaleden oluşmaktadır. Söz konusu 24.000.000 TL'nin 4.750.000 TL'si 01.03.2021 tarihinde Alfa Turizm A.Ş.'nin gayrimenkul devrinden ve 19.250.000 TL'si ise 09.03.2021 tarihinde Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş.'nin arsa devrinden oluşmaktadır.

MARINOTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuyu Mahallesi, Mecidiyeköy Yolu C/16, No:14
Kat:9 Mecidiyeköy - Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 06
E-posta: bilgi@marinotel.com.tr
Mersis No: 0478 0036 87800011

Şirketin finansal yatırımları, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Borsa'da işlem gören MRGYO paylarının geri alımına istinaden oluşan paylardan oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Hisse Senetleri	1.672.851	6.169.118	1.519.741	1.363.465
Toplam	1.672.851	6.169.118	1.519.741	1.363.465

Şirketin kısa vadeli ticari alacaklarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır. 31.03.2019 dönemi itibarıyla 27,1 milyon TL olan kısa vadeli ticari alacakları 31.03.2020 döneminde ilişkili taraflardan olan ticari alacakların tahsil edilmesine bağlı olarak 31.03.2019 dönemine göre %72,9 düşüşle 7,3 milyon TL'ye gerilemiş olup, 31.03.2021 döneminde ise alacak senetlerindeki artışa bağlı olarak 31.03.2020 dönemine göre %14,5 artışla 8,4 milyon TL'ye, 30.09.2021 döneminde ise ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artışa bağlı olarak 31.03.2021 dönemine göre %511,9 artışla 51,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	51.365.350	8.404.848	7.182.237	4.330.719
<i>Ticari Alacaklar</i>	44.681.961	536.210	588.839	1.112.772
<i>Alacak Senetleri</i>	6.688.669	8.700.139	6.593.398	3.227.514
<i>Alacak Reeskontu (-)</i>	-5.280	-831.501	0	-9.567
<i>Şüpheli Ticari Alacaklar</i>	17.354.617	16.653.333	14.699.517	3.760.577
<i>Şüpheli Ticari alacaklar Karşılığı (-)</i>	-17.354.617	-16.653.333	-	-3.760.577
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	62.151	0	155.490	22.724.717 (*)
Toplam	51.427.501	8.404.848	7.337.727	27.055.436

(*) 22.172.719 TL'lik kısmı Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.'ye yapılan mal, konaklama ve liman hizmet satışları ile ilgili alacak senetlerinden oluşmaktadır.

Dönem sonları itibarıyla ticari alacaklar içerisinde yer alan alacak senetlerinin vade dağılımı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar Vade Dağılımı (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Vadesi Geçen	6.688.669	8.510.139	6.593.398	3.207.514
0-3 Ay	0	20.000	0	13.000
3-12 Ay	0	170.000	0	7.000
Toplam	6.688.669	8.700.139	6.593.398	3.227.514

Şirketin kısa vadeli diğer alacaklarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır. 31.03.2019 dönemi itibarıyla 95,1 milyon TL olan kısa vadeli diğer alacakları 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %2,6 oranında sınırlı artışla 97,6 milyon TL'ye, 31.03.2021 döneminde de ilişkili taraflardan diğer alacaklardaki artışa bağlı

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.
13 Nisan 2022

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kırsaklı Mahallesi, Mecidiyeköy Yolu, No:14
Kat:5, Mecidiyeköy - Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273192, Şirket Sic. No: 273192
Tic. Sic. No: 273192, Şirket Sic. No: 273192
Mersis No: 0178 0036 1870 0011

olarak 31.03.2020 dönemine göre %13,1 artışla 110,3 milyon TL'ye, 30.09.2021 döneminde temel olarak ilişkili taraflardan alacakların artışına bağlı olarak 31.03.2021 dönemine göre %38,7 artışla 153,1 milyon TL'ye yükselmiştir.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11.399.194	1.864.536	5.596.431	11.826.029
Personelden Alacaklar	251.527	233.094	165.238	196.213
Verilen Depozito ve Teminatlar	8.833.494	3.497	15.693	0
Vergi Dairesi/Mal Müdürlüğünden Alacaklar (*)	0	29.004	1.097.943	1.046.362
Şüpheli Diğer Alacaklar	2.423.105	2.421.607	1.692.617	1.471.781
Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı	-2.423.105	-2.421.607	-1.692.617	-1.471.781
Alacak Senetleri	0	0	0	6.910.499
Diğer Alacaklar	2.314.173	1.598.941	4.317.557	3.672.955
İlişkili Taraflardan Alacaklar (**)	141.668.437	108.461.277	91.985.269	83.276.875
Toplam	153.067.631	110.325.813	97.581.700	95.102.904

(*) KDV iadesi alacaklarından ve T.C. Marmaris Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü iade alınabilir ön izin bedeli alacağından oluşmaktadır.

(**) İhraççının ilişkili taraflardan diğer alacakları, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.) ve Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. alacaklarından oluşmaktadır.

Şirketin stoklarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, Şirketin stokları, turizm faaliyetleri çerçevesinde hizmet maliyetinde kullanılmak üzere elde bulundurulmuş işletme ve sarf malzemesi stoklarından oluşmaktadır. 31.03.2019 dönemi itibarıyla 4,3 milyon TL olan stoklar 31.03.2020 döneminde otel malzeme stoklarındaki düşüşe bağlı olarak 31.03.2019 dönemine göre %26,9 düşüşle 3,1 milyon TL'ye gerilemiş olup, 31.03.2021 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %3,0 oranında sınırlı düşüşle 3,0 milyon TL'ye gerilemiş olup, 30.09.2021 döneminde ise 31.03.2021 dönemine göre %17,6 artışla 3,6 milyon TL'ye yükselmiştir.

Stoklar (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Otel Malzeme Stokları	3.501.184	3.001.259	3.082.529	4.829.300
Emtia	70.880	35.431	48.867	20.397
Diğer Stoklar	1.410.490	1.410.496	1.410.496	0
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	-1.410.490	-1.410.496	-1.410.496	-564.199
Toplam	3.572.064	3.036.690	3.131.396	4.285.498

Şirketin kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, önemli bir kısmının verilen sipariş avanslarından oluştuğu görülmektedir. 31.03.2019 dönemi itibarıyla 15,7 milyon TL olan kısa vadeli peşin ödenmiş giderler 31.03.2020 döneminde verilen sipariş avanslarındaki düşüşe bağlı olarak 31.03.2019 dönemine göre %44,3 düşüşle 8,8 milyon TL'ye gerilemiş olup, 31.03.2021 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %7,2 düşüşle 8,1 milyon TL'ye gerilemiş olup, 30.09.2021

MARTI OTEL İŞLETMECİLİK A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıstırcı Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272123 / Mersis No: 0478 0036 7870 0011

döneminde ise temel olarak verilen sipariş avanslarına bağlı olarak 31.03.2021 dönemine göre %187,8 artışla 23,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Gelecek Aylara Ait Giderler	6.193.128	2.433.124	2.761.440	2.384.153
Taşeron Avansları	0	29.541	20.404	20.403
Verilen Sipariş Avansları	17.214.906	5.670.417	5.983.846	11.173.642
İş Avansları	0	0	0	2.154.672
Toplam	23.408.034	8.133.082	8.765.690	15.732.870

Şirketin diğer dönen varlıklarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, temel olarak Devreden KDV tutarından oluşmakla birlikte Personel ve iş avanslarını da içerdiği görülmektedir. 31.03.2019 dönemi itibarıyla 0,9 milyon TL olan diğer dönen varlıklar 31.03.2020 döneminde Devreden KDV tutarındaki artışa bağlı olarak 31.03.2019 dönemine göre %265,6 artışla 3,2 milyon TL'ye, 31.03.2021 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %160,4 artışla 8,2 milyon TL'ye, 30.09.2021 döneminde de devreden KDV'deki artışa bağlı olarak 31.03.2021 dönemine göre %48,6 artışla 12,2 milyon TL'ye yükselmiştir.

Diğer Dönen Varlıklar (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Personel Avansları	288.532	1.426.704	4.921	39.998
Devreden KDV	10.601.327	6.279.180	2.670.935	825.469
İş Avansları	538.669	533.210	488.189	0
Diğer	812.193	0	0	0
Toplam	12.240.721	8.239.094	3.164.045	865.467

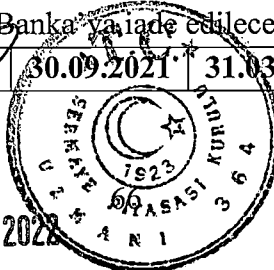
İhraççının duran varlıkları 31.03.2019 dönemindeki 903,5 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %21,9 artışla 1,1 milyar TL'ye, 31.03.2021 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre maddi duran varlıklardaki artışa bağlı olarak %27,0 artışla 1,4 milyar TL'ye, 30.09.2021 döneminde ise 31.03.2021 dönemine göre %3,8 artışla 1,5 milyar TL'ye yükselmiş olup, söz konusu artış temel olarak ertelenmiş vergi varlığındaki artıştan kaynaklanmıştır. 30.09.2021 dönemi itibarıyla İhraççının duran varlıkları toplam aktiflerinin %82,1'ini oluşturmaktadır.

Şirketin uzun vadeli diğer alacaklarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Verilen Depozito ve Teminatların 31.03.2021 dönemi itibarıyla 19.307.077 TL'lik kısmı (31.03.2021 dönemi itibarıyla 19.105.773 TL'lik kısmı) Martı GYO tarafından gayrimenkul yatırımlarına ilişkin verilmiştir. Söz konusu tutar ile ilgili olarak, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891.600 TL'lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare mahkemesinde dava açılmış olup, 2020\378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından Banka'ya iade edilecektir.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
---	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Mevlidiyeköy Yolu Kat: 14
Kat: 6 Mevlidiyeköy - Şişli / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 273192 / Mersis No: 0878 0038 7870 0011

İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	19.372.947	19.866.948	19.619.688	503.842
Verilen Depozito ve Teminatlar	19.372.947	19.866.948	19.619.688	503.842
Toplam	19.372.947	19.866.948	19.619.688	503.842

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri, Martı GYO'nun maliki olduğu Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 314, 315, 316, 326 ve 327 adada bulunan 5 adet arsadan oluşmakta olup, söz konusu arsaların değer tespiti için Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.03.2021 tarih ve 2021-ÖZEL-132 sayılı gayrimenkule değerleme raporu ile 67.642.714 TL değer tespiti yapılmıştır.

Şirketin maddi duran varlıklarının önemli bir kısmı sahip olunan gayrimenkullerden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkullere ilişkin değer tespiti Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. 31.03.2021 dönemi itibarıyla 1,3 milyar TL olan maddi duran varlıkların 1,2 milyar TL'lik kısmı söz konusu gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Sahip Olunan Gayrimenkuller (TL)	Tespit Edilen Değer
Martı Marina Tali Yat Limanı	201.077.000
Martı Myra Otel	404.265.421
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	10.589.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	4.661.478
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa ve Natamam Binalar	34.171.000
Martı Hemitia Otel	76.895.000
Hisarönü Arsa	6.720.000
Martı La Perla Otel	113.744.000
Orhaniye Tarla	30.690
Martı Resort Otel	303.901.000
Martı Resort Otel Arsalar	14.816.750
Toplam	1.170.871.339

Şirketin uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, temel olarak verilen sipariş avanslarından oluşmaktadır. 31.03.2019 dönemi itibarıyla 37,1 milyon TL olan uzun vadeli peşin ödenmiş giderler 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %4,2 oranında sınırlı düşüşle 35,6 milyon TL'ye, 31.03.2021 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %24,2 düşüşle 27,0 milyon TL'ye, 30.09.2021 döneminde de ilişkili taraflara verilen sipariş avanslarının sıfırlanması temel etken olmak üzere 31.03.2021 dönemine göre %76,7 azalışla 6,3 milyon TL'ye gerilemiştir.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	27.370.000	348.287	3.057.653	945.456
Gelecek Yıllara Ait Giderler	27.370.000	8.333	41.667	1.605
Verilen Sipariş Avansları	27.370.000	339.954	3.015.986	943.851

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

13 Nisan 2022

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kıyılar Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272270 / Mersis No: 0812003678700011

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	0	26.617.245	32.512.002	36.172.148
Verilen Sipariş Avansları	0	26.617.245 (*)	32.512.002 (**)	36.172.148 (**)
Toplam	6.276.793	26.965.532	35.569.655	37.117.604

(*) Söz konusu tutar, Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyünde bulunan Martı Myra tesisinin yenileme yatırımları için Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye verilen yatırım avansından ve uygulanan faizlerden oluşmaktadır.

(**) Söz konusu tutar, Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyünde bulunan Martı Myra tesisinin yenileme yatırımları ve Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyünde bulunan Martı Hemitheia Otel yapımı için peşin ödenen yatırım avanslarından ve hesaplanan faizlerden oluşmaktadır.

İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 31.03.2019 dönemindeki 375,0 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde finansal ve diğer borçlardaki artışa bağlı olarak 31.03.2019 dönemine göre %203,0 artışla 1,1 milyar TL'ye, 31.03.2021 döneminde de finansal borçlardaki artışa bağlı olarak 31.03.2020 dönemine göre %15,4 artışla 1,3 milyar TL'ye yükselmiş olup, 30.09.2021 döneminde temel olarak finansal borçlardaki azalmaya bağlı olarak 31.03.2021 dönemine göre %68,9 azalışla 408,0 milyon TL'ye gerilemiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2021 dönemi itibarıyla %23,1 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin kısa vadeli ticari borçlarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır. 31.03.2019 dönemi itibarıyla 29,4 milyon TL olan kısa vadeli ticari borçlar 31.03.2020 döneminde borç senetlerindeki düşüş ile birlikte ilişkili taraflara olan ticari borçların bir kısmının ödenmesine bağlı olarak 31.03.2019 dönemine göre %17,9 düşüşle 24,2 milyon TL'ye gerilemiş olup, 31.03.2021 döneminde de 31.03.2020 dönemine göre %16,4 düşüşle 20,2 milyon TL'ye gerilemiş olup, 30.09.2021 döneminde ise 31.03.2021 dönemine göre %26,1 artışla 25,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

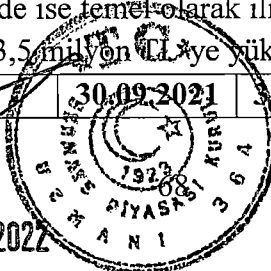
Kısa Vadeli Ticari Borçlar (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	25.098.887	19.512.176	23.049.251	25.933.530
<i>Diğer Satıcılar</i>	22.903.378	15.807.086	19.162.906	17.233.989
<i>Borç Senetleri</i>	2.195.509	3.709.711	3.886.345	8.702.416
<i>Borç Reeskontu (-)</i>	0	-4.621	0	-2.875
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	386.986	699.827	1.115.952	3.505.532
Toplam	25.485.873	20.212.003	24.165.203	29.439.062

Şirketin kısa vadeli diğer borçlarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır. 31.03.2019 dönemi itibarıyla 61,4 milyon TL olan kısa vadeli diğer borçlar 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %45,4 artışla 89,3 milyon TL'ye yükselmiş olup, 31.03.2021 döneminde ise 31.03.2020 dönemine göre %26,1 düşüşle 66,0 milyon TL'ye gerilemiş olup, 30.09.2021 döneminde ise temel olarak ilişkili taraflara olan diğer borçlardaki artışa bağlı olarak %102,2 artışla 133,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
---------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1990
Kat: 8, Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 273192 / Mersis No: 0879 0036 7878 0011

İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	54.688.303	52.853.332	88.793.964	61.358.178
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	1.543.707	782.374	798.636	286.571
Ödenecek SGK Primleri	1.089.000	154.562	184.488	1.026.407
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	18.393.993	25.249.086	1.308.325	6.722.818
Vadesi Geçen Borçlar	11.513.952	16.739.601	86.272.345	52.005.367
Diğer Borçlar	22.147.651	9.927.709	230.170	1.317.015
İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	78.779.957	13.145.688	507.727	71.807
Toplam	133.468.260	65.999.020	89.301.691	61.429.985

(*) Şirket, 7256 sayılı kanundan faydalanarak vergi borçlarını 18 eşit taksitte ödenmek üzere 36 ay, 2 ayda 1 kere ödenmek üzere yapılandırmıştır.

Şirketin kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır. 31.03.2019 dönemi itibarıyla 60,1 milyon TL olan kısa vadeli ertelenmiş gelirler 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %28,2 düşüşle 43,2 milyon TL'ye gerilemiş olup, 31.03.2021 döneminde ise 31.03.2020 dönemine göre %40,3 artışla 60,6 milyon TL'ye yükselmiş olup, 30.09.2021 döneminde ise 31.03.2021 dönemine göre %79,4 azalışla 12,4 milyon TL'ye gerilemiştir. 31.03.2021 dönemindeki artış ile 30.09.2021 dönemindeki azalış temel olarak ilişkili taraf şirketi Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.'den alınmış ve kapanmış olan avanslara bağlı olarak oluşmuştur.

Ertelenmiş Gelirler (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler	10.242.533	10.105.893	5.495.145	21.135.258
Alınan Avanslar	988.527	411.619	997.040	13.423.618
Gelecek Aylara Ait Gelirler	0	0	0	7.310.296
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	9.254.006	9.694.274	4.498.105	401.344
İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler	2.205.864	50.466.012	37.671.759	38.952.066
Alınan Avanslar (*)	2.205.864	50.466.012	37.671.759	38.952.066
Toplam	12.448.397	60.571.905	43.166.904	60.087.324

(*) Söz konusu tutar Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.'den 2020 yılı turizm sezonuna ilişkin tahsil edilen konaklama ön ödemelerinden oluşmaktadır.

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 31.03.2019 dönemindeki 586,4 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde finansal borçların kısa vadeli sınıfına geçmesine bağlı olarak 31.03.2019 dönemine göre %95,5 düşüşle 26,6 milyon TL'ye gerilemiş olup, 31.03.2021 döneminde ise finansal borçlar ve diğer borçlardaki artışa bağlı olarak 31.03.2020 dönemine göre %295,5 artışla 105,0 milyon TL'ye, 30.09.2021 döneminde de temel olarak finansal borçluluktaki artışa bağlı olarak 31.03.2021 dönemine göre %872,3 artışla yükselmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2021 dönemi itibarıyla %57,8 olarak gerçekleşmiştir.

MARTI OTEL İŞLETMENLİĞİ A.Ş.

13 Nisan 2022

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kuruluş Yılı: 1999

Sicil No: 274800

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kuruluş Yılı: 1999

Sicil No: 274800

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kuruluş Yılı: 1999

Sicil No: 274800

Şirketin uzun vadeli diğer borçlarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır. 31.03.2019 dönemi itibarıyla 6,5 milyon TL olan uzun vadeli diğer borçlar 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %83,9 düşüşle 1,0 milyon TL'ye gerilemiş olup, 31.03.2021 döneminde ise 31.03.2020 dönemine göre %5.885 artışla 62,3 milyon TL'ye yükselmiş olup, 30.09.2021 döneminde ise 31.03.2021 dönemine göre %30,4 azalışla 43,4 milyon TL'ye gerilemiştir. Söz konusu artış borç yapılandırması ve tahsis uzatma bedeli doğrultusunda gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	43.367.279	62.314.374	1.041.075	6.482.995
<i>Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)</i>	22.272.149	34.971.786	385.028	5.616.162
<i>Gelecek Yıllara Ait Satışlar</i>	4.854.485	2.082.943	573.031	768.026
<i>Diğer Borçlar (**)</i>	16.127.975	25.153.566	0	0
<i>Alınan Sipariş Avansları</i>	112.670	106.079	83.016	98.807
Toplam	43.367.279	62.314.374	1.041.075	6.482.995

(*) Şirket, 7256 sayılı kanundan faydalanarak vergi borçlarını 18 eşit taksitte ödenmek üzere 36 ay, 18 ayda 1 kere ödenmek üzere yapılandırmıştır.

(**) Şirketin Martı Myra 412 Parsel Tahsis Uzatma Bedelidir.

Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Borçlar

Şirketin finansal borçlarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıda yer almaktadır.

Finansal Borçlar (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Kısa Vadeli Borçlanmalar	76.784.147	1.138.900.755	953.423.398	31.506.308
Banka Kredileri	34.937.817	1.103.086.908	920.978.459	1.949.198
Factoring Kredileri	0	35.083.258	32.444.939	29.557.110
İlişkili Olmayan Taraf Kullanım Haklarına İlişkin Yükümlülükler	834.488	730.589	0	0
Diğer (*)	41.011.842	0	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	140.949.142	13.526.037	10.658.229	180.947.311
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	140.949.142	13.526.037	10.658.229	180.947.311
Uzun Vadeli Borçlanmalar	217.733.289	36.769.578	20.913.926	575.779.773
Banka Kredileri	970.935.780	33.878.316	20.913.926	575.779.773
İlişkili Olmayan Taraf Kullanım Haklarına İlişkin Yükümlülükler	937.449.194	2.891.262	0	0
Diğer	2.612.419	0	0	0
Toplam	30.874.167	1.189.196.370	984.995.553	788.233.392

(*) Şirket'in Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş., İno Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. firmalarından kullanmış olduğu finansal borç tutarlarından oluşmaktadır.

Martı GYO ve Martı Otel İşletmecileri A.Ş.'den Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına

MARTI OTEL İŞLETMENİ A.Ş. 13 Nisan 2022



İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıyıköy / Mecidiyeköy Yolu Caddesi No: 14
Kat: 2 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 272123 / Şirket Sic. No: 272123 / Mersis No: 08170037800011

ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Şirket yönetimi olarak sözleşmede 01.02.2021 tarihi itibarıyla tespit edilen kredi borçları ile 31.03.2021 tarihine kadar hesaplanan faiz tutarı toplamı finansal tablolara yansıtılmıştır.

Bu kapsamda Şirketin iştiraki Martı GYO’nun 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.

Şirketin banka kredilerinin vade bilgisi finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Banka Kredileri (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Vadesi Geçmiş	900.995	1.103.086.908	903.524.001	713.289
0 - 3 Ay	164.566.522	1.107.908	6.117.418	100.810.470
4 - 12 Ay	10.419.442	12.418.129	21.995.269	81.372.750
13 - 60 Ay	937.449.194	33.878.316	18.659.894	435.653.001
60 Ay ve Üzeri	0	0	2.254.032	140.126.772
Toplam	1.113.336.153	1.150.491.261	952.550.614	758.676.282

Şirketin faktoring kredilerinin vade bilgisi finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Faktoring Kredileri (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Vadesi Geçmiş	0	35.083.258	32.444.939	29.557.110
13-60 ay ve üzeri	30.874.167	0	0	0
Toplam	30.874.167	35.083.258	32.444.939	29.557.110

Şirketin finansal borçlarının para birimi cinsi bazında etkin faiz oranlarına ilişkin bilgiler finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

Finansal Borçlar (30.09.2021)	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Yıllık Faiz Oranı (%)
Euro Krediler (İşletme Kredisi)	3.394.229	34.937.817	7-10
Kısa Vadeli Krediler		34.937.817	
USD Krediler (İşletme Kredisi)	11.134.308	98.855.953	2,5-6
Euro Krediler (İşletme Kredisi)	4.089.377	42.093.189	7-10
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri		140.949.142	
Faktoring Kredileri (USD)	3.477.408	30.874.171	2,5
Diğer Finansal Borçlar		30.874.171	
Euro Krediler (İşletme Kredisi)	1.488.063	15.317.079	7-10
USD Krediler (İşletme Kredisi)	103.861.250	922.132.115	2,5-6
Uzun Vadeli Krediler		937.449.194	

Finansal Borçlar (31.03.2021)	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Yıllık Faiz Oranı (%)
USD Krediler (İşletme Kredisi)	1.068.095.600	1.068.419.790	6-10
Euro Krediler (İşletme Kredisi)	3.548.059	34.667.118	7-10

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
3 Nisan 2024

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuşçesepi Mah. Zecidiyeköy Yolu C/14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 320 00 33
E-posta: bilgi@infoyapi.com.tr
Mersis No: 0478 0036 7870 0001

USD Krediler (İşletme Kredisi)	32.025.120	179.137.885	5-10
Uzun Vadeli Krediler		575.779.773	

İhraççının özkaynakları 31.03.2019 dönemindeki 88,3 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde oluşan dönem zararına bağlı olarak %29,9 azalışla 61,9 milyon TL'ye gerilemiştir. 31.03.2021 döneminde ise 110,5 milyon TL'lik dönem karına bağlı olarak 31.03.2020 dönemine göre %144,3 artışla 151,3 milyon TL'ye, 30.09.2021 döneminde ise 31.03.2021 dönemine göre %123,8 artışla 338,4 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.09.2021 dönemi itibariyle %19,1 olarak gerçekleşmiştir.

RASYOLAR	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,78	0,13	0,11	0,39
Likidite Oranı (Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar - Stoklar – Peşin Ödenmiş Giderler – Diğer Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,30	0,03	0,01	0,08
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,24	0,11	0,05	0,09
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,81	0,90	0,95	0,92
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	-0,73%	73,08%	-183,09%	-117,20%
Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar/Net Satışlar*365) – Gün (*)	52	44	41	82
Stok Devir Süresi (Ortalama Stoklar / Satışların Maliyeti *365) – Gün (*)	12	18	15	23
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti *365) – Gün (*)	80	128	110	158

(*) 30.09.2021 yarıyıl dönemi için hesaplamalar şu şekildedir:

Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar*365/Net Satışlar/2)

Stok Devir Süresi (Ortalama Stoklar/Satışların Maliyeti *365/2)

Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar/Satışların Maliyeti*365/2)

Likidite oranları incelendiğinde; İhraççının dönen varlıklarının kısa vadeli yükümlülüklerine olan oranını gösteren cari oran 31.03.2019 dönemindeki 0,39 seviyesindeyken 31.03.2020 döneminde, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeye geçmesi ve döviz cinsinden finansal borçların TL karşılığındaki artışlara bağlı olarak artan yükümlülükler doğrultusunda 0,11'e gerilemiş, 31.03.2021 döneminde ise 0,13'e gerilerken 30.09.2021 döneminde azalan finansal borçluluk ile azalan kısa vadeli yükümlülükler ve artan dönen varlıklara bağlı olarak 0,78'e yükselmiştir. Öte yandan dönen varlıklardan diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ile diğer dönen varlıkların çıkarılmasıyla bulunan tutarın kısa vadeli yükümlülüklerle bölünmesiyle

hesap edilen likidite oranı ise 31.03.2019 döneminde 0,25 iken, cari orana paralel şekilde 31.03.2020 döneminde 0,01'e gerilemiş, 31.03.2021 döneminde de 0,03'e, 30.09.2021 döneminde de 0,30'a yükselmiştir.

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

İhraççının özkaynakların toplam borçlara oranı 31.03.2019 döneminde 0,09 iken 31.03.2020 döneminde 0,05'e gerilemiş, 31.03.2021 döneminde de 0,11 olarak, 30.09.2021 döneminde ise 0,24 olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2020 dönemindeki düşüş döviz cinsinden finansal borçlanma nedeniyle ihraççının finansal borçlarındaki artış sebebiyle oluşmuş olup, 31.03.2021 dönemindeki artış ise dönem karlılığına bağlı olarak görülmüştür. 30.09.2021 dönemindeki artış ise kontrol gücü olmayan payların artışına bağlı olarak görülmüştür.

İhraççının özkaynak karlılığı, oluşan dönem zararına bağlı olarak 31.03.2019 döneminde -%117,2, 31.03.2020 döneminde de -%183,1 olarak gerçekleşmiş olup, 31.03.2021 döneminde ise oluşan dönem karı çerçevesinde %73,1 olarak, 30.09.2021 döneminde ise -0,7 olarak gerçekleşmiştir.

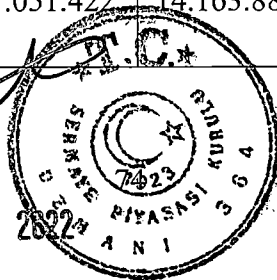
10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Kar veya Zarar Kısımı (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Dönem	30.09.2021	30.09.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Hasılat	105.962.542	48.644.197	65.695.295	151.785.037	120.564.633
Satışların Maliyeti	-52.280.877	-26.821.607	-63.442.234	-89.162.546	-68.082.668
Brüt Kar (Zarar)	53.681.665	21.822.590	2.253.061	62.622.491	52.481.965
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	-3.220.875	-1.756.163	-4.889.599	-10.935.623	-7.286.685
Genel Yönetim Giderleri	-24.865.101	-9.392.465	-18.346.397	-37.043.382	-29.823.629
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	27.492.749	14.240.244	34.797.999	27.605.737	39.645.216
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-37.700.688	-38.362.191	-82.706.422	-59.960.591	-52.430.649
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	15.387.750	-13.447.985	-68.891.358	-17.711.368	2.586.218
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	6.895.075	7.051.422	14.163.882	15.970.358	15.024.434

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



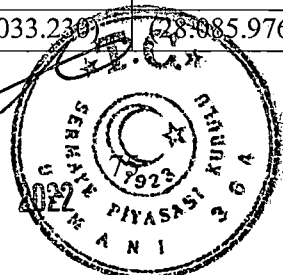
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kusadözü Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271926 / Mersis No: 0817000271926000100
Tic. Sic. No: 271926 / Mersis No: 0817000271926000100

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-4.792.377	-1.218.747	0	0	0
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	17.490.448	-7.615.310	-54.727.476	-1.741.010	17.610.652
Finansal Gelirler	54.472.307	35.775.406	177.574.788	27.696.289	1.892.319
Finansal Giderler	-91.245.267	-81.327.705	-29.991.203	-160.211.178	-151.086.264
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	-19.282.512	-53.167.609	92.856.109	-134.255.899	-131.583.293
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	10.845.309	-1.342	-721.133	6.704.286	-3.674.970
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	10.845.309	-1.342	-721.133	6.704.286	-3.674.970
Dönem Karı (Zararı)	-8.437.203	-53.168.951	92.134.976	-127.551.613	-135.258.263
Dönem Kar / Zararının Dağılımı	-8.437.203	-53.168.951	92.134.976	-127.551.613	-135.258.263
Ana Ortaklık Payları	-2.475.791	-28.370.054	110.543.634	-113.349.970	-103.473.771
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-5.961.412	-24.798.897	-18.408.658	-14.201.643	-31.784.492
Pay Başına Kazanç (Zarar)	-0,0206	-0,2364	0,9212	-0,9446	-0,8623

Bölgümlere Göre Raporlama (30.09.2021)	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölüm Dışı Satış Geliri	105.962.542	0	105.962.542	0	105.962.542
Bölgümler Arası Gelir	0	10.202.801	10.202.801	(10.202.801)	0
Toplam Satış Geliri	105.962.542	10.202.801	116.165.343	(10.202.801)	105.962.542
Satışların Maliyeti	(54.492.942)	(7.990.736)	(62.483.678)	10.202.801	(52.280.877)
Brüt Kar / Zarar	51.469.600	2.212.065	53.681.665	0	53.681.665
Faaliyet Giderleri	(23.052.746)	(5.033.230)	(28.085.976)	0	(28.085.976)

MANTLOTEL İŞLETMELEŞTİRME A.Ş.

13 Nisan 2022



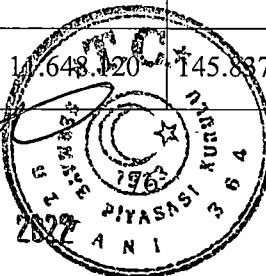
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 273196 Tic. Sic. No: 273196
Tic. Sic. No: 273196 Tic. Sic. No: 273196
Tic. Sic. No: 273196 Tic. Sic. No: 273196

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24.757.188	2.735.561	27.492.749	0	27.492.749
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(37.350.181)	(350.507)	(37.700.688)	0	(37.700.688)
Faaliyet Kar / Zararı	15.823.861	(436.111)	15.387.750	0	15.387.750
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler Net	527.677	3.586.818	4.114.495	(2.011.797)	2.102.698
Finansman Geliri / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)	16.351.538	3.150.707	19.502.245	(2.011.797)	17.490.448
Finansal Gelirler / Giderler Net	(27.413.680)	(11.371.077)	(38.784.757)	2.011.797	(36.772.960)
Vergi Öncesi Kar / Zarar	(11.062.142)	(8.220.370)	(19.282.512)	0	(19.282.512)
Vergi Geliri / Gideri	10.845.309	0	10.845.309	0	10.845.309
Dönem Net Karı / Zararı	(216.833)	(8.220.370)	(8.437.203)	0	(8.437.203)

Bölgümlere Göre Raporlama (31.03.2021)	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölgüm Dışı Satış Geliri	65.695.295	0	65.695.295	0	65.695.295
Bölgümler Arası Gelir	0	6.267.004	6.267.004	-6.267.004	0
Toplam Satış Geliri	65.695.295	6.267.004	71.962.299	-6.267.004	65.695.295
Satışların Maliyeti	-28.509.911	-41.199.327	-69.709.238	6.267.004	-63.442.234
Brüt Kar / Zarar	37.185.384	-34.932.323	2.253.061	0	2.253.061
Faaliyet Giderleri	-18.802.429	-4.433.567	-23.235.996	0	-23.235.996
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	29.369.276	5.428.723	34.797.999	0	34.797.999
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-54.991.080	-27.344.359	-82.335.439	-370.983	-82.706.422
Faaliyet Kar / Zararı	-7.238.849	-61.281.526	-68.520.375	-370.983	-68.891.358
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler Net	1.208.422	14.330.889	15.539.311	-1.375.429	14.163.882
Finansman Geliri / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)	-6.030.427	-46.950.637	-52.981.064	-1.746.412	-54.727.476
Finansal Gelirler / Giderler Net	134.189.053	11.648.420	145.837.173	1.746.412	147.583.585

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumlar Kanununa Madde 368'e Göre Kurulmuş ve 14
Nisan 2022 Tarihinde Kurulmuş - Kısım / 13 Nisan 2022
Sicil No: 27.319.24.00 Tarih: 02.11.2021
Kayıtlı Kurumlar V.D. 478/83/8/8/7
Ticaret Sicil No: 0473 0036 78/1 0211

Vergi Öncesi Kar / Zarar	128.158.626	-35.302.517	92.856.109	0	92.856.109
Vergi Geliri / Gideri	-721.133	0	-721.133	0	-721.133
Dönem Net Karı / Zararı	127.437.493	-35.302.517	92.134.976	0	92.134.976

Bölgümlere Göre Raporlama (31.03.2020)	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölüm Dışı Satış Geliri	151.785.037	0	151.785.037	0	151.785.037
Bölgümler Arası Gelir	0	23.882.546	23.882.546	-23.882.546	0
Toplam Satış Geliri	151.785.037	23.882.546	175.667.583	-23.882.546	151.785.037
Satışların Maliyeti	-96.590.805	-16.454.287	-113.045.092	23.882.546	-89.162.546
Brüt Kar / Zarar	55.194.232	7.428.259	62.622.491	0	62.622.491
Faaliyet Giderleri	-40.819.318	-7.159.687	-47.979.005	0	-47.979.005
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.036.354	1.569.383	27.605.737	0	27.605.737
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-51.417.459	-8.543.132	-59.960.591	0	-59.960.591
Faaliyet Kar / Zararı	-11.006.191	-6.705.177	-17.711.368	0	-17.711.368
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler Net	1.753.863	16.362.636	18.116.499	-2.146.141	15.970.358
Finansman Geliri / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)	-9.252.328	9.657.459	405.131	-2.146.141	-1.741.010
Finansal Gelirler / Giderler Net	-97.768.901	-36.892.130	-134.661.031	2.146.141	-132.514.890
Vergi Öncesi Kar / Zarar	-107.021.229	-27.234.671	-134.255.900	0	-134.255.900
Vergi Geliri / Gideri	6.704.286	0	6.704.286	0	6.704.286
Dönem Net Karı / Zararı	-100.316.943	-27.234.671	-127.551.614	0	-127.551.614

Bölgümlere Göre Raporlama (31.03.2019)	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölüm Dışı Satış Geliri	120.564.633	0	120.564.633	0	120.564.633
Bölgümler Arası Gelir	0	17.535.053	17.535.053	-17.535.053	0
Toplam Satış Geliri	120.564.633	17.535.053	138.099.686	-17.535.053	120.564.633

MARIN OTEL İŞLETMECİLİK A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuyu Mahallesi, Mıncıyaka Yolu, No:14
A.B.D. Maslıyaka Köyü - Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271928/000 Fax: 0212 333 1200
E-posta: bilgi@yatirimmenkul.com.tr
Mersis No: 0473 0036 7800 0001

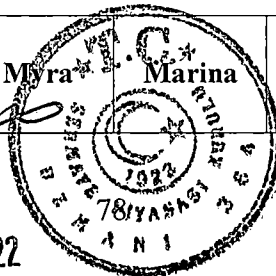
Satışların Maliyeti	-70.941.560	-14.676.161	-85.617.721	17.535.053	-68.082.668
Brüt Kar / Zarar	49.623.073	2.858.892	52.481.965	0	52.481.965
Faaliyet Giderleri	-31.524.553	-5.838.961	-37.363.514	253.200	-37.110.314
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	36.847.776	3.050.640	39.898.416	-253.200	39.645.216
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-41.608.728	-10.821.921	-52.430.649	0	-52.430.649
Faaliyet Kar / Zararı	13.337.568	-10.751.350	2.586.218	0	2.586.218
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler Net	2.272.290	14.596.132	16.868.422	-1.843.988	15.024.434
Finansman Geliri / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)	15.609.858	3.844.782	19.454.640	-1.843.988	17.610.652
Finansal Gelirler / Giderler Net	-86.245.506	-64.792.428	-151.037.934	1.843.988	-149.193.946
Vergi Öncesi Kar / Zarar	-70.635.648	-60.947.646	-131.583.294	0	-131.583.294
Vergi Geliri / Gideri	-3.674.970	0	-3.674.970	0	-3.674.970
Dönem Net Karı / Zararı	-74.310.618	-60.947.646	-135.258.264	0	-135.258.264

İhraççının hasılatının işletme bazında kırımı ise aşağıda gösterilmektedir.

30.09.2021	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	23.387.259	5.475.626	58.846.526	11.479.687	4.222.340	1.333.044	104.744.482
Kira Gelirleri	950.979	158.565	2.072.299	473.330	55.861	0	3.711.034
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-559.442	-129.508	-1.400.289	-274.754	-98.339	-30.642	-2.492.974
Toplam	23.778.796	5.504.683	59.518.536	11.678.263	4.179.862	1.302.402	105.962.542

30.09.2020	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	13.742.379	4.876.495	16.380.756	7.592.826	4.073.039	1.174.630	47.840.125
Kira Gelirleri	342.291	14.539	295.499	440.994	19.173	0	1.112.496
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-88.740	-30.816	-105.068	-50.617	-25.783	-7.400	-308.424
Toplam	13.995.930	4.860.218	16.571.187	7.983.203	4.066.429	1.167.230	48.644.197

31.03.2021	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Turizm Otelcilik
------------	--------	----------	------	--------	---------------	---------------------	------------------



MANTİ OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. 19 Nisan 2022

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1994, Mersis No: 08100000000000000000
Sicil No: 272123/00000000000000000000
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 063 0/00
Mersis No: 08100000000000000000

							Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	16.648.796	5.333.798	21.477.179	15.153.163	5.345.485	1.259.154	65.217.575
Kira Gelirleri	451.335	17.625	491.359	618.993	38.136	0	1.617.448
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-291.606	-91.257	-374.626	-268.960	-91.806	-21.473	-1.139.728
Toplam	16.808.525	5.260.166	21.593.912	15.503.196	5.291.815	1.237.681	65.695.295

31.03.2020	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	34.944.815	15.833.953	80.485.352	11.834.672	3.707.928	1.520.211	148.326.931
Kira Gelirleri	1.745.758	208.814	1.916.537	547.556	63.559	0	4.482.224
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-245.898	-107.518	-552.253	-82.985	-25.276	-10.188	-1.024.118
Toplam	36.444.675	15.935.249	81.849.636	12.299.243	3.746.211	1.510.023	151.785.037

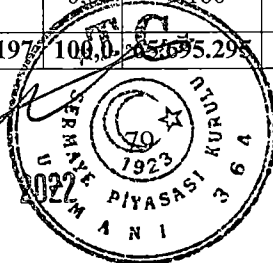
31.03.2019	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Dağıtılamayan	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	31.239.804	14.811.242	78.245.204	10.503.452	2.999.460	779.011	-644.115	137.934.058
Kira Gelirleri	1.321.245	150.228	1.426.749	406.293	39.005	0	30.002	3.373.522
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-4.760.172	-2.185.608	-11.529.113	-1.710.098	-447.782	-110.171	0	-20.742.944
Toplam	27.800.877	12.775.859	68.142.840	9.199.647	2.590.683	668.840	-614.113	120.564.633

İhraççının hasılatı 31.03.2019 dönemindeki 120,6 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %25,9 artışla 151,8 milyon TL'ye, 31.03.2021 döneminde de Covid-19 salgını nedeniyle yaşanan gelişmelerden olumsuz etkilenmeye bağlı olarak özellikle otel gelirlerindeki azalış sebebiyle 31.03.2020 dönemine göre %56,7 azalışla 65,7 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.09.2021 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %117,8 artışla 106,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

Hasılat (TL)	30.09.2021	%	30.09.2020	%	31.03.2021	%	31.03.2020	%	31.03.2019	%
Yurt İçi Satışlar	120.359.072	113,6	51.079.118	105,0	68.781.780	104,7	164.424.376	108,3	137.934.058	114,4
Kira Gelirleri	3.711.030	3,5	1.112.497	2,3	1.617.447	2,5	5.574.571	3,7	3.373.519	2,8
Satıştan İadeler	-880.620	-0,8	-283.343	-0,6	-1.154.154	-1,8	-7.629.028	-5,0	-3.876.667	-3,2
Satış İskontoları	-17.226.940	-16,3	-3.264.075	-6,7	-3.540.618	-5,4	-10.561.782	-7,0	-16.844.279	-14,0
Diğer İskontolar	0	0,0	0	0,0	0	0,0	-23.100	0,0	-21.998	0,0
Toplam	105.962.542	100,0	48.644.197	100,0	68.695.295	100,0	151.785.037	100,0	120.564.633	100,0

MARTI OTEL İŞLETMECİLİK A.Ş.

3 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıptari, Marmara Evi, Marmara Evi Yolu, Kat: 14
Kadıköy / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271123 / Şirket Sic. No: 271123 / Mersis No: 0478003678700011

İhraççının satışlarının maliyeti dönemler itibarıyla aşağıdaki gibi gelişmiş olup, hizmet maliyetlerinden oluşmaktadır.

Satışların Maliyeti (-)	30.09.2021	%	30.09.2020	%	31.03.2021	%	31.03.2020	%	31.03.2019	%
Satılan Ticari Mal Maliyeti	58.473	0,1	34.264	0,1	46.981	0,1	105.362	0,1	158.119	0,2
Satılan Hizmet Maliyeti	35.191.891	67,3	26.787.343	99,9	63.395.253	99,9	89.057.184	99,9	67.924.549	99,8
Amortisman Gideri	2.630.522	5,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Ücret Giderleri	14.399.991	27,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Toplam	52.280.877	100,0	26.821.607	100,0	63.442.234	100,0	89.162.546	100,0	68.082.668	100,0

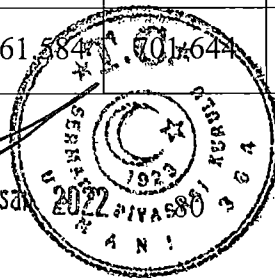
İhraççının 31.03.2019 döneminde 52,5 milyon TL olan brüt karı 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %19,3 artışla 62,6 milyon TL'ye yükselmiş olup, 31.03.2021 döneminde ise Covid-19 Pandemisinin olumsuz etkilerine bağlı olarak düşen kira ve satış gelirleri neticesinde 31.03.2020 dönemine göre %56,7 düşüşle 2,3 milyon TL'ye gerilemiş olup, 30.09.2021 döneminde 31.03.2021 dönemine göre %2.283 artışla 53,7 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirketin brüt kar marjı ise 31.03.2019 dönemindeki %43,5'ten 31.03.2020 döneminde %41,3'e, 31.03.2021 döneminde de %3,4'e gerilemiş olup, 30.09.2021 döneminde ise %50,7'ye yükselmiştir.

İhraççının genel yönetim giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, 31.03.2019 döneminde 29,8 milyon TL olan genel yönetim giderleri 31.03.2020 döneminde personel giderleri ile vergi, resim, harçlardaki artışa bağlı olarak 31.03.2019 dönemine göre %24,2 artışla 37,0 milyon TL'ye yükselmiş olup, 31.03.2021 döneminde ise personel giderlerindeki düşüşe bağlı olarak 31.03.2020 dönemine göre %50,5 düşüşle 18,3 milyon TL'ye gerilemiş olup, 30.09.2021 döneminde ise temel olarak personel giderlerindeki artışa bağlı olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %164,7 artışla 24,9 milyon TL'ye yükselmiştir.

Genel Yönetim Giderleri (TL)	30.09.2021	30.09.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Personel Giderleri	12.220.776	3.617.676	6.653.575	16.281.471	10.457.076
Reklam ve Tanıtım Giderleri	469.567	0	0	0	0
Haberleşme Gideri	120.730	0	0	0	0
Kırtasiye Gideri	56.571	0	0	0	0
Kıdem Tazminatı Gideri	348.736	196.149	0	0	0
Seyahat Giderleri	555.007	271.629	466.329	1.440.197	1.071.378
Kiralama Giderleri	696.254	676.725	136.000	2.447.676	2.319.919
Hukuki Müşavirlik ve Denetim Giderleri	2.861.584	1.014.644	2.266.690	3.204.516	3.629.345

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

43 Nisan



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kırsal Çiftlik, Marmarış Yolu No: 14
0212 319 20 00 Fax: 0212 319 20 00
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 03 8/11
Mersis No: 0478 0036 870 0011

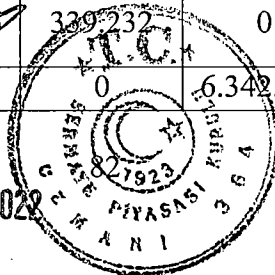
gerilemiş olup, 31.03.2021 döneminde ise 31.03.2020 dönemine göre %26,1 artışla 34,8 milyon TL'ye yükselirken, 30.09.2021 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %93,1 artışla 27,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Esas faaliyetlerden diğer gelirlerdeki artış ve azalışlar kur farkı gelirlerindeki artış ve azalışlara bağlı olarak görülmüştür.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (TL)	30.09.2021	30.09.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Konusu Kalmayan Dava Karşılık Gelirleri	1.886.299	449.728	5.936.597	2.420.146	1.789.399
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Gelirleri	529.261	687.235	1.540.615	769.060	1.279.031
Kur Farkı ve Reeskont Gelirleri	15.561.418	11.789.302	0	0	0
Faiz ve Reeskont Gelirleri	0	0	1.144.346	2.116.466	714.843
Cari Dönem Reeskont Geliri	0	0	0	0	0
Önceki Dönem Reeskont İptali	0	0	0	0	0
Menkul Kıymet Satış Karları	24.935	0	0	0	0
Sigorta Tazminat Gelirleri	697.925	0	0	0	0
Önceki Dönem Gelir ve Karları	353.948	632.319	0	0	0
Komisyon Gelirleri	3.057.380	0	0	5.690	97.688
Kur Farkı Gelirleri	0	0	21.510.629	15.817.732	31.822.251
Satışlardan Elimine Edilen Faiz	2.492.974	0	0	0	0
Konusu Kalmayan Karşılık	0	0	0	0	0
Diğer Olağan Gelirler ve Karlar	171.616	0	0	0	0
Diğer Olağanüstü Gelirler ve Karlar	1.081.528	0	0	0	0
Diğer	1.635.465	681.660	4.665.812	6.476.643	3.942.004
Toplam	27.492.749	14.240.244	34.797.999	27.605.737	39.645.216

İhraççının esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, 31.03.2019 döneminde 52,4 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler 31.03.2020 döneminde şüpheli alacak karşılıklarındaki artışa bağlı olarak 31.03.2019 dönemine göre %14,4 artışla 60,0 milyon TL'ye yükselmiş olup, 31.03.2021 döneminde de kur farkı giderlerindeki artış ile birlikte oluşan sabit kıymet satış zararına bağlı olarak 31.03.2020 dönemine göre %37,9 artışla 82,7 milyon TL'ye yükselirken, 30.09.2021 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 azalışla 37,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	30.09.2021	30.09.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Önceki Dönem Gider ve Zararları	7.889.765	339.232	0	0	0
Faiz ve Reeskont Giderleri	0	0	6.342.673	4.285.213	7.932.533

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. 13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumun Adres: Büyükdere Yolu No: 14
Kat: 9 80600 Sarıyer / İstanbul
Tic. Sic. No: 273192/000 Fax: 0212 311 84 26
E-posta: bilgi@kurumlar.vd 478 003 6787
Tic. Sic. No: 0478 0036 / 870 0011

Kur Farkı ve Reeskont Giderleri	17.853.763	22.613.233	0	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışı	0	0	4.176.674	4.476.390	7.738.206
Komisyon Gideri	647.633	2.000.992	3.497.854	7.448.676	763.768
Dava Karşılık Giderleri	1.739.722	3.067.483	2.563.927	3.077.673	1.626.284
Şüpheli Alacak Karşılığı	355.201	1.426.923	332.573	11.928.836	1.615.019
Cari Dönem Reeskont Gideri	5.291	0	0	0	0
Kur Farkı Giderleri	0	0	38.221.901	16.745.171	21.692.864
Çalışmayan Kısım Gider ve Zararları (Amortisman ve Diğer Giderler)	6.674.006	6.865.712	4.391.743	6.440.499	8.677.712
Sabit Kıymet Satış Zararı (*)	0	0	20.677.059	0	0
Alışlardan Elimine Edilen Faiz	1.946.530	0	0	0	0
Diğer Karşılık Gideri	0	1.042.167	0	0	0
Diğer	588.777	1.006.449	2.502.018	5.558.133	2.384.263
Toplam	37.700.688	38.362.191	82.706.422	59.960.591	52.430.649

(*) İştirak Martı GYO tarafından Denizbank A.Ş.'ye devri yapılan Sarıgerme 136/2 Parsel ile ilgili satış zararından oluşmaktadır.

Bu doğrultuda ihraççının 31.03.2019 döneminde 2,66 milyon TL olan esas faaliyet karı 31.03.2020 döneminde 17,7 milyon TL'lik esas faaliyet zararı olarak gerçekleşmiş olup, 31.03.2021 döneminde de 68,9 milyon TL tutarında esas faaliyet zararı oluşurken, 30.09.2021 döneminde ise 15,4 milyon TL esas faaliyet karı oluşmuştur.

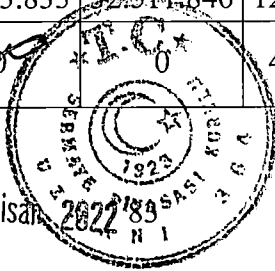
İhraççının yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin tamamı faiz gelirlerinden oluşmakta olup, 31.03.2019 dönemindeki 15,0 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %6,3 artışla 16,0 milyon TL'ye yükselmiş olup, 31.03.2021 döneminde ise 31.03.2020 dönemine göre %11,3 azalışla 14,2 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.09.2021 döneminde de bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,2 azalışla 6,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansman gelirleri temel olarak kur farkı gelirlerinden oluşurken, finansman giderleri ise faiz giderleri ve kur farkı giderlerinden oluşmuştur. İhraççının net finansman giderleri 31.03.2019 döneminde 149,2 milyon TL iken 31.03.2020 döneminde 132,5 milyon TL olarak gerçekleşmiş olup, 31.03.2021 döneminde ise 147,6 milyon TL tutarında net finansman geliri olarak gerçekleşirken, 30.09.2021 döneminde ise 36,8 milyon TL net finansman gideri gerçekleşmiştir.

Finansman Gelirleri (TL)	30.09.2021	30.09.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Faiz Geliri	6.598.474	0	44.795.283	0	0
Kur Farkı Gelirleri	47.873.833	32.511.846	128.130.127	27.540.013	1.892.319
Finansal Varlık Değer Artış Kazancı			4.649.377	156.276	0

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

13 Nisan 2022



İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçioğlu Mahallesi, Çarşı Yolu No: 14
Kat: 3 - Sarıyer - İstanbul / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 279 26 00 - Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Finansal Varlık Satış Gelirleri	0	3.263.560	0	0	0
Toplam	54.472.307	35.775.406	177.574.787	27.696.289	1.892.319

Finansman Giderleri (TL)	30.09.2021	30.09.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Faiz ve Masraf Giderleri	24.989.102	65.841.588	26.768.559	122.467.618	71.454.579
Kur Farkı Gideri	60.463.709	14.015.921	2.233.573	34.586.420	77.284.675
Vade Farkı Gideri	1.296.461	0	0	0	0
Factoring Faiz ve Masrafları	4.104.282	1.470.196	0	0	0
Finansal Varlık Değer Azalışı	0	0	0	0	1.072.890
Diğer	391.713	0	989.071	3.157.140	1.274.121
Toplam	91.245.267	81.327.705	29.991.203	160.211.178	151.086.265

Bu bilgiler ışığında şirketin 31.03.2019 döneminde 135,3 milyon TL olan net dönem zararı 31.03.2020 döneminde 127,6 milyon TL olarak gerçekleşirken, 31.03.2021 döneminde ise 92,1 milyon TL tutarında net dönem karı oluşmuştur. 30.09.2021 döneminde ise 8,4 milyon TL net dönem zararı oluşmuştur.

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

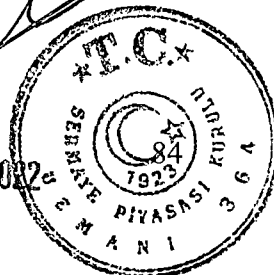
İhraççının hasılatının işletme bazında kırımı aşağıda gösterilmektedir.

30.09.2021	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	23.387.259	5.475.626	58.846.526	11.479.687	4.222.340	1.333.044	104.744.482
Kira Gelirleri	950.979	158.565	2.072.299	473.330	55.861	0	3.711.034
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-559.442	-129.508	-1.400.289	-274.754	-98.339	-30.642	-2.492.974
Toplam	23.778.796	5.504.683	59.518.536	11.678.263	4.179.862	1.302.402	105.962.542

30.09.2020	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	13.742.379	4.876.495	16.380.756	7.592.826	4.073.039	1.174.630	47.840.125
Kira Gelirleri	342.291	14.539	295.499	440.994	19.173	0	1.112.496
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-88.740	-30.816	-105.068	-50.617	-25.783	-7.400	-308.424
Toplam	13.995.930	4.860.218	16.571.187	7.983.203	4.066.429	1.167.230	48.644.197

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçioğlu Mahallesi Büyükdere Yolu No: 14
Kat: 9 - Beşiktaş / İstanbul - Türkiye
Tic. Sic. No: 274976 - Şirket Sic. No: 274976
Mersis No: 08170003678700011

31.03.2021	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	16.648.796	5.333.798	21.477.179	15.153.163	5.345.485	1.259.154	65.217.575
Kira Gelirleri	451.335	17.625	491.359	618.993	38.136	0	1.617.448
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-291.606	-91.257	-374.626	-268.960	-91.806	-21.473	-1.139.728
Toplam	16.808.525	5.260.166	21.593.912	15.503.196	5.291.815	1.237.681	65.695.295

31.03.2020	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	34.944.815	15.833.953	80.485.352	11.834.672	3.707.928	1.520.211	148.326.931
Kira Gelirleri	1.745.758	208.814	1.916.537	547.556	63.559	0	4.482.224
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-245.898	-107.518	-552.253	-82.985	-25.276	-10.188	-1.024.118
Toplam	36.444.675	15.935.249	81.849.636	12.299.243	3.746.211	1.510.023	151.785.037

31.03.2019	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Baraka (Doğan) Otel	Dağıtılamayan	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	31.239.804	14.811.242	78.245.204	10.503.452	2.999.460	779.011	-644.115	137.934.058
Kira Gelirleri	1.321.245	150.228	1.426.749	406.293	39.005	0	30.002	3.373.522
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	-4.760.172	-2.185.608	-11.529.113	-1.710.098	-447.782	-110.171	0	-20.742.944
Toplam	27.800.877	12.775.859	68.142.840	9.199.647	2.590.683	668.840	-614.113	120.564.633

İhraççının hasılatı 31.03.2019 dönemindeki 120,6 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %25,9 artışla 151,8 milyon TL'ye, 31.03.2021 döneminde de Covid-19 salgını nedeniyle yaşanan gelişmelerden olumsuz etkilenmeye bağlı olarak özellikle otel gelirlerindeki azalış sebebiyle 31.03.2020 dönemine göre %56,7 azalışla 65,7 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.09.2021 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %117,8 artışla 106,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

Hasılat (TL)	30.09.2021	%	30.09.2020	%	31.03.2021	%	31.03.2020	%	31.03.2019	%
Yurt İçi Satışlar	120.359.072	113,6	51.079.118	105,0	68.781.780	104,7	164.424.376	108,3	137.934.058	114,4
Kira Gelirleri	3.711.030	3,5	1.112.497	2,3	1.617.447	2,5	5.574.571	3,7	3.373.519	2,8
Satıştan İadeler	-880.620	-0,8	-283.343	-0,6	-1.154.154	-1,8	-7.629.028	-5,0	-3.876.667	-3,2
Satış İskontoları	-17.226.940	-16,3	-3.264.075	-6,7	-6.540.618	-5,4	-10.561.782	-7,0	-16.844.279	-14,0
Diğer İskontolar	0	0,0	0	0,0	0	0,0	-23.100	0,0	-21.998	0,0

MANTİ OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

13 Nisan 2022

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1990, Sicil No: 14
Kıbrıs Yolu, 319 24 00 - 0219 24 00
Tic. Sic. No: 272 319 24 00 - 0219 24 00
Mersis No: 0478 0038 780 0011

Toplam	105.962.542	100,0	48.644.197	100,0	65.695.295	100,0	151.785.037	100,0	120.564.633	100,0
--------	-------------	-------	------------	-------	------------	-------	-------------	-------	-------------	-------

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 ve iştiraki Martı GYO'nun faaliyetleri, turizm sektörünün görünümü ve turist sayısındaki gelişmelere bağlı olarak doğrudan etkilenmektedir.

Martı Otel İşletmeleri'nin ciro artışı 2018 ve 2019 yıllarındaki döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artan turizm faaliyetlerinden olumlu etkilenmiştir.

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

Covid-19 Pandemisi nedeniyle Türkiye'de ve yurtdışındaki diğer ülkelerde alınan tedbirler sonucu turizm sezonunun geç başlaması ve çok sınırlı faaliyet gösterilmesine sebep olması sebebiyle 31.03.2021 dönemi itibarıyla ihraççının gelirlerine negatif yansımıştır.

Covid-19 Pandemisinin gelişimine bağlı olarak Türkiye'de ve dünyada alınabilecek ilave tedbirler, şirketin faaliyetlerine de önümüzdeki dönemde etki edebilecektir.

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

Buna karşılık, Martı GYO ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş., Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Şirket yönetimi olarak sözleşmede 01.02.2021 tarihi itibarıyla tespit edilen kredi borçları ile 31.03.2021 tarihine kadar hesaplanan faiz tutarı toplamını finansal tablolara yansıtılmıştır.

Bu kapsamda Şirketin iştiraki Martı GYO'nun 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.

Bahsedilen hususlara ek olarak İhraççının gelecek dönemde faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek diğer hususlar kısaca aşağıdaki gibidir:

- Makro ekonomik risk faktörleri
- Yurt içi ve yurt dışı ekonomik, politik, pandemik ve jeopolitik olağanüstü gelişmeler
- Komşu ülkelerdeki siyasi karışıklıklar
- Finans sektöründe yaşanabilecek olumsuzluklar
- Döviz kurlarındaki dalgalanma

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuruluş Mh. Mecidiyeköy Yolu C-10 Kat: 14
Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273192 / Mersis No: 080300375000010
Bilgi İşlem No: 080300375000010

- Yurt içi ve yurt dışı talep yetersizliğidir.

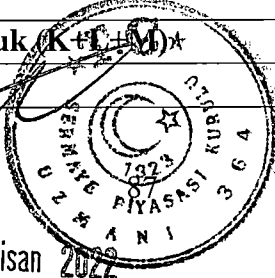
10.3. İhraççının borçluluk durumu

Bağımsız Denetçinin 01.04.2021-30.09.2021 dönemlerine ait finansal tablolara ilişkin görüşünde konuya ilişkin vermiş olduğu şart, ayrıntılı olarak işbu izahnamenin 22.2 numaralı maddesinde yer almaktadır. İhraççının 30.09.2021 dönemi itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki gibidir.

	Sınırlı Denetimden Geçmiş
Borçluluk Durumu (TL)	30.09.2021
Kısa vadeli yükümlülükler	407.985.159
Garantili	0
Teminatlı	1.188.669.069
Garantisiz/Teminatsız	-780.683.910
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.021.245.258
Garantili	0
Teminatlı	970.935.780
Garantisiz/Teminatsız	50.309.478
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.429.230.417
Özkaynaklar	338.445.124
Ödenmiş sermaye	120.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.747.563
Diğer Yedekler	-323.228.109
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	537.925.670
TOPLAM KAYNAKLAR	1.767.675.541
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	2.590.782
B. Nakit Benzerleri	68.442.776
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	71.033.558
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	34.937.817
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	140.949.142
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	41.846.330
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	217.733.289
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	146.699.731
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	937.449.194
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	33.486.586
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	970.935.780
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	1.117.635.511

MARZI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustup Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:6-6 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 212 319 26 00 Fax: 0212 347 44 28
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 03 674 /
İSGL-12 No: 0478 0336 787 0011

Dolaylı ve şarta bağlı yükümlülük bulunmamaktadır.

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

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) olarak hesaplanmaktadır. İhraççının cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. 30.09.2021 dönemi itibarıyla İhraççının dönen varlık toplamı 316.422.360 TL ve kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 407.985.159 TL olup, net işletme sermayesi açığı 91.562.799 TL'dir. (31.03.2021: 1.141.867.409 TL, 31.03.2020: 1.012.729.477 TL, 31.03.2019: 228.886.530 TL)

Finansal Kalemler (TL)	30.09.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Dönen Varlıklar	316.422.360	169.554.251	123.522.901	146.127.179
Kısa Vadeli Yükümlülükler	407.985.159	1.311.421.660	1.136.252.378	375.013.709
Net İşletme Sermayesi	-91.562.799	-1.141.867.409	-1.012.729.477	-228.886.530

Söz konusu işletme sermayesi açığının ana nedeni, Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan kredilerin adı geçen finans kuruluşları tarafından muaccel hale getirilerek kısa vadeli yükümlülüklerin artışına sebep olmasıdır.

Diğer taraftan, Martı Otel İşletmeleri ve Martı GYO ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında imzalanan 23.02.2021 tarihli "Borç Tespit ve Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" hükümleri çerçevesinde Şirketin kısa vadeli yükümlülüklerinin neredeyse tamamını oluşturan adı geçen finans kuruluşlarına olan borcu 2 yıl geri ödemesiz, olacak şekilde 9 yıllık vade ile yeniden yapılandırıldığından, izleyen finansal tablo dönemleri itibarıyla net işletme sermayesinde iyileşme yaşanması beklenmektedir.

Bedelli sermaye artırımından elde edilmesi beklenen net 478,0 milyon TL'lik kaynağın, 148,0 milyon TL'lik kısmı ile finansal borç ödemesi, 51,0 milyon TL'lik kısmıyla kamu borçlarının ödenmesi yapılması planlanmakta olup, aynı zamanda 52,0 milyon TL'lik kısmının da işletme sermayesi ihtiyacında kullanılması öngörülmekte bu çerçevede İhraççının özkaynaklarının kuvvenlendirilerek net işletme sermayesi açığının bu doğrultuda azaltılması öngörülmektedir.

Öngörülen sermaye artırımının hayata geçmesi ve Covid-19 Pandemisinin sektör üzerindeki etkilerinin azalmasıyla birlikte, izleyen finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılandırma sözleşmesi şartlarının yerine getirilmesi sonrası kısa vadeli finansal yükümlülüklerin uzun vadeye geçmesi ile birlikte net işletme sermayesinde iyileştirme sağlanacaktır

Şirket, kısa ve uzun vadeli kredileri için ilgili bankalar ile yaptığı görüşmeler neticesinde kredilerin vadelerini yapılandırarak vadelemleri uzatmış, faiz oranlarında indirim sağlamıştır.

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş. 13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuyu Mahallesi, Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 8, Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273192 Tic. Sic. No: 273192
Tic. Sic. No: 273192 Tis. Sic. No: 273192
Tic. Sic. No: 273192 Tis. Sic. No: 273192
Tic. Sic. No: 273192 Tis. Sic. No: 273192

Tedarikçi finansmanında ise; cari dönem alımları peşin yapılmış olup, geçmiş dönemlerden kalan bakiyeler yapılan protokoller dahilinde ödenmektedir. Kamu borçlarının büyük bir kısmı 7256, 7326 ve 6704 sayılı kanun hükümleri çerçevesinde 2 ayda bir ödemeli 36 ay taksit ile ödenmek üzere yapılandırılmıştır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Covid-19 kaynaklı olarak İhraççının gelirlerine esas teşkil eden turizm sektörüne ilişkin faaliyetler olumsuz etkilenmiş, bu doğrultuda İhraççının gelirleri de bu durumdan negatif etkilenmiştir. Covid-19 Pandemisinin gelişimi yurtiçi ve yurtdışı turistlerin turistik seyahatlerini ötelemesine sebep olmakta, bu durum da önümüzdeki döneme ilişkin turist sayıları ve gelirlerine ilişkin belirsizlik ve fiyat baskısını beraberinde getirmektedir.

Pandemi etkisinin ortadan kalkması halinde döviz kurlarının mevcut seyri, döviz cinsinden yapılan satışlar sonucu Martı Otel İşletmeleri'nin gelirlerine olumlu etki etmektedir.

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

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

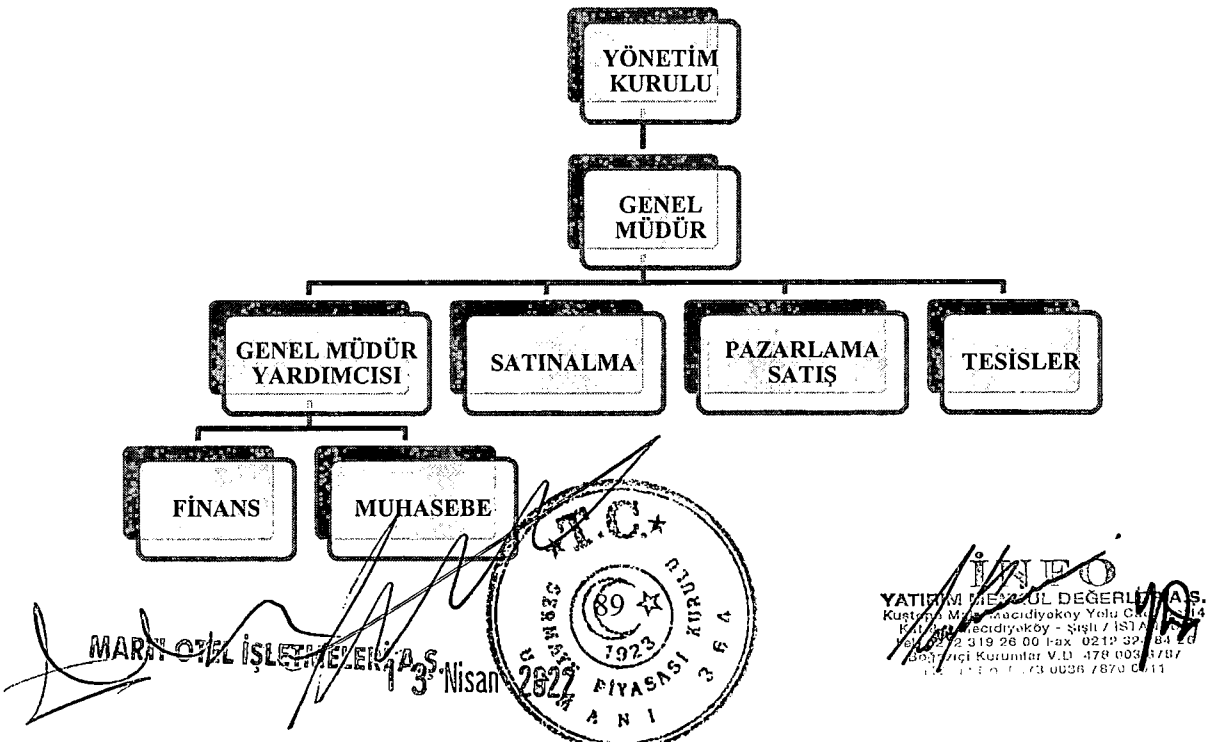
İşbu izahnamenin 5. bölümünde ortaklığa ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler ile ilgili bölümde belirtilen doğabilecek olası riskler dışında, cari hesap yılı içinde ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Pakize Oya Narin	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	Bir Yıl/Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	11.768.156,14	9,81
Nurullah Emre Narin	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Genel Müdür	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Genel Müdür	Bir Yıl/Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	27.531.292,54	22,94
Mine Narin	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Bir Yıl/Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	568.506,840	0,47
Hasan Emre Temelli	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Bir Yıl/Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Hüseyin Ferit Volkan	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Bir Yıl/Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bir Yıl/Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Ersin Taranoglu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bir Yıl/Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00

Yönetim kurulu üyeleri, Şirketin 21.05.2021 tarihli olağan genel kurul toplantısında bir yıl süre ile gelecek ilk olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler:

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Pakize Oya Narin	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	120.000.000	11.768.156,14	9,81
Pakize Oya Narin	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	330.000.000	3.969.000,00	1,20

~~MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.~~

13 Nisan 2027

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumlar Kanunu Madde 478'deki Yoluyla Kurulmuş No: 14
Kat: 8 Akademyokky - Şişli / İS
Tic Sicil No: 231 26 00 Fax: 0212 321 7776
E-posta: Bilgi Kurumlar V.D. 478 003 678
Tic Sicil No: 0178 0036 / 870 011

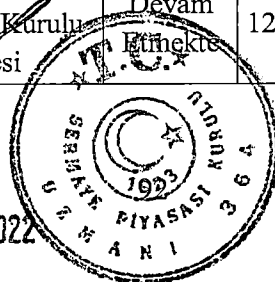
Pakize Oya Narin	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	100.000	0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Güllü Konak Otelcilik Turizm Gıda Pazarlama Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Lila Müzik Yapım A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	-	-	-
Nurullah Emre Narin	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Genel Müdür	Devam Etmekte	120.000.000	27.531.292,54	22,94
Nurullah Emre Narin	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	330.000.000	3.750.000,00	1,14
Nurullah Emre Narin	Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0,00	0,00
Nurullah Emre Narin	Güllü Konak Otelcilik Turizm Gıda Pazarlama Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0,00	0,00
Nurullah Emre Narin	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	0,00	0,00
Nurullah Emre Narin	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	300.000	0,00	0,00
Mine Narin	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	568.506,84	0,47

13 Nisan 2022

Mine Narin	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	330.000.000	3.765.276,00	1,14
Mine Narin	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	-	-	-
Mine Narin	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	196.000,00	98,00
Mine Narin	Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	60.000,00	60,00
Mine Narin	Güllü Konak Otelcilik Turizm Gıda Pazarlama Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	32.800,00	65,60
Mine Narin	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	90.000,00	30,00
Hasan Emre Temelli	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
Hasan Emre Temelli	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	Devam Etmekte	330.000.000	0,00	0,00
Hasan Emre Temelli	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	190.000,00	95,00
Hasan Emre Temelli	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	194.000,00	97,00
Hasan Emre Temelli	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
Hüseyin Ferit Volkan	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
Hüseyin Ferit Volkan	Uran Turizm ve Yatırım Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.650.000	0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

3 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kestel Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271192
0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 01
Sicil Gazetesi Kurumlar V.D. 478 001 6 37
Merul No: 0478 0036 / 878 0011

Halil Bülent Çorapçı	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	330.000.000	0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Astay Gayrimenkul İnşaat Yatırım ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte		0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Senapastampa Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	27.000.000	0,00	0,00
Ersin Taranoglu	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Elif Yalçın	Mali İşler Direktörü	Mali İşler Direktörü	0	0,00
Erkut Öztürk	Martı Myra Otel Tesis Genel Müdürü	Martı Myra Otel Tesis Genel Müdürü	0	0,00
Mustafa Adnan Evrim	Martı Resort ve Martı La Perla Otel Genel Müdürü	Martı Resort ve Martı La Perla Otel Genel Müdürü	0	0,00
Barış Korkmaz	Martı Marina Tesis Genel Müdürü	Martı Marina Tesis Genel Müdürü	0	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 Pakize Oya Narin, Yönetim Kurulu Üyesi Mine Narin ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Nurullah Emre Narin kardeşlerdir.

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

Pakize Oya Narin - Yönetim Kurulu Başkanı

Pakize Oya Narin, lise öğrenimini St. Michel Lisesinde tamamladıktan sonra, İsviçre’de Hotel Ecolieré Lausanne’dan mezun olmuştur. Öğrenim hayatını bitirdikten sonra; İsviçre’de ve USA’da çeşitli otellerde çalışmış, Sheraton Hotels Hawai Pasifik Division’da MT programını bitirmiştir. İngilizce ve Fransızca bilen Pakize Oya Narin, iki çocuk annesidir. Türkiye’de çalışma hayatına 1986 yılında Narin Pazarlama İhracat İthalat A.Ş.’de başlamıştır. Pakize Oya Narin, Martı Otel İşletmeleri A.Ş., Turman Otelcilik ve Turizm A.Ş., Amosos Turizm A.Ş., Lila Müzik Yapım A.Ş. ve Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği’nde Yönetim Kurulu Başkanı,

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuyu Cad. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270912 Şifre: 28 00 Tic. Sic. No: 270912
Bölge: 1 Kurumlar V.D. 478 003 6/87
Mersis No: 0478 0036 1870 0001

Hüseyin Ferit Volkan - Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Halil Bülent Çorapçı - Yönetim Kurulu Üyesi

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

Ersin Taranoğlu - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1953 Konya'da doğan Ersin Taranoğlu, Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olduktan sonra, 1977 - 1982 yılları arasında Özel Sektör Yöneticisi olarak görev almıştır. 8, 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 arası Ulusal Gıda Kodeksi Komisyonu Sektör Temsilcisi olarak görev yapmıştır.

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:

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1990
Sicil No: 27490
Tic. Sicil No: 27490
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

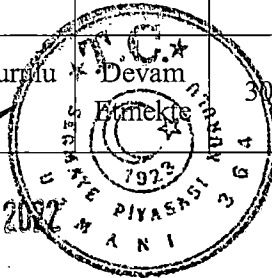
Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Pakize Oya Narin	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	120.000.000	11.768.156,14	9,81
Pakize Oya Narin	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	330.000.000	3.969.000,00	1,20
Pakize Oya Narin	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	100.000	0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Güllü Konak Otelcilik Turizm Gıda Pazarlama Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Lila Müzik Yapım A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. (*)	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	-	-	-
Pakize Oya Narin	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (*)	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmiyor	-	0,00	0,00
Pakize Oya Narin	Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	-	-	-
Nurullah Emre Narin	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Genel Müdür	Devam Etmekte	120.000.000	27.531.292,54	22,94
Nurullah Emre Narin	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	330.000.000	3.750.000,00	1,14

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

13 Nisan 2022

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kırsaklı Yolu, Mecidiyeköy Yolu Kavşağı No:14
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272212 Şirket Sic. No: 272212
Tic. Sic. No: 272212 Şirket Sic. No: 272212
Tic. Sic. No: 272212 Şirket Sic. No: 272212
Tic. Sic. No: 272212 Şirket Sic. No: 272212

Nurullah Emre Narin	Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0,00	0,00
Nurullah Emre Narin	Güllü Konak Otelcilik Turizm Gıda Pazarlama Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0,00	0,00
Nurullah Emre Narin	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	0,00	0,00
Nurullah Emre Narin	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	300.000	0,00	0,00
Nurullah Emre Narin	Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. (*)	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmiyor	-	-	-
Nurullah Emre Narin	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (*)	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor		0,00	0,00
Mine Narin	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	568.506,84	0,47
Mine Narin	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	330.000.000	3.765.276,00	1,14
Mine Narin	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	-	-	-
Mine Narin	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	196.000,00	98,00
Mine Narin	Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	60.000,00	60,00
Mine Narin	Güllü Konak Otelcilik Turizm Gıda Pazarlama Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	32.800,00	65,60
Mine Narin	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	90.000,00	30,00



MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluşu: Martı Otelcilik ve Turizm A.Ş. 14
S.1.8-S.1.9-Şişli/İstanbul - Şişli/İstanbul
Tic. Sic. No: 219 26 00 Fax: 0212 313 3137
E-posta: info@martio.com.tr
Mersis No: 0478 0036 787 0011

Hasan Emre Temelli	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
Hasan Emre Temelli	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	Devam Etmekte	330.000.000	0,00	0,00
Hasan Emre Temelli	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	190.000,00	95,00
Hasan Emre Temelli	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	194.000,00	97,00
Hasan Emre Temelli	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
Hüseyin Ferit Volkan	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
Hüseyin Ferit Volkan	Uran Turizm ve Yatırım Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.650.000	0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	330.000.000	0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Astay Gayrimenkul İnşaat Yatırım ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte		0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Senapastampa Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	27.000.000	0,00	0,00
Ersin Taranoğlu	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
Elif Yalçın	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Mali İşler Direktörü	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
Erkut Öztürk	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Myra Otel Tesis Genel Müdürü	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
Mustafa Adnan Evrim	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Resort ve Martı La Peşla Otel Genel Müdürü	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00

13 Nisan 2022

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş: Mh. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İS
Tic Sicil No: 27 319 28 00 Fax: 0212 321 00 27
Tic Sicil Kurumları V.D. 478 003 6767
Tic Sicil No: 0479 0036 7870 011

Barış Korkmaz	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Martı Marina Tesis Genel Müdürü	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
---------------	-----------------------------	---------------------------------	---------------	-------------	------	------

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

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

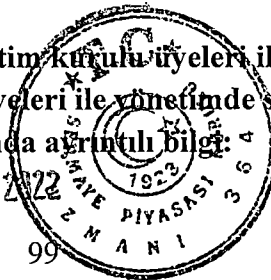
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.08.2019 tarih ve 2019/39 sayılı Bülteninde İhraççının Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Bülent Çorapçı hakkında aşağıda detayları bulunan suç duyurularında bulunulduğu kamuya duyurulmuştur.

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

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

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

99



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurşunpazarı Mahallesi, No:14
Kat:1, 06100 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271123
Ticaret Sicil No: 271123
Tic. Sicil No: 271123
Tic. Sicil No: 271123

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

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üeliğine 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 itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

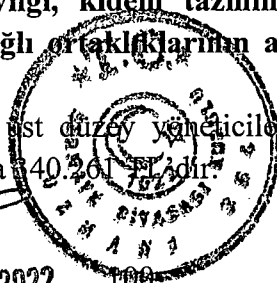
İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerine 30.09.2021 dönemi itibarıyla ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatler 2.393.923 TL'dir.

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

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticileri için ayrılan kıdem tazminatı karşılıkları 30.09.2021 dönemi itibarıyla 40.261 TL'dir.

MARTI OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Yeri: Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat: 2 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2712319280014X 0212 319 28 00
Bağcızı Kurumlar V.D. 478 033 /897
Mersis No: 0478 0036 7870 0011