

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.'den

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Ortaklık)'nin çıkarılmış sermayesinde sahip olduğumuz 31.544.907,272 TL nominal değerli payların borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmesine ilişkin pay satış bilgi formudur.

Bu pay satış bilgi formu Ortaklık'ta sermayenin yüzde yirmisinden fazlasına tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle beraber doğrudan sahip olan ya da yönetim kurulu üyelerinden en az birini seçme veya genel kurulda aday gösterme hakkını veren imtiyazlı paylara sahip olan kişilerin Borsada işlem gören nitelikte olmayan ve herhangi bir on iki aylık dönemde sermayenin yüzde onunu aşan nitelikteki payların, ilgili ortak tarafından borsada işlem gören niteliğe dönüştürülebilmesi için hazırlanmıştır.

Bu pay satış bilgi formunun Sermaye Piyasası Kurulunca (Kurul) onaylanması, bilgi formunda yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nin 32'nci maddesi uyarınca Kurulca kamuyu aydınlatma amacı ile düzenlenmesi öngörülen kamuyu aydınlatma belgelerini imzalayanlar veya bu belgeler kendi adına imzalanan tüzel kişiler bu belgelerde yer alan yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde bu pay satış bilgi formunda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve pay satış bilgi formunda bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederim.

Payları Borsada İşlem Gören Niteliğe Dönüşen Tüzel Kişi Unvanı, Tarih, İmza	Sorumlu Olduğu Kısım
27.01.2021 MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. Rakize Oya NARİN Yönetim Kurulu Başkanı	PAY SATIŞ BİLGİ FORMUNUN TAMAMI
Mine NARİN Yönetim Kurulu Üyesi	



1.BORSADA İŞLEM GÖREN NİTELİĞE DÖNÜŞECEK PAYLARA İLİŞKİN RİSKLER

Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

Ortaklık'ın faaliyetleri sonucunda zarar ettiği dönemlerde pay sahiplerinin kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile Ortaklık'ın geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edilinceye kadar Ortaklık kar dağıtımını yapamayacaktır. Diğer taraftan, dağıtılabılır kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, ortaklar genel kurulu kar dağıtmama konusunda karar verebilir.

Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

Ortaklık'ın finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya makroekonomik veya siyasi gelişmeler sonucu Ortaklık paylarının işlem gördüğü piyasa koşullarının kötüleşmesi durumunda Ortaklık paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Ayrıca gelecek dönemlerde Şirket tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahipleri tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

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

2. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

2.1.Tanıtıcı Bilgiler

- **Ticaret Unvanı:** Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Kayıtlı Sermaye Tavanı:** 500.000.000 TL
- **Çıkarılmış Sermayesi:** 110.000.000 TL
- **Ortaklık Paylarının İlk Defa Borsada İşlem Görmeye Başladığı Tarih:** 24.09.2010
- **Ortaklık Son Beş Yıl İçinde Halka Açılmışsa İlk Halka Arzda 1 TL Nominal Değerli Payın/Payların Halka Arz Fiyatı:** Ortaklık son 5 yıl içinde halka açılmamıştır.
- **Ortaklık Son Beş Yıl İçinde Halka Açılmışsa Ortaklık Paylarının İlk Defa Borsada İşlem Görmeye Başladığı Tarihte Halka Arz Edilen Payların Nominal Tutarı ile Halka Arz Sonucundaki Ortaklık Sermayesine Oranı:** Ortaklık son 5 yıl içinde halka açılmamıştır.
- **Pay Satış Bilgi Formunun Tarihinden Bir İşlem Günü Öncesindeki 1 TL Nominal Değerli Ortaklık Payının/Paylarının Borsa Kapanış Fiyatı:** 3,04 TL
- **Pay Satış Bilgi Formunun Tarihinden Bir İşlem Günü Öncesindeki Ortaklığın Fiili Dolaşımdaki Paylarının Nominal Tutarı ile Ortaklık Sermayesine Oranı:** 48.069.733 TL % 43,69
- **İnternet Adresi:** www.martigyo.com



2.2. Son On İki Ay İçinde Ortaklık Paylarının Borsa Performansı Hakkında Bilgi:

Son on iki ay içerisinde ortaklık paylarının en yüksek ve en düşük Borsa kapanış fiyatları ve ilgili tarihleri aşağıda gösterilmiştir.

MRGYO	Tarih	Fiyat
En Yüksek Kapanış Fiyatı	22.10.2020	3,67
En Düşük Kapanış Fiyatı	23.03.2020	0,59

Son on iki aya ait ortaklık paylarının kapanış fiyatı ile BIST100 Endeksinin karşılaştırmalı performansını içeren grafik aşağıda yer almaktadır.



Kaynak: Matriks

2.3. Son Üç Yıl ve İçinde Bulunulan Yılda Yapılan Sermaye Artırımları ve Kaynakları İle Sermaye Azaltımları, Oluşturulan/İptal Edilen Pay Grupları ve Pay Sayısında Değişikliğe Yol Açan Diğer İşlemlere İlişkin Bilgi:

Yoktur.

2.4. Ortaklığın Kamuya Açıklanmış Belgeleri:

Ortaklık 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. Söz konusu belgeler incelenirken, ilişkili oldukları dönem dikkate alınmalıdır. Ortaklığın internet sitesi veya Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla ilan etmesi gereken izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları, finansal tablolar gibi belgelere ve ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarına Ortaklığın www.martigyo.com adresli internet sitesinden ve KAP'tan (www.kap.org.tr) ulaşılabilir.



3. BORSADA İŞLEM GÖREN NİTELİĞE DÖNÜŞECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER İLE ANA PAY SAHİPLERİ

3.1. Borsada İşlem Gören Niteliğe Dönüşecek Paylara İlişkin Bilgiler

Varsa Ortaklıktaki İmtiyazlı Pay Sahipleri	Varsa Borsada İşlem Gören Niteliğe Dönüşecek Paylara Sahip Kişinin Sahip Olduğu İmtiyazlı Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Varsa Borsada İşlem Gören Niteliğe Dönüşecek Paylara Sahip Kişinin Sahip Olduğu İmtiyazlı Payların Nominal Tutarı ile Toplam İmtiyazlı Paylara Oranı		Borsada İşlem Gören Niteliğe Dönüşecek Paylara Sahip Kişinin Sahip Olduğu Tüm Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Borsada İşlem Gören Niteliğe Dönüşecek Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Borsada İşlem Gören Niteliğe Dönüşüm Sonrası Kalacak Borsada İşlem Görmeyen Tüm Paylarının Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı	
	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	2.240.000	%2,04	2.240.000	%40,00	52.639.998	%47,85	31.544.907,272	%28,68	21.095.090,728	%19,17
Mine Narin	1.120.000	%1,02	-	-	-	-	-	-	-	-
Nurullah Emre Narin	1.120.000	%1,02	-	-	-	-	-	-	-	-
Pakize Oya Narin	1.064.000	%1,02	-	-	-	-	-	-	-	-
Zemin Sigorta ve Aracılık Hizmetleri A.Ş.	56.000	%0,05	-	-	-	-	-	-	-	-
TOPLAM	5.600.000	%5,09	2.240.000	%40,00	52.639.998	%47,85	31.544.907,272	%28,68	21.095.090,728	%19,17

Ortaklık'ın 110.000.000 TL tutarındaki sermayesinin 2.240.000 TL nominal değerli kısmı A grubu nama, 3.360.000 TL nominal değerli kısmı B grubu nama ve 104.400.000 TL nominal değerli kısmı C grubu hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A Grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. 2.240.000 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye aittir. 3.360.000 adet B grubu name yazılı payların ise 1.120.000 adedi Mine Narin'e, 1.120.000 adedi Nurullah Emre Narin'e 1.064.000 adedi ise Pakize Oya Narin'e, 56.000 adedi Zemin Sigorta ve Aracılık Hizmetleri A.Ş.'ye aittir.



3.2. Pay Satışından Elde Edilecek Gelirin Ortaklık İçin Kullanılacak Olması Halinde Satıştan Elde Edilecek Gelirin Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama

Ortaklık'ın çıkarılmış sermayesinde sahip olduğumuz 31.544.907,272 TL nominal değerli C grubu paylar, Ortaklık'ın bedelli sermaye artırımında kullanılmak üzere kredi kuruluşlarından temin edilecek fonun teminatını oluşturmak amacıyla borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmektedir.

Söz konusu paylar sadece teminata konu edilecek olup, gerek Martı Otel İşletmeleri A.Ş., gerekse kredi ödemesi muaccel hale gelmedikçe ilgili kredi kuruluşu tarafından satışa konu edilmeyecektir.

3.3. Son Durum İtibarıyla Sermayedeki veya Toplam Oy Hakkı İçindeki Payları Doğrudan %5 ve Fazlası Olan Gerçek ve Tüzel Kişiler Ayrı Olarak Gösterilmek Kaydıyla Ortaklık Yapısı:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi		
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı	
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Durum İtibarıyla 27/01/2021	
	(TL)	(%)
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	52.639.998	47,85
Diğer	57.360.002	52,15
TOPLAM	110.000.000	100,00

3.4. Sermayedeki veya Toplam Oy Hakkı İçindeki Payları %5 ve Fazlası Olan Gerçek Kişi Ortakların Birbirleriyle Akrabalık İlişkileri:

Yoktur.

3.5. Sermayeyi Temsil Eden Paylar Hakkında Bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyaz Türü (Kimin Sahip Olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Ortaklık'ın 110.000.000 TL tutarındaki sermayesinin 2.240.000 TL nominal değerli kısmı A grubu nama, 3.360.000 TL nominal değerli kısmı B grubu nama ve 104.400.000 TL nominal değerli kısmı C grubu hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A Grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. 2.240.000 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye aittir. 3.360.000 adet B grubu name yazılı payların ise 1.120.000 adedi Mine Narin'e, 1.120.000 adedi Nurullah Emre Narin'e 1.064.000 adedi ise Pakize Oya Narin'e, 56.000 adedi Zemin Sigorta ve Aracılık Hizmetleri A.Ş.'ne aittir.	1,00	2.240.000,00	2,04
B	Nama	Kurulu tarafından seçilir. 2.240.000 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye aittir. 3.360.000 adet B grubu name yazılı payların ise 1.120.000 adedi Mine Narin'e, 1.120.000 adedi Nurullah Emre Narin'e 1.064.000 adedi ise Pakize Oya Narin'e, 56.000 adedi Zemin Sigorta ve Aracılık Hizmetleri A.Ş.'ne aittir.	1,00	3.360.000,00	3,05
C	Hamiline	C gurubu pay sahiplerine tanınmış herhangi bir imtiyaz yoktur.	1,00	104.400.000,00	94,91
Toplam				110.000.000	100,00

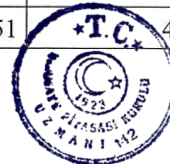


İmtiyazlı Pay Sahiplerine İlişkin Bilgi			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Payların Grubu	Sermaye Payı (TL)	Oy Hakkı (%)
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	A	2.240.000	2,04
TOPLAM	A	2.240.000	2,04
Mine Narin	B	1.120.000	1,02
Nurullah Emre Narin	B	1.120.000	1,02
Pakize Oya Narin	B	1.064.000	0,97
Zemin Sigorta ve Aracılık Hizmetleri A.Ş.	B	56.000	0,05
TOPLAM	B	3.360.000	3,05
GENEL TOPLAM	A + B	5.600.000	5,09

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Ortaklığın 31.03.2019 ve 31.03.2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş yıllık finansal tabloları ile 30.09.2020 tarihli sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolarına ilişkin seçilmiş finansal bilgiler aşağıda yer almaktadır.

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019
Dönem				
Dönen Varlıklar	126.410.812	128.941.328	106.321.052	
- Nakit ve Nakit Benzerleri	113.699	112.359	190.746	
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	28.764.241	33.108.156	21.027.608	
-Stoklar	0	0	846.302	
Duran Varlıklar	768.113.467	607.654.835	485.675.315	
- Maddi Duran Varlıklar	166.522	36.327	130.458	
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	721.687.717	561.507.700	463.149.969	
Aktif Toplamı	894.524.279	736.596.163	591.996.367	
Kısa Vadeli Yükümlülükler	492.029.168	379.540.110	83.754.147	
- Finansal Borçlar	466.196.055	356.708.078	66.841.271	
- Ticari Borçlar	2.095.481	1.809.314	3.215.663	
Uzun Vadeli Yükümlülükler	653.399	678.996	214.368.993	
Özkaynaklar	401.841.712	356.377.057	293.873.227	
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-77.528.383	-96.360.702	-20.953.605	
KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Dönem	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	
Hasılat	3.933.058	23.882.546	17.535.053	
Satışların Maliyeti	-639.974	-1.930.959	-1.732.145	
Brüt Kar / Zarar	3.293.084	21.951.587	15.802.908	
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	416.251	40.350.109	-26.277.811	



Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	-42.885.069	18.832.319	-75.407.097
Dönem Karı (Zararı)	-42.885.069	18.832.319	-75.407.097
Pay Başına Kazanç (Zarar)	-0,39	0,1712	-0,6855

5. KAR DAĞITIM BİLGİLERİ

Ortaklık son iki yılda kar dağıtımını gerçekleştirmemiştir.

