

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.

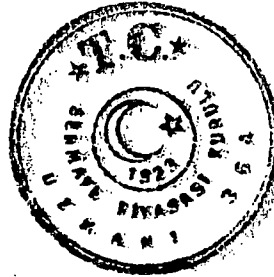
İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

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.foyatirim.com adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

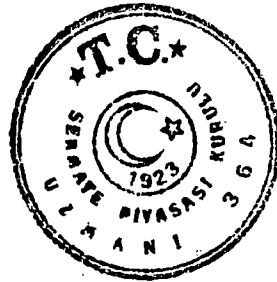
MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.



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 YÜKLENE 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

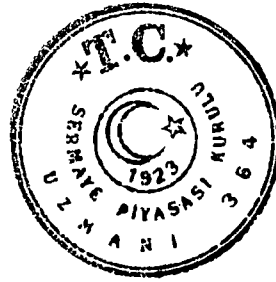
3



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:

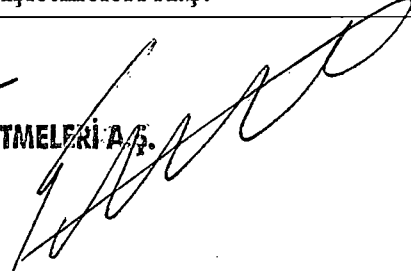
Yoktur.

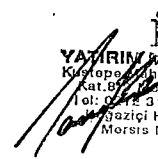
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

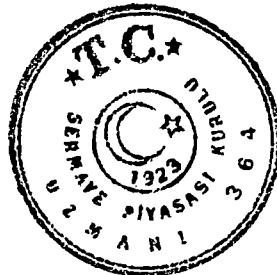
Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı 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. Mevkiyoköy Yolu, No: 14 Kat: 5, 319 26 00 İsk. 0212 319 54 16 E-posta: info@infoyati.com.tr Tic. Sic. No: 274800 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.

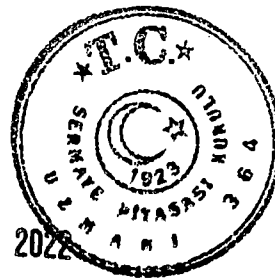
Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Metin ETKİN, Sorumlu Ortak Baş Denetçi Erdoğan BAŞARSLAN, Sorumlu Ortak Baş Denetçi	30.09.2021, 31.03.2021, 31.03.2020 ve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

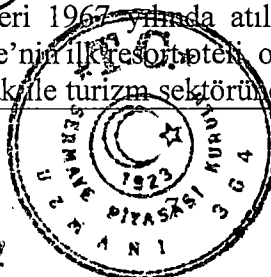
2. ÖZET

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 2. Kat - Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat: 2 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 sebep 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
Bilgi İşlem Kurumları V.D. 478 003 8700
İletişim No: 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, ihracçının 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 border="1"><thead><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></thead><tbody><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></tbody></table> Şirkette dolaylı pay sahipliği bulunmamaktadır. Yoktur.	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																									
	Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihracçının 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 ihracçının finansal durumunda ve faaliyet	<table border="1"><thead><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></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></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 DEĞERLERİ A.Ş.
Kuşçioğlu Mah. Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 4
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273192/000000 - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273192/000000 - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273192/000000 - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273192/000000 - Şişli / İSTANBUL

13 Nisan 2022

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustapo İm. Moudidyokoy Yolu C. No: 14
K: 3-9 Moudidyokoy - Şişli / İST. 80014
T: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 00
Bağdatçı Kurumlar V.D. 478 003 878
Mersis No. 0478 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.



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.

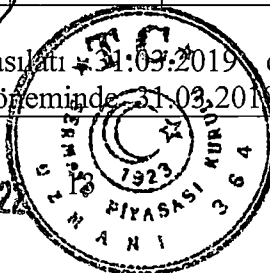
Bu kapsamda Şirket'in iştiraki Martı GYO'nun toplam 46.739.271 USD ve Martı Otel İşletmeleri'nin 81.066.087 USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır.

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 itibarıyla %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 151,8 milyon TL'ye, 30.09.2021 döneminde ise 31.03.2021 dönemine göre %25,9 artışla 151,8

MARTI OTEL İŞLETMENİ A.Ş. 3 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuşçusoy Mah. Meridiyeköy Yolu C/14 No:14
Kat:8 Beşikdüköy - Şişli / İST
Tic Sicil No: 271920000 Fax: 0212 321 8423
E-posta: Bilgi Kurumları V.D. 478 603 8787
Tic Sicil No: 0478 0036 / 878 0011

(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

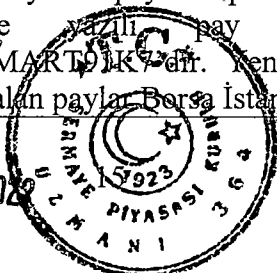
Şirket'in 120.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi, 480.000.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 600.000.000 TL'ye artırılabacaktır.

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 TRMMARTOTEL7'dir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa İstanbul A.Ş.'de satılacaktır.

MARTI OTEL İŞLETMECİLİK A.Ş.

3 Nisan 2022

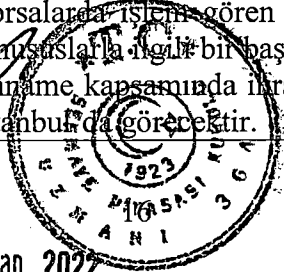


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Cad. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271231 319 26 00 1-tic. 0212 319 31 36
E-posta: Bilgi Kurumu: V.D. 478 00 6787
Mersis No: 0478 0036 / 870 0011

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



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ 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@ymd.com.tr
Tic. Sic. No: 270805
Mersis No: 0478 0034 7870 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 s�reler 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.

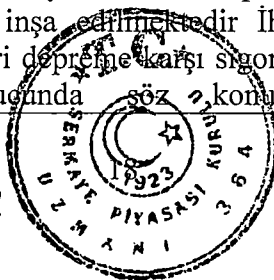
D—RİSKLER

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



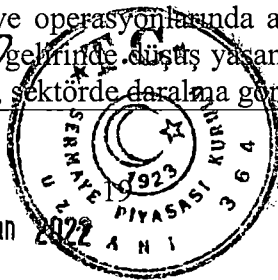
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustanboya Yolu No: 14
Kat: 8/8 - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274970 - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 - Faks: 0212 314 01 76
Ticaret Sic. No: 274970 - Mersis No: 0817 0036 7870 0011

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.



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.

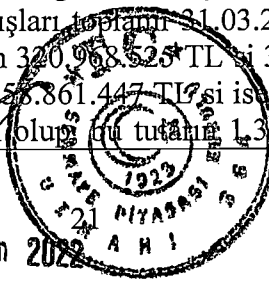
İhraççının 30.09.2021 dönemi itibarıyla vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış ilişkili olmayan taraflardan 17.354.617 TL (31.03.2021: 16.653.333 TL, 31.03.2020: 14.699.517 TL, 31.03.2019: 3.760.577 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 1.410.490 TL (31.03.2021: 1.410.490 TL, 31.03.2020: 1.692.617 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 İŞLETMENLİK 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 03 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

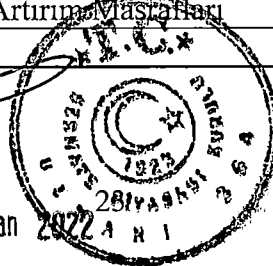
	üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.
--	--

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 Artırım 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 Artırım 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 Artırım Masrafları	1.476.200																					
Toplam	480.000.000																					

MARTI OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

13 Nisan 2022 A R I

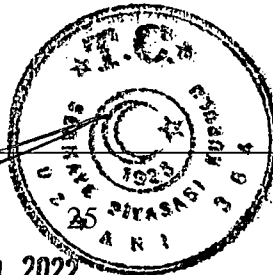


İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustan Mah. Macidiyeköy Yolu No:14
Kat:9 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 34500000000
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 000 000
Mersis No: 0878 0036 7870 0011

		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: 270900
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	

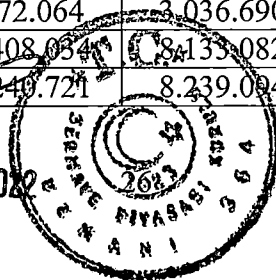
3.2. Bağımsız denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

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 06510 Beşiktaş - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271926 001 Fax: 0212 285 03 40
Bağımsız Kurumlar V.D. 4708 003 001
Mersis 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 DEĞERLER A.Ş.
Kurumlar Kanununa Tabii Kurumlar
Tic. Sic. No: 273192/00000000000000000000
Sicil No: 273192/00000000000000000000
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:

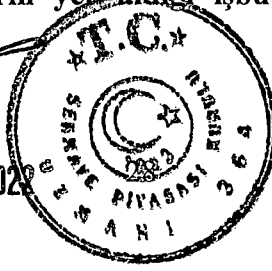
Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar*365/Net Satışlar/2)

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. 34398
Tic. Sic. No: 274943 Tic. Sic. No: 274943
Bölge Sic. No: 274943
Tic. Sic. No: 274943

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



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kestonpaçan, Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272297 / Mersis No: 081200312000000001
Tic. Sic. No: 272297 / Mersis No: 081200312000000001

- 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



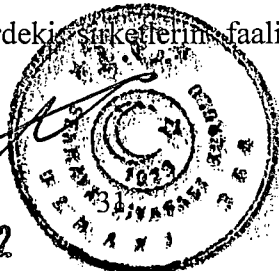
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuyu Etiler, Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 272131 0212 319 26 00 Faks: 0212 319 26 26
Büyükdışı Kurumlar V.D. 478 03 78
Mersis No: 0478 0036 870 0011

- 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 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271123 / Mersis No: 081200389500010
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 03 87/7
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: 1997
Kırtıpoğlu Mahallesi, 1. Cadde, 1. Blok, Kat: 14
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274900
Vergi No: 319 28 00
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274900
Vergi No: 319 28 00
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274900
Vergi No: 319 28 00

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 İŞLETMENLİĞİ A.Ş.
13 Nisan 2022
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kusturcu 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

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 oranında düşüş 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 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.

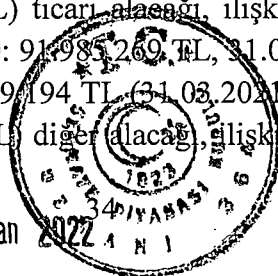
Öngörülen sermaye artırımının hayata geçmesi ve Covid-19 Pandemisinin sektör üzerindeki etkilerinin azalmasıyla birlikte, izleyen finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılandırma sözleşmesi şartlarının yerine getirilmesi sonrası kısa vadeli finansal yükümlülüklerin uzun vadeye geçmesi ile birlikte net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

5.4.2. 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:

MARTI OTEL İŞLETMENİ A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Yolu, Mecidiyeköy Yolu, No:14
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272123 / Şirket Sic. No: 272123
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0036 / 870 0011
Mersis No: 0478 0036 7870 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

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.
Kırsan 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: 274800
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.

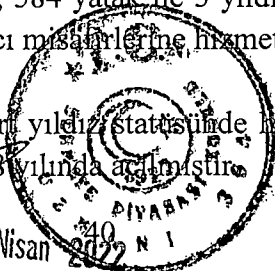
Şirketin iştirakleri ile birlikte ana faaliyet konusu, turizm (otel ve marina İşletmeciliği) ile gayrimenkul yatırımlarıdır.

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 yıldız 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
Tic. Sic. No: 231920/00 Fax: 0212 333 1226
Tic. Sic. No: 231920/00 Fax: 0212 333 1226
Tic. Sic. No: 231920/00 Fax: 0212 333 1226
Tic. Sic. No: 231920/00 Fax: 0212 333 1226

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.

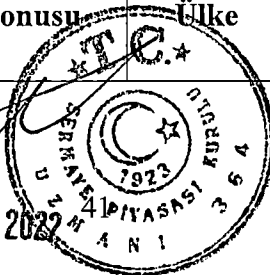
2014 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın açmış olduğu ihale kazanılarak Bodrum Yalıçiftlik’te bulunan 55.634 m²’lik alanın 49 yıllık tahsis hakkı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınmıştır.

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, Etiler Yolu No:14
Kat:8-S:3 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271200 / Şişli / İstanbul
0212 310 20 00 / Fax: 0212 310 20 26
E-posta: bilgi@martioy.com.tr
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.

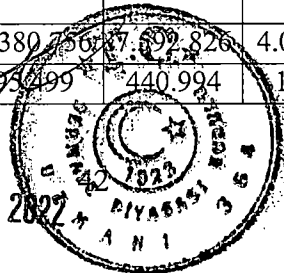
Hasılat (TL)	30.09.2021	%	30.09.2020	%	31.03.2021	%	31.03.2020	%	31.03.2019	%
Yurt İçi Satışlar	120.359.072	113,6	51.079.118	105,0	68.781.780	104,7	164.424.376	108,3	137.934.058	114,4
Kira Gelirleri	3.711.030	3,5	1.112.497	2,3	1.617.447	2,5	5.574.571	3,7	3.373.519	2,8
Satıştan İadeler	-880.620	-0,8	-283.343	-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@yadg.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
Kırsaklıoğlu Mahallesi, Kocadivanyolu, Yolu 3
Kat: 8 - Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271923 - Mersis No: 08120037500011
Mersis No: 0478 0036 7870 0111

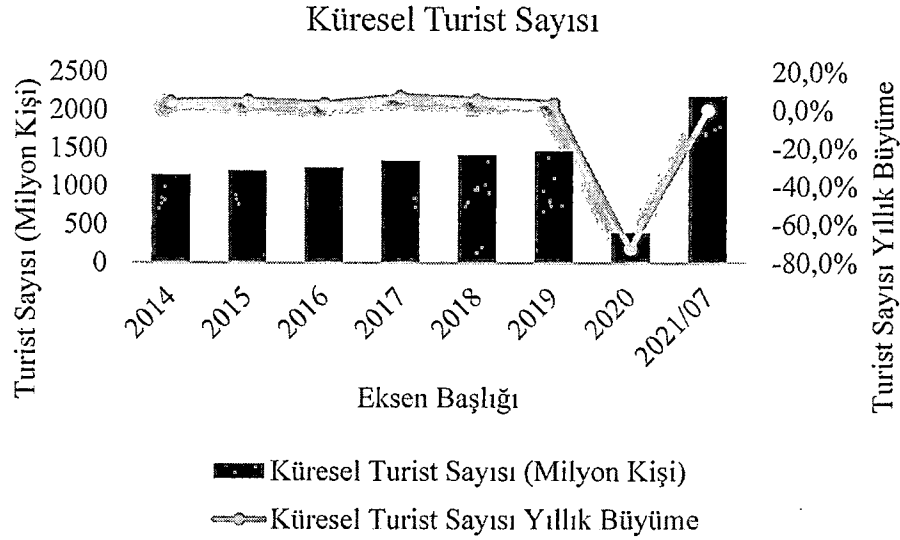
7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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 işletmeciliği) 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>)

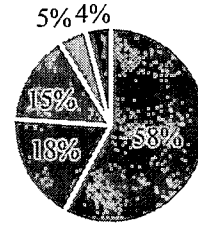
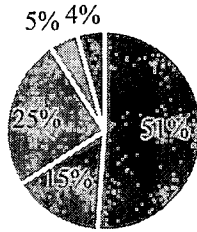
Küresel turist sayısının 2019 ve 2020 yıllarında bölgelere göre dağılımı aşağıdaki grafiklerde mevcuttur. Bu kapsamda aşağıdaki grafiklerden de görüldüğü gibi 2020 yılında 2019 yılına göre Avrupa ve Amerika bölgelerine olan turist dağılımında artış, Asya ve Pasifik bölgesine olan turist dağılımında azalış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

MARTI OTEL İŞLETMECİLİK A.Ş.
13 Nisan 2022

T.C. SERİYE DİYASABI

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuoğlu Mahallesi, Çiğdemliköy Yolu No: 14
Kat: 6 - 06510 Çiğdemliköy - Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 28
E-posta: bilgi@yildizmenkul.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

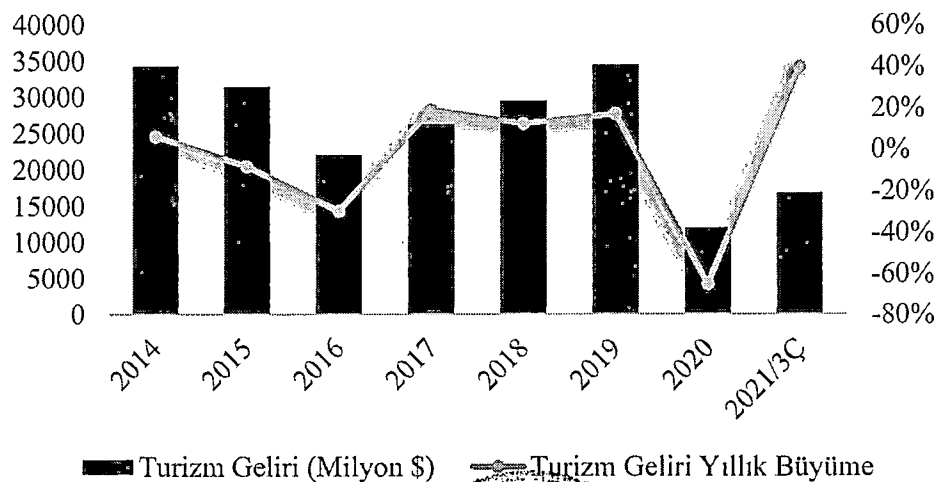
Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (<https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance>)

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

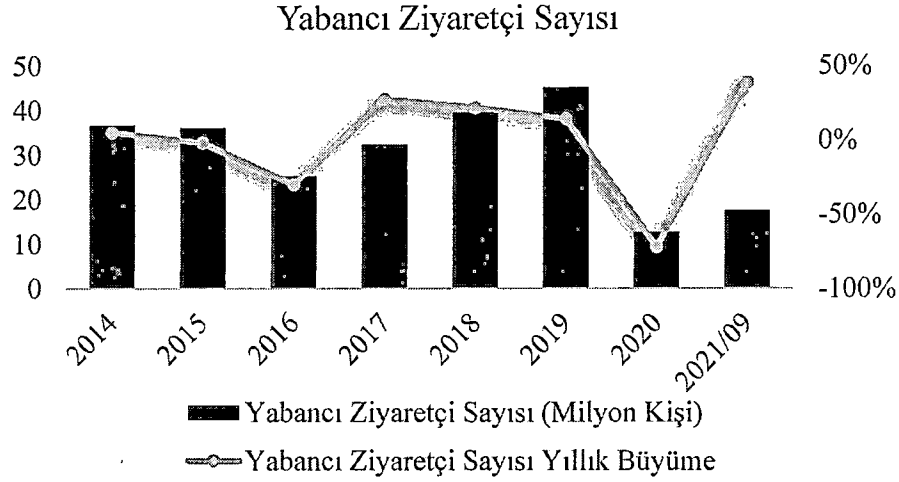
Ku

1.8-9 2 3

26 00 1-a

0212 3

EVIL

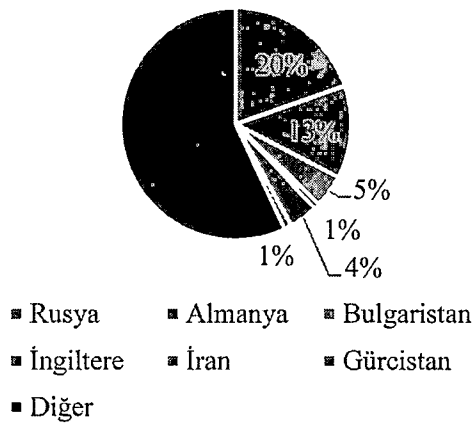


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

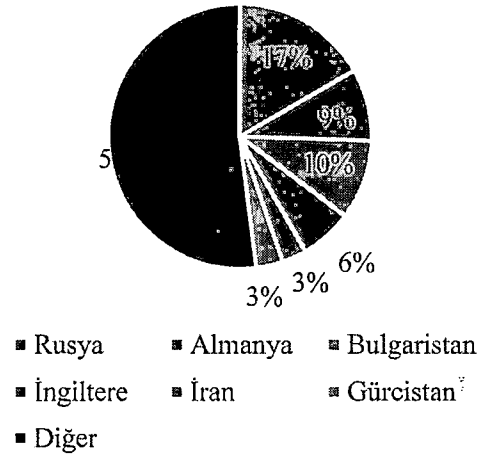
(<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html>)

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. Ülkelere göre yabancı turist dağılımı aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

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



**2020 Yabancı Turist Ülke
Dağılımı**

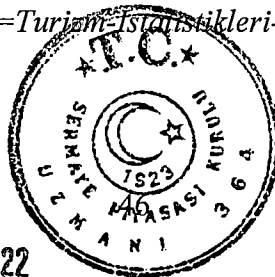


Kaynak: TÜİK

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

MARTİ OTEL İŞLETMENLİK A.Ş.

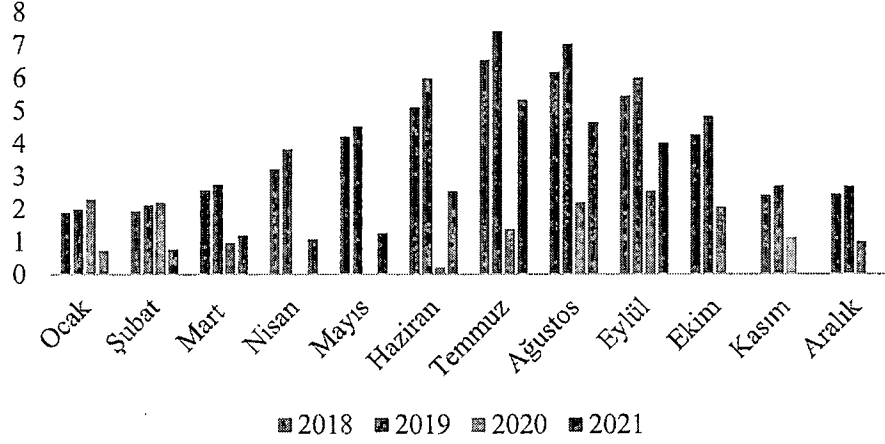
13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıbrısözümleri Madencilik Yolu No:14
Kahramanmaraş / Gaziantep / Türkiye
Tic. Sic. No: 272319 20 00 Fax: 0212 311 11 66
Boğaziçi 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)

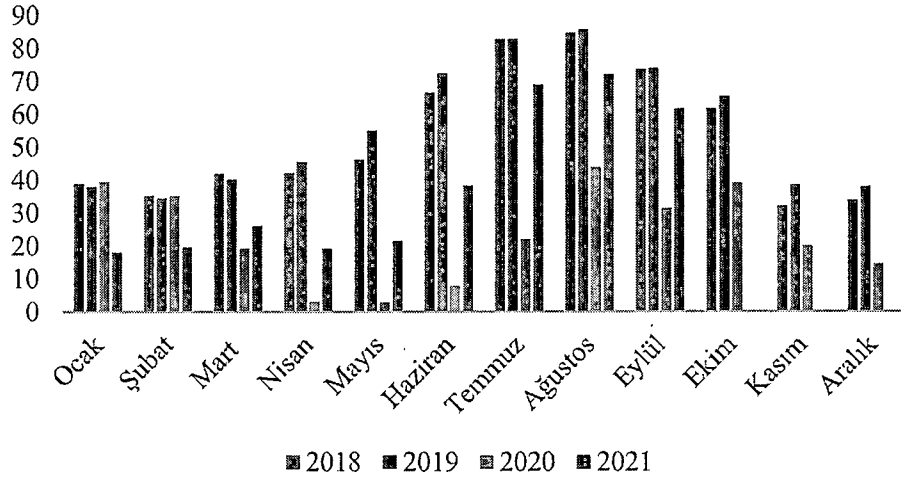


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

(<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.

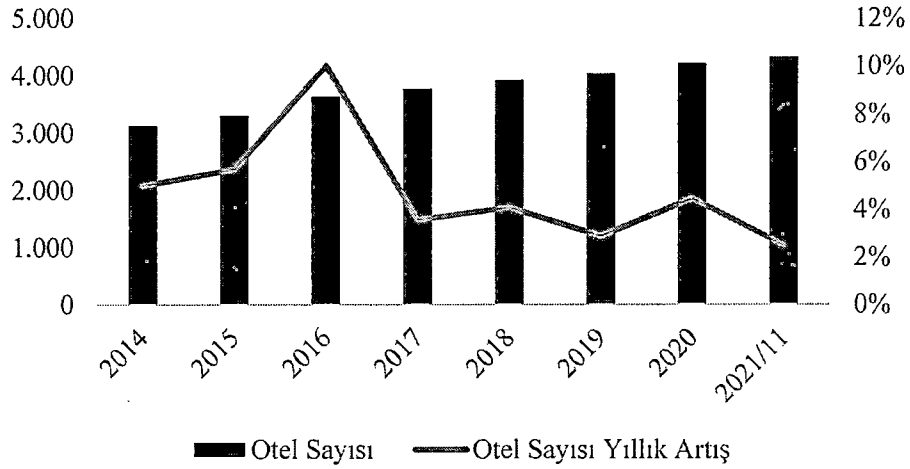
MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustora Mah. Marmarış Yolu No: 14
Kat: 6-0 Nispetiye Köyü - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 270910 Şirket Sic. No: 270910
Tic. Sic. No: 270910 Şirket Sic. No: 270910
Tic. Sic. No: 270910 Şirket Sic. No: 270910

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:

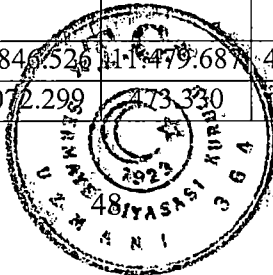
İhracçının hasılatı 31.03.2019 dönemindeki 120,6 milyon TL'den 31.03.2020 döneminde 31.03.2019 dönemine göre %25,9 artışla 151,8 milyon TL'ye, 31.03.2021 döneminde de Covid-19 salgını nedeniyle yaşanan gelişmelerden olumsuz etkilenmeye bağlı olarak özellikle otel gelirlerindeki azalış sebebiyle 31.03.2020 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 İŞLETMENLİK A.Ş. 13 Nisan 2022



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kırsan Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 14
K: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İST. 80700
Tic. Sic. No: 271990 / 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

