

konusu kalmayan karşılıklar, hakkediş iadesi gelirleri ve birlikte yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artış gelirlerinin etkisiyle %87,1 artışla 34,3 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.09.2020 döneminde ise 30.09.2019 dönemine göre önceki dönem gelirlerindeki artışa karşılık, reeskont faiz gelirleri ve diğer gelirlerdeki azalışın etkisiyle %14,7 azalışla 1,0 milyon TL'ye gerilemiştir.

İhraççının 31.03.2018 döneminde 52,0 milyon TL'si yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüş gideri ve 0,9 milyon TL'si kur farkından oluşmak üzere toplam 54,2 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer giderleri, 31.03.2019 döneminde %0,6 artışla 54,6 milyon TL'ye yükselirken, 31.03.2020 döneminde ise %84,0 azalışla 8,7 milyon TL'ye gerilemiştir. Söz konusu düşüşte temel olarak yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüş giderlerinin azalması etkili olmuştur. 30.09.2020 döneminde ise 30.09.2019 dönemine göre esas faaliyetlerden diğer giderler %16,2 azalışla 1,9 milyon TL'ye gerilerken, şüpheli alacaklar karşılık gideri ile birlikte önceki dönem gider ve zararlarının olmaması söz konusu azalışta etkili olmuştur.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	0	869.469	773.090	1.001.021	0
Kur Farkı Giderleri	0	0	0	149.266	851.758
Dava giderleri	585.473	584.221	0	693.691	0
Maliye Kapımı Ön İzin Bedeli	1.042.167	0	0	0	0
İzin Karşılığı	0	0	918.746	188.072	0
Önceki Dönem Gider ve Zararları	0	509.035	1.404.393	102.733	1.287.963
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	0	0	690.699	538.127	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüş Gideri	0	0	4.678.607	51.490.593	51.967.227
Reeskont faiz giderleri	0	0	19.893	70.369	28.560
Diğer Karşılık giderleri	26.178	47.784	0	0	0
Diğer	202.743	204.544	259.921	340.436	87.895
Toplam	1.856.561	2.215.053	8.745.349	54.574.308	54.223.403

Bu doğrultuda ihraççının 31.03.2018 döneminde 49,6 milyon TL olan esas faaliyet zararı 31.03.2019 döneminde %47,0 azalışla 26,3 milyon TL'ye gerilemiştir. 31.03.2020 döneminde ise 40,4 milyon TL esas faaliyet karı oluşurken, 30.09.2020 döneminde ise esas faaliyet karı 0,4 milyon TL'ye gerilemiştir.

İhraççının yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin tamamı faiz gelirlerinden oluşmakta olup, 31.03.2018 dönemindeki 10,1 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde %43,8 artışla 14,6 milyon TL'ye, 31.03.2020 döneminde de %12,1 artışla 16,4 milyon TL'ye yükselirken, 30.09.2020 döneminde ise 30.09.2019 dönemine göre %8,8 azalışla 7,5 milyon TL'ye gerilemiştir.

Finansman gelirleri temel olarak kur farkı gelirlerinden oluşurken, finansman giderleri ise faiz giderleri ve kur farkı giderlerinden oluşmuştur. Döviz kurlarındaki yükselişe bağlı olarak ihraççının net finansman giderleri 31.03.2018 dönemindeki 17,7 milyon TL'den 31.03.2019 döneminde %259,4 artışla 63,7 milyon TL'ye yükselirken, 31.03.2020 döneminde 26,1 milyon TL'lik kur farkı gelirinin etkisiyle net finansman giderleri %40,6 azalışla 37,9 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.09.2020 döneminde ise 30.09.2019 dönemine göre 178,2 artışla 48,7 milyon TL'ye yükselmiştir.

Finansman Gelirleri (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Kur Farkı Gelirleri	453.625	1.474.939	25.861.208	0	9.918.842
Diğer	0	0	194.289	0	0
Toplam	453.625	1.474.939	26.055.497	0	9.918.842

Finansman Giderleri (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Kur farkı giderleri	13.644.938	3.220.316	17.847.911	40.670.612	0
Faiz giderleri	35.463.329	15.743.220	46.088.012	23.054.806	27.648.503
Diğer	0	0	0	0	0
Toplam	49.108.267	18.963.536	63.935.923	63.725.418	27.648.503

Bu bilgiler ışığında şirketin 31.03.2018 döneminde 57,2 milyon TL olan net dönem zararı 31.03.2019 döneminde %31,8 artışla 75,4 milyon TL'ye yükselirken, 31.03.2020 döneminde ise artan faaliyet karlılığı ve yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışının etkisiyle 18,8 milyon TL dönem karına dönmüştür. 30.09.2020 döneminde ise 42,9 milyon TL dönem zararı yazılmıştır.

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

İhraççının hasılatı temel olarak Martı Myra ve Martı Marina kaynaklı elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. İhraççının hasılatı 31.03.2017 dönemindeki 7,4 milyon TL'den 31.03.2018 döneminde %135,9 artışla 17,5 milyon TL'ye, 31.03.2020 döneminde de %36,2 artışla 23,9 milyon TL'ye yükselmiştir. Turizm sektöründeki iyileşme kaynaklı kira gelirlerinde artış yaşanmasına karşılık, Covid-19 kaynaklı olarak 30.09.2020 dönemi itibarıyla da turizm sezonunun geç başlaması ve çok sınırlı faaliyet gösterilmesi kaynaklı olarak geçen yılın aynı dönemine göre ihraççının hasılatı %80,6 azalışla 3,9 milyon TL'ye gerilemiştir.

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

İhraççının faaliyet gelirlerinin tamamı ana ortağı Martı Otel İşletmeleri'ne kiralanmış durumdaki varlıklardan temin edilmektedir.

Söz konusu varlıklardan elde edilen gelirler, Martı Otel İşletmeleri'nin elde edeceği ciroya bağlı olduğundan, turizm sektörünün görünümü ve turist sayısındaki gelişmelere faaliyetlere doğrudan etkiden bulunmaktadır.

Martı Otel İşletmeleri'nin ciro artışı 2018 ve 2019 yıllarındaki döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artan turizm faaliyetlerinden olumlu etkilenmiş, dolayısıyla ihraççının kira gelirleri de bu artıştan ciro payı olarak olumlu etkilenmiştir.

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

Covid-19 Pandemisi nedeniyle Türkiye'de ve yurtdışındaki diğer ülkelerde alınan tedbirler sonucu turizm sezonunun geç başlaması ve çok sınırlı faaliyet gösterilmesine sebep olması sebebiyle 30.09.2020 dönemi itibarıyla ihraççının kira gelirlerine negatif yansımıştır.

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

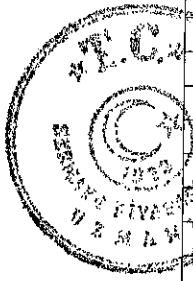
Finansal tablo dönemlerinde döviz kurlarındaki yükselişe bağlı olarak şirketin finansal borçlarında da önemli tutarlarda artış yaşanmış ve şirketin nakit akımları negatif etkilenmiştir. Buna karşılık, Şirket ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında söz konusu şirketlerden kullanılmış olan ve finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırılmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi imzalanmış olup, yapılandırma sözleşmesi adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır.

Bu kapsamda Şirketin toplam 46.739.271 USD ve ana ortağı Martı Otel'in 81.066.087 USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Sözleşmenin imza tarihinden itibaren ilk 2 yıl faiz ve ana para ödemesiz, diğer 7 yıl boyunca Ağustos ve Aralık aylarında yılda iki taksit faiz ödemeli ve yedinci yılın sonunda ana paranın tamamı ödenmek (yedinci yılın ikinci taksiti faiz ve ana paradan oluşacaktır) üzere toplam 9 yılda tasfiye edilecektir. Sözleşme kapsamında yapılandırılan USD kredilere yıllık %2,5 oranında basit usulde faiz ve yasal eklentiler uygulanacaktır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Bağımsız Denetçinin 31.03.2020-30.09.2020 dönemlerine ait finansal tablolara ilişkin görüşünde konuya ilişkin vermiş olduğu şart, ayrıntılı olarak işbu izahnamenin 22.2 numaralı maddesinde yer almaktadır. İhraççının 30.09.2020 dönemi itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki gibidir.

	Sınırlı Denetimden Geçmiş
Borçluluk Durumu (TL)	30.09.2020
Kısa vadeli yükümlülükler	492.435.167
Garantili	0
Teminatlı	466.196.055
Garantisiz/Teminatsız	26.239.112
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	653.399
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	653.399
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	493.088.566
Özkaynaklar	401.841.712
Çıkarılmış sermaye	110.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272
Diğer Yedekler	288.156.440
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0
TÖPLAM KAYNAKLAR	894.930.278
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	739
B. Nakit Benzerleri	112.960
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	113.699
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	29.177.049
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	437.019.006
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	466.196.055
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	466.082.356
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	466.082.356

Dolaylı ve şarta bağlı yükümlülük bulunmamaktadır.

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

11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) olarak hesaplanmaktadır. İhraççının cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. 30.09.2020 dönemi itibarıyla İhraççının dönen varlık toplamı 126.410.812 TL ve kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 492.435.167 TL olup, net işletme sermayesi açığı 366.024.355 TL'dir.

Finansal Kalemler (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Dönen Varlıklar	126.410.812	128.941.328	106.321.052	50.601.985
Kısa Vadeli Yükümlülükler	492.435.167	379.540.110	83.754.147	64.180.914
Net İşletme Sermayesi	-366.024.355	-250.598.782	22.566.905	-13.578.929

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

Bedelli sermaye artırımından elde edilmesi beklenen 219,2 milyon TL'lik kaynak ile ihraççının öz kaynaklarını kuvvenlendirilerek finansal borçların geri ödemesinde, kamu borçlarının ödemesinde ve tedarikçi ödemelerinde kullanılacak olup, net işletme sermayesi açığının bu doğrultuda azaltılması öngörülmektedir.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Covid-19 kaynaklı olarak ihraççının kira gelirlerine esas teşkil eden turizm sektörüne ilişkin faaliyetler olumsuz etkilenmiş, bu doğrultuda ihraççının kira gelirleri de bu durumdan negatif etkilenmiştir. Covid-19 Pandemisinin gelişimi yurtiçi ve yurtdışı turistlerin turistik

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

seyahatlerini ötelemesine sebep olmakta, bu durum da önümüzdeki döneme ilişkin turist sayıları ve gelirlerine ilişkin belirsizlik ve fiyat baskısını beraberinde getirmektedir.

Pandemi etkisinin ortadan kalkması halinde döviz kurlarının mevcut seyri, döviz cinsinden yapılan satışlar sonucu Martı Otel İşletmeleri'nin gelirlerine olumlu yansırken, bu durum da İhraççının kira gelirlerine ciro oranı üzerinden pozitif katkıda bulunabilecektir.

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

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

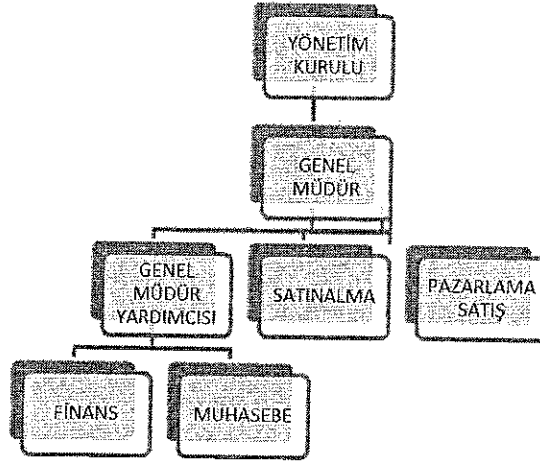
İşbu izahnamenin 5. bölümünde ortaklığa ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler ile ilgili bölümde belirtilen doğabilecek olası riskler ve 12.1. numaralı bölümde belirtilen hususlar dışında, ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya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

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Mine Narin	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1.255.092,00	1,14
Nurullah Emre Narin	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1.250.000,00	1,14

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Pakize Oya Narin	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1.323.000,00	1,20
Hasan Emre Temelli	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Erhan Gürçan	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Zekeriya Serhan Altınordu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1,00	0,00
Hüseyin Ferit Volkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Ayşe Pinar Massena	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00

Yönetim kurulu üyeleri, Şirketin 31.03.2020 tarihli genel kurulunda 01.04.2019 - 31.03.2020 hesap döneminin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler:

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmeyeceği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Mine Narin	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	568.506,84	0,47
	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	-	-	-
	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	196.000,00	98,00
	Aruna Danışmanlık Hiz. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	60.000,00	60,00
	Güllü Konak Otel. Tur. Gıda Paz. San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	32.800,00	65,60
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	90.000,00	30,00
Nurullah Emre Narin	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı - Genel Müdür	Devam Etmekte	120.000.000	27.531.192,54	22,94
	Aruna Dan. Hiz. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	30.000,00	30,00
	Güllü Konak Otel. Tur. Gıda Paz. San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	16.400,00	32,80
	Kafizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
	Kıbele Proje Yön. ve Dan. A.Ş. (*)	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmeyor		0,00	0,00

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	300.000	75.000,00	25,00
Pakize Oya Narin	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	120.000.000	11.768.156,14	9,81
	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
	Aruna Dan. Hiz. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	100.000	30.000,00	30,00
	Güllü Konak Otel. Tur. Gıda Paz. San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	16.400,00	32,80
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	75.000,00	25,00
	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Kibele Proje Yön. ve Dan. A.Ş. (*)	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmeyor		0,00	0,00
	Lila Müzik Yapım A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Hasan Emre Temelli	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00
Amosos Turizm A.Ş.		Yönetim Kur.Başkan Yard.	Devam Etmekte	200.000	190.000,00	95,00
Karizma Turizm A.Ş.		Yönetim Kur.Başkan Yard.	Devam Etmekte	200.000	194.000,00	97,00
Alfa Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
Erhan Gürcan	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	60.000,00	20,00
Halil Bülent Çorapçı	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	1,00	0,00
	Astay Gayrimenkul İnş. Yat. ve Tur. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Senapastampa Ambalaj San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	27.000.000	0,00	0,00
Hüseyin Ferit Volkan	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
	Uran Turizm ve Yatırım Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.650.000	0,00	0,00
Ayşe Pınar Maşena	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
	PB Dijital Pazarlama ve Ticaret Ltd. Şti.	Kurucu Ortak	Devam Etmekte	10.000	5.000	50,00

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Mine Narin	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1.255.092	1,14
Nurullah Emre Narin	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1.250.000	1,14
Pakize Oya Narin	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1.323.000	1,20
Hasan Emre Temelli	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	-	-

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

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

İhraççının Yönetim Kurulu Başkanı olan Mine Narin Yönetim Kurulu Üyesi Pakize Oya Narin ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Nurullah Emre Narin kardeşlerdir.

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

Mine Narin - Yönetim Kurulu Başkanı

Mine Narin orta ve lise eğitimini St. George Avusturya Lisesi'nde tamamlayıp, Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra iş yaşamına Chase Manhattan Bank'ta başlamıştır. Almanca ve İngilizce bilen Narin, bir çocuk annesidir. Sırasıyla Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. de çeşitli kademelerde çalışmış ve yönetim kurullarında yer almıştır. Mine Narin, bugüne kadar Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası Danışma Kurulu Üyeliği, İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği yönetim kurulu üyeliği görevlerinde de bulunmuştur. Kadın Girişimcileri Derneği (KAGİDER) üyesidir. UNESCO Türkiye Milli Komisyonu Eğitim İhtisas Komitesi Üyeliği ve Sabancı Üniversitesi bünyesindeki Eğitim Reform Girişiminin Yürütme Kurulu üyeliği görevlerini yürütmüştür. Halen, kurucusu olduğu Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı'nda Mütavelli Heyeti ve yönetim kurulu başkanlığı, Çağdaş Eğitim Vakfı'nda Mütavelli Heyeti Kurucu Üyeliği, Tina Vakfı'nda Mütavelli Heyeti Kurucu Üyeliği, Martı GYO, Alfa Turizm A.Ş., Güllü Konak Otelcilik Turizm Gıda Paz. San. A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı, Aruna Danışmanlık Hiz. Tic. A.Ş., Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'de yönetim kulu üyesi olarak görev almaktadır.

Nurullah Emre Narin - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Nurullah Emre Narin, orta ve lise öğrenimini St. George Avusturya Lisesi ve Lyceum de Alpinum Zuoz İsviçre'de tamamladıktan sonra New York Syracuse Üniversitesi Finans Bölümü'nden mezun olmuştur. Almanca, İngilizce bilmektedir. İş yaşamına New York Park Avenue Bank'ta başlamıştır. Daha sonra finans sektöründe Cantor Fitzgerald International

Londra şubesi kredi pazarlama bölümünde ve kurucusu olduğu Aruna Danışmanlık Hizmetleri Tic. A.Ş.'de çalışmıştır. Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası'nda Danışma Kurulu Üyeliği görevinde bulunmuş olan Nurullah Emre Narin, Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı kurucusu ve yönetim kurulu üyesi, Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği üyesidir. Halen, Aruna Danışmanlık Hizmetleri Tic. A.Ş.'de ve Karizma Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı, Martı GYO, Turmar Otelcilik ve Tuzim A.Ş.'de yönetim kurulu başkan yardımcılığı, Martı Otel İşletleri A.Ş.'de yönetim kurulu başkan yardımcılığı ve genel müdürlük, Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.'de ise yönetim kurulu üyeliği görevlerini yürütmektedir.

Pakize Oya Narin - Yönetim Kurulu Üyesi

Pakize Oya Narin, orta öğrenimini St. Michel Lisesinde tamamladıktan sonra, İsviçre'de Hotel Ecolieré Lausanne'dan mezun olmuştur. Öğrenim hayatını bitirdikten sonra; İsviçre'de ve USA'da çeşitli otellerde çalışmıştır. İngilizce ve Fransızca bilen Pakize Oya Narin, iki çocuk annesidir. Türkiye'de çalışma hayatına 1986 yılında Narin Pazarlama İhracat İthalat A.Ş.'de başlamıştır.

Pakize Oya Narin, Martı Otel İşletmeleri A.Ş., Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş., Amosos Turizm A.Ş., Lila Müzik Yapım A.Ş. ve Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği'nde Yönetim Kurulu Başkanı, Alfa Turizm A.Ş., Aruna Danışmanlık Hizmetleri Tic. A.Ş., Güllü Konak Otelcilik Turizm Gıda Paz. San. A.Ş., Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan yardımcılığı, Martı GYO'da yönetim kurulu üyeliği, Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı'nda Kurucu ve Yönetim Kurulu Üyeliği, Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu üyesi, TOBB – Turizm Meclisi'nde Meclis Başkan Yardımcısı ve Kadın Girişimciler Kurulu İcra Kurulu Üyesi, TUSİAD – Turizm Çalışma Grubu Üyesi, Turistlik Otelciler ve İşletmeciler Birliği Üyesi, Güney Ege Turistlik Otelciler Birliği Üyesi, Kemer Yöresi Tanıtım Vakfı Üyesi, Türkiye Kadın Girişimciler Derneği üyeliği görevlerini yürütmektedir.

Hasan Emre Temelli - Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür

Hasan Emre Temelli, İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden Lisans ve İstanbul Üniversitesi Para-Banka Bölümü'nden Yüksek Lisans diplomasına sahiptir. Bankacılık ve finans konularında iş tecrübesine sahiptir. Halen Martı GYO'da genel müdürlük ve yönetim kurulu üyeliği, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ve Alfa Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği, Amasos Turizm A.Ş. ve Karizma Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu başkan yardımcılığı görevlerini ifa etmektedir.

Erhan Gürçan - Yönetim Kurulu Üyesi

Deniz Harp Okulu, Silahlı Kuvvetler Akademisi, A.B.D.'de MBA ve İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Yüksek Mühendisliği mezunu olan Erhan Gürçan, Deniz Kuvvetleri Kara Karargahı Bölge Komutanlığı ve Donanma Kurmay Başkanlığı görevlerini ifa ettikten sonra Tuğamiral rütbesi ile emekli olmuş, sırası ile Milliyet Gazetecilik A.Ş. Genel Müdürlüğü sonrası Martı Otel İşletmeleri A.Ş., Yaşar Holding, Narin Mensucat, Fenteks, Yeni Günaydın Gazetesi yönetim kurulu üyelikleri görevlerini ifa etmiştir. Halen Martı GYO' ve Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu üyesidir.

Zekeriya Serhan Altınordu - Yönetim Kurulu Üyesi

Zekeriya Serhan Altınordu, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İdari İlimler Fakültesi Finans Bölümü'nden mezundur. Finans, bankacılık, sigortacılık, organizasyon ve yönetim odaklı konularda danışmanlık ve koordinasyon hizmetleri konusunda iş tecrübesine sahip olup Martı GYO'deki yönetim kurulu üyeliği görevi öncesinde TC. Ziraat Bankası A.Ş. de genel müdür

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

yardımcılığı ve T.C. Turizm Bankası'nda Genel Müdürlük ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini ifa etmiştir.

Halil Bülent Çorapçı - Yönetim Kurulu Üyesi

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

Hüseyin Ferit Volkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Ayşe Pınar Massena - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

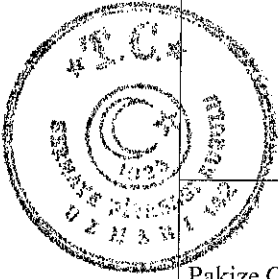
1982 yılında Marmara Üniversitesi Ekonomi Fakültesi'nden mezun olan Ayşe Pınar Massena, 1986 yılında Nasseti Tıbbi Cihazlar A.Ş.'de 1988 yılına kadar ithalat sorumlusu olarak çalışıp, 1989 ve 1990 ile 1992 ve 1994 yılları arasında Emek Sigorta A.Ş.'de pazarlama müdürü, 1994 ve 1997 yılları arasında Demir Sigorta A.Ş.'de pazarlama başkan yardımcısı, 1997 ve 1999 yıllarında Inter Sigorta A.Ş.'de pazarlama başkan yardımcısı, 1999 ve 2001 yılları arasında da Emek Sigorta A.Ş.'de pazarlama başkan yardımcısı olarak görev almıştır. 2001 yılında Boyner Holding A.Ş.'de devam ettiği kariyerine 2011 yılında backup markalarının CEO'su ve kurucusu olarak devam eden Ayşe Pınar Massena, 2011 yılında Çelebi Holding A.Ş.'de 2013 yılına kadar yönetim kurulu üyesi olarak görev almıştır. Aynı zamanda, 2013 yılından itibaren PB Dijital Pazarlama ve Ticaret Ltd. Şti.'nin kurucu ortağı ve danışmanı olarak görev almaktadır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

2015 yılından 2016 yılına kadar, Batıgöz Sağlık Grubu CEO'su olarak yurt içi ve uluslararası tüm Batıgöz hastanelerin ve yeni açılacak tüm şubelerin sorumlusu olarak görev almış olup, başlıca uzmanlık alanları; iş geliştirme, sigorta, turizm, sağlık örgütü yönetimi ve dijital pazarlamadır.

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

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Mine Narin	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	110.000.000	1.255.092,00	1,14
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	568.506,84	0,47
	Tohum Otizm Vakfı	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	196.000,00	98,00
	Aruna Danışmanlık Hiz. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	60.000,00	60,00
	Güllü Konak Otel. Tur. Gıda Paz. San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	32.800,00	65,60
Nurullah Emre Narin	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	90.000,00	30,00
	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	110.000.000	1.250.000,00	1,14
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	120.000.000	27.531.192,54	22,94
	Aruna Dan. Hiz. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	30.000,00	30,00
	Güllü Konak Otel. Tur. Gıda Paz. San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	16.400,00	32,80
	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
	Kıbele Proje Yön. ve Dan. A.Ş. (*)	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmeyor		0,00	0,00
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	300.000	75.000,00	25,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	110.000.000	1.323.000,00	1,20
Pakize Oya Narin	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	120.000.000	11.768.456,14	9,81



MARTI
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
	Aruna Dan. Hiz. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	100.000	30.000,00	30,00
	Güllü Konak Otel. Tur. Gıda Paz. San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	16.400,00	32,80
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	75.000,00	25,00
	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Kibebe Proje Yön. ve Dan. A.Ş. (*)	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmeyor		0,00	0,00
	Lila Müzik Yapım A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte		0,00	0,00
Hasan Emre Temelli	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	Devam Etmekte	110.000.000	0,00	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kur.Başkan Yard.	Devam Etmekte	200.000	190.000,00	95,00
	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kur.Başkan Yard.	Devam Etmekte	200.000	194.000,00	97,00
	Alfa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000	0,00	0,00
Erhan Gürcan	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	110.000.000	0,00	0,00
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	60.000,00	20,00
Zekeriya Serhan Altınordu	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	110.000.000	0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	110.000.000	0,00	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	1,00	0,00
	Ülker Bisküvi Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmeyor	342.000.000	0,00	0,00
	Astay Gayrimenkul İnş. Yat. ve Tur. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte		0,00	0,00
	Senapastampa Ambalaj San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	27.000.000	0,00	0,00
Hüseyin Ferit Volkan	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	110.000.000	0,00	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
	Uran Turizm ve Yatırım Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.650.000	0,00	0,00

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Ayşe Pınar Massena	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	110.000.000	0,00	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	120.000.000	0,00	0,00
	PB Dijital Pazarlama ve Ticaret Ltd. Şti.	Kurucu Ortak	Devam Etmekte	10.000	5.000	50,00

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

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

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.08.2019 tarih ve 2019/39 sayılı Bülteninde İhraççının Yönetim Kurulu Üyesi Halil Bülent Çorapçı hakkında aşağıda detayları bulunan suç duyurularında bulunulduğu kamuya duyurulmuştur.

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

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

MARTI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçesme Mah. Mecidiyeköy Yolu
Kat:9-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 00
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 00 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerine 31.03.2020 tarihi itibariyle ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatler 520.593 TL'dir. (31.03.2019: 713.804 TL, 31.03.2018: 1.124.178 TL)

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

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticileri için ayrılan kıdem tazminatı karşılıkları 31.03.2020 itibariyle 608.953 TL'dir. (31.03.2019: 478.472 TL, 31.03.2018: 166.549 TL)

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)

MARTIN
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mine Narin	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1.255.092,00	1,14
Nurullah Emre Narin	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1.250.000,00	1,14
Pakize Oya Narin	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1.323.000,000	1,20
Hasan Emre Temelli	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Erhan Gürcan	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Zekeriya Serhan Altınordu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Halil Bülent Çorapçı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	1,00	0,00
Hüseyin Ferit Volkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00
Ayşe Pınar Massena	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / Bir Sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısına Kadar	0,00	0,00

Yönetim kurulu üyeleri, Şirketin 31.03.2020 tarihli genel kurulunda 01.04.2019 - 31.03.2020 hesap döneminin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

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

Yoktur.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

İhraççı, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını daha sağlıklı yerine getirmesi amacıyla, SPK'nın yürürlükteki mevzuatına uygun olarak, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitelerini oluşturmuştur.

Denetim Komitesi:

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

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

İsim	Görevi	Bağımsızlık Durumu
Ayşe Pınar Massena	Başkan	Bağımsız
Hüseyin Ferit Volkan	Üye	Bağımsız

Kurumsal Yönetim Komitesi:

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

İsim	Görevi	Bağımsızlık Durumu
Hüseyin Ferit Volkan	Başkan	Bağımsız
Halil Bülent Çorapçı	Üye	Bağımsız Değil
Ş. Nurkan Kaçmaz	Üye	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

İsim	Görevi	Bağımsızlık Durumu
Ayşe Pınar Massena	Başkan	Bağımsız
Halil Bülent Çorapçı	Üye	Bağımsız Değil

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

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

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

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

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

Adı-Soyadı	Unvanı	Öğrenim Durumu	Sahip Olduğu Sermaye Piyasası Lisansları	Adresi	E-posta	Telefon	Faks
Ş.Nurkan Kaçmaz	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı	Yüksek Lisans	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey-3 Lisansı,	Şirket Merkezi	nurkan.kacmaz@martigyo.com	0212 334 88 50	0212 334 88 52

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

	İlişkileri Müdürü		Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Kredi Derecelendirme ve Türev Araçlar Lisansı				
Dilek Öztürk	Yatırımcı İlişkileri Bölümü Üyesi	Lise	-	Şirket Merkezi	<a href="mailto:dilek.ozturk@mart
i.com.tr">dilek.ozturk@mart i.com.tr	0212 334 88 50	0212 334 88 52

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle personel sayısı aşağıda yer almakta olup, dönemler itibariyle personel sayısında değişim olmamıştır.

	30.09.2020	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2017
Personel Sayısı	17	17	17	17

İhraççının son finansal tablo döneminden itibaren personel sayısında değişim olmamıştır.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Ortağın;	Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi			
	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	31.03.2020 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		Son Durum (27.04.2021)	
Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	52.639.998	47,85	43.809.998	39,83
Mine Narin	1.255.092	1,14	1.255.092	1,14
Nurullah Emre Narin	1.250.000	1,14	1.250.000	1,14
Bakize Oya Narin	1.323.000	1,20	1.323.000	1,20

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Diğer*	53.531.910	48,67	62.361.910	56,69
TOPLAM	110.000.000	100,00	110.000.000	100,00

*Diğer paylar arasında yer alan 9.000.000 TL nominal değerli paylar Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından, kredi temini amacıyla teminat olarak verilen paylardan oluşmaktadır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklık yapısı doğrultusunda şirketin dolaylı pay sahipleri aşağıdaki gibidir.

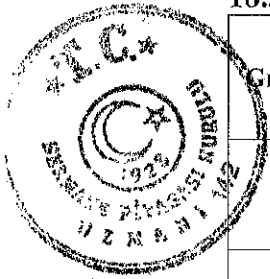
Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	31.03.2020 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		Son Durum (27.04.2021)	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Nurullah Emre Narin	14.707.615	13,37	10.050.014	9,13
Pakize Oya Narin	5.163.984	4,69	4.297.761	3,91
Mine Narin	249.514	0,23	205.907	0,19
Diğer	32.518.885	29,56	29.256.316	26,60
TOPLAM	52.639.998	47,85	43.809.998	39,83

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

Şirket Esas Sözleşme'sinin 8. maddesine göre Şirket'in çıkarılmış sermayesi 110.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 110.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in payları A, B ve C gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 2.240.000 adet pay karşılığı 2.240.000 TL, B grubu nama 3.360.000 adet pay karşılığı 3.360.000 TL, C grubu hamiline 104.400.000 adet pay karşılığı 104.400.000 TL'den oluşmaktadır. İhraççının Esas Sözleşmesi'nin 9. maddesine göre A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A Grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. 2.240.000 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye aittir. 3.360.000 adet B grubu nama 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.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyaz Türü (Kimin Sahip Olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesine göre 110.000.000 TL tutarındaki sermayenin 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. Esas sözleşmenin 9. maddesine göre Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A Grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin	1,00	2.240.000,00	2,04
B	Nama		1,00	3.360.000,00	3,05



		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 nama 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.			
C	Hamiline	C grubu pay sahiplerine tanınmış herhangi bir imtiyaz yoktur.	1,00	104.400.000,00	94,91
Toplam				110.000.000	100,00

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

İhraççının ana ortakları Mine Narin, Nurullah Emre Narin ve Oya Narin olup, Şirket sermayesinde 3.360.000 adet B grubu nama yazılı payların 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. Şirket sermayesinde 2.240.000 adet A grubu imtiyazlı nama yazılı payların tamamı ise Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye ait olup, Nurullah Emre Narin, Pakize Oya Narin ve Nurullah Emre Narin'in Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'de pay sahipliği dolayısıyla İhraççıda sırasıyla %22,94, %9,81 ve %0,47 oranındapay sahipliği mevcuttur.

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu C. No:14
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 219 26 00 Fax:0212 334 71 26
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket ile ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar KAP'ta (www.kap.org.tr) ve şirketin web adresinde (www.martigy.com) yayımlanan 30.09.2020, 31.03.2020, 31.03.2019 ve 31.03.2018 tarihleri itibariyle hazırlanan bağımsız denetim raporlarının "İlişkili Taraf Açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır.

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

Şirket	İlişkinin Niteliği
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	İhraççının Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Nurullah Emre Narin ve Yönetim Kurulu Üyesi Pakize Oya Narin'in ortağı olduğu şirket
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Şirketin A grubu imtiyazlı paylarının sahibi şirkettir.
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı Mine Narin, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Nurullah Emre Narin ve Yönetim Kurulu Üyeleri Pakize Oya Narin ve Erhan Gürcan'ın ortağı olduğu şirkettir.
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Şirketin B Grubu nama yazılı paylarının bir kısmına sahip şirkettir.
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.'nin sermayesinin %85'ine sahip olan şirkettir.

İhraççının ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	28.764.241	33.108.156	21.027.608	11.196.761
Diğer	0	0	0	71.194
Toplam	28.764.241	33.108.156	21.027.608	11.267.955

(*) Söz konusu tutar Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin kira bedellerine ilişkin alınan vadeli çek alacaklarından ve bu alacağa ilişkin faiz alacaklarından oluşmaktadır.

İhraççının ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Protokol Gereği) (*) (**) (***) (****)	95.017.643	91.203.841	2.629.795	0
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Protokol Gereği) (***)	0	0	14.081.322	0
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Avans İade Protokolü) (*)	0	0	63.801.870	56.915.945
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Avans İade Protokolü) (**)	0	0	0	2.099.766
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Maliyet İade Protokolü) (***)	0	0	0	13.598.022
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (****)	0	0	0	7.655.525
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (*****)	0	0	0	10.018.422
Diğer	0	0	0	5.154
Toplam	95.017.643	91.203.841	80.512.987	90.292.834

(*) Söz konusu tutar Martı GYO tarafından Narin Tekstil Endüstrisi'ne Çerkezköy AVM projesi ile ilgili olarak ödenen avanslar bu avanslara ilişkin olarak tahakkuk etmiş faizlerden oluşmaktadır.

(**) Söz konusu tutar Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin yüklenicisi olduğu inşaat işleri ile ilgili olarak bu şirket tarafından maliyet + %18 kar yöntemine göre düzenlenen hakedişlerin, maliyet + %10,6 kar olarak revizesi ile İhraççı lehine doğan alacağın tasfiyesine dönük olarak İhraççı ve Narin Tekstil İşletmeleri A.Ş. arasında 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır.

(***) Söz konusu tutar Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin mülkiyetine bulunan Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesinde bulunan 1493 ada 1 no.lu (eski 322 ada 5 no.lu) parseldeki 18.762,29 m² yüzölçümlü arsa vasfındaki taşınmazın İhraççıya satışına ilişkin olarak Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye ödenmiş olan avansın ve tahakkuk etmiş faizlerin söz konusu satış işleminin gerçekleşmemesi üzerine İhraççıya iadesine ilişkin olarak 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır.

(****) Söz konusu tutar İhraççı ile Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş. arasında düzenlenen avans iade protokolü alacağına ilişkin hesaplanan faiz tahakkukundan oluşmaktadır

(*****) Söz konusu tutar Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin önceki dönem kira bedelleri, hesaplanan faiz tahakkukları ile muhtelif yansımalarından oluşmaktadır.

İhraççının ilişkili taraflara ticari borçları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş. (*)	135.461	114.556	114.200	64.876
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (**)	115.032	393.518	335.794	239.077
Turmar Otelecilik ve Turizm A.Ş. (***)	155.506	58.283	483.755	79.366
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (****)	0	0	384.821	0
Sarıgerme Turizm Yatırım Girişim Grubu (*****)	0	0	156.491	209.747
Toplam	405.999	566.357	1.475.061	593.066

(*) Söz konusu tutar aylık ödenen danışmanlık fatura borçlarından oluşmaktadır.

(**) Söz konusu tutar sigorta poliçe borçlarından oluşmaktadır.

(***) Söz konusu tutar kira faturalarından oluşmaktadır.

(****) Söz konusu borç alınan vadeli çekler ve cari hesap borç bakiyelerinden oluşmaktadır.

(*****) Söz konusu tutar Sarıgerme otel projesini gerçekleştirileceği arsaya komşu arsa sahipleri ile birlikte ortak alt yapı tesislerinin inşası ile ilgili olarak kurulan Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş.'ye olan hakediş tahakkukuna ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

İhraççının ilişkili taraflara diğer borçları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	238.380	238.384	0	0
Diğer	0	0	49.384	5.111
Toplam	238.380	238.384	49.384	5.111

İhraççının ilişkili taraflara verilen avansları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (*)	25.339.341	24.254.492	21.666.786	6.209.015
Toplam	25.339.341	24.254.492	21.666.786	6.209.015

(*) Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyünde bulunan Martı Myra tesisinin yenileme yatırımları için verilen yatırım avansından ve uygulanan faizlerden oluşmaktadır. Proje avansları projelerin tamamlanması ile kapatılacaktır.

İhraççının ilişkili taraflardan gelirleri aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Gelirler (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	5.374.328	21.813.926	28.081.960	19.706.265	8.928.541
Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.	6.435.294	7.028.532	13.425.003	11.554.646	3.942.935
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	0	0	38.693	0	6.743.644
Toplam	11.809.622	28.842.458	41.545.656	31.260.911	19.615.120

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İhraççının ilişkili taraflara olan giderleri aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraplara Giderler (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	66.004	103.470	207.421	343.324	10.030
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	22.800	22.800	45.600	45.600	45.600
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	15.943	9.938	437.339	95.944	240.000
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	0	5.612	605.822	2.314.855	342.257
Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.	0	0	0	0	29.924
Toplam	104.747	141.820	1.296.182	2.799.723	667.811

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler	356.516	520.593	713.804	1.124.178

İlişkili taraflarla yapılan işlemler piyasa koşullarında gerçekleştirilmiştir.

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

Şirket ana ortağı ve aynı zamanda Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin işletmecisi olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye kiralananan tesislerden kira alacağının bir kısmı, 31.03.2019 tarihi itibarıyla olan 21.027.608 TL gecikmiş alacak tutarı faizi ile birlikte 01.04.2019-31.03.2020 dönemi içerisinde peyder pey tahsil edilmiştir.

01.04.2019 – 31.12.2020 tarihleri arasında toplam 41.311.253 TL (kira, faiz, elektrik yansıtma ve araç kirası) fatura kesilmiş olup bu faturalara ilişkin olarak da aynı dönemde 12.213.516 TL tahsilat gerçekleşmiştir. Kesilen faturalar ve yapılan tahsilatlar sonucunda, 20.559.060 TL'si 01.04.2019-31.03.2020 döneminden, 8.538.677 TL'si ise 01.04.2020-31.12.2020 döneminden olmak üzere 31.12.2020 tarihi itibarıyla 29.097.737 TL alacak bulunmaktadır.

Turizm sektöründe yaşanan kayıpların önümüzdeki sezonlar da devam edeceği ve kısa zamanda aşılamayacağı göz önünde bulundurulduğunda, alacağın kısa zamanda nakden tahsili mümkün gözükmemektedir. Denizbank ile imzalanan yeniden yapılandırma sözleşmesi çerçevesinde, Bankanın Şirket'e ilettiği teklifte 2 yıl ana para + faiz ödemesiz dönem bulunması bunun göstergesidir. Alacağına faiz işletmeye devam edilmesi şartı ile ilk bir yıl anapara ve faiz ödemesiz olarak, 2022 sezonunda (mayıs- ekim) 2.500.000 TL anapara + faiz x 6 eşit taksit, 2023 sezonunda (mayıs-ekim) 2.500.000 TL anapara + faiz x 6 eşit taksit olmak üzere toplam 12 taksitle tahsil edilmesi planlanmaktadır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanmış olduğu ve finansal tablolar yer alan kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmış olup, yapılandırma sözleşmesi adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarıca onaylanmıştır.

Bu kapsamda Şirketin toplam 46.739.271 USD ve ana ortağı Martı Otel'in 81.066.087 USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır.

Sözleşmenin imza tarihinden itibaren ilk 2 yıl faiz ve ana para ödemesiz, diğer 7 yıl boyunca Ağustos-Eylül aylarında yılda iki taksit faiz ödemeli ve yedinci yılın sonunda ana paranın

Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

tamamı ödenmek (yedinci yılın ikinci taksiti faiz ve ana paradan oluşacaktır) üzere toplam 9 yılda tasfiye edilecektir. Sözleşme kapsamında yapılandırılan USD kredilere yıllık %2,5 oranında basit usulde faiz ve yasal eklentiler uygulanacaktır.

Şirketin Denizbank ("Banka") ve Deniz Faktoring ile yapmış olduğu 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" gereğince;

İlişkili Şirket Narin Tekstil Endüstri A.Ş.'ye ait Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 1493 ada, 1 parselde bulunun arsa niteliğindeki taşınmaz, ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile icra satışına konu edilecektir. Denizbank ihaleye, 60.977.443 TL'yi aşmayacak alım maliyetine kadar iştirak edeceğini kabul etmiştir. Belirtilen tutarın üzerinde üçüncü bir kişi tarafından pey sürülmediği takdirde taşınmaz ihaleden 51.850.000 TL bedel üzerinden satın alınacaktır. İşbu taşınmazın icradan devri için tahsil edilecek tutarlar Denizbank A.Ş.'nin işlem tarihinde uygulayacağı döviz satış kurundan USD'ye çevrilerek borçlulardan Martı GYO'nun ödeme tablosuna göre ödeyeceği taksitlerden ilk taksitten başlamak üzere, sırasıyla ödeyeceği taksit tutarlarından mahsup edilecektir. Borçlular tarafından işbu taşınmazın üçüncü bir kişiye rızaen satılmasının talep edilmesi halinde 51.850.000 TL tutarındaki satış bedelinin nakit olarak Denizbank nezdindeki Borçlulara ait kredi hesabına ödenmesi şartıyla Denizbank tarafından ipotek takibinden vazgeçilecektir. Bu durumda taşınmaz üzerindeki her türlü takyidat ve İcra İflas Kanunu Madde 150/c'ye göre tesis edilmiş olan şerh Denizbank tarafından kaldırılacaktır. İşbu taşınmazın rızai devri için tahsil edilecek tutarlar borçlulardan Martı GYO'nun ödeme tablosuna göre ödeyeceği ilk taksitten başlamak üzere sırasıyla ödeyeceği taksit tutarlarından mahsup edilecektir.

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

b) İhraççı tarafından iştirak, bağlı ortaklık ve diğer grup içi ortaklıklara ödenen ve alınan, danışmanlık, yönetim vb. hizmet ücretleri hakkında bilgi ve ödenen /alınan tutarlar,

İlişkili Taraflardan Alışlar (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	22.800	45.600	45.600	45.600
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	15.943	437.339	95.944	240.000
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	0	13.156	2.314.855	342.257
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	0	17.215	9.683	0

İhraççının ilişkili taraf şirketlerinden Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.'den danışmanlık hizmeti alınmakta olup, söz konusu tutarlar danışmanlık hizmeti kapsamında ödenen giderlerden, Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.'den ise sigortacılık hizmeti alınmakta olup, söz konusu tutarlar sigorta polise bedellerinden oluşmaktadır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den 31.03.2020 dönemine ilişkin alımların tamamı yansıtma faturalarından oluşmakta olup, 31.03.2019 dönemine ilişkin alımlar ise protokol kapsamında tahakkuk ettirilen faiz gelirleri ile verilen avanslara uygulanan faiz gelirinden oluşmaktadır. 31.03.2018 dönemine ilişkin alımlar ise al genel giderlere katılım paylarından oluşmaktadır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustane Mah. Mecidiyeköy Yolu C. No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271 319 26 00 Fax: 0212 324 34 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7270 0011

Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.'den 31.03.2020 dönemine ilişkin alımlaruçak bileti yansıtma faturalarından oluşmakta olup, 31.03.2019 dönemine ilişkin alımlar ise yönetim kurulu danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır.

c) İhraççının yöneticilerine, ihraççı ve grup içi diğer ortaklıklar tarafından verilen kredilerin tutarı, uygulanan faiz oranı ve yöneticiler adına verilen, faaliyet konusu ile ilgili olan ve olmayan garantiler,
Yoktur.

d) İhraççının yöneticilerine, ihraççı ve grup içi diğer ortaklıklar tarafından verilen kredilerin tutarı, uygulanan faiz oranı ve yöneticiler adına verilen, faaliyet konusu ile ilgili olan ve olmayan garantiler,
Yoktur.

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

e) Ortaklar, bağlı ortaklık, iştirakler ve diğer grup şirketlerinden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri

İlişkili Taraflardan Kira ve Faiz Gelirleri (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	5.374.217	28.488.412	19.706.265	8.928.541
Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş. (**)	6.435.94	13.425.003	11.554.646	3.942.935
Kıbele Proje Danışmanlık A.Ş. (**)	0	0	0	6.743.644

(*) Söz konusu tutarlar tamamı maliyet yansıtma faturalarından, faiz gelirlerinden, hasılat kira gelirlerinden oluşmaktadır.

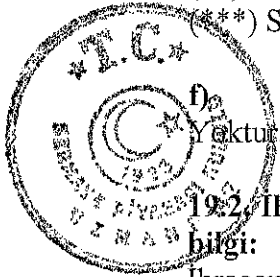
(**) Faiz gelirlerinin tamamı protokol kapsamında ve verilen avanslara tahakkuk ettirilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır

İlişkili Taraplara Kira Giderleri (TL)	30.09.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	0	605.822	2.314.855	342.257
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. (**)	66.004	190.205	333.641	10.030
Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş. (***)	0	0	0	29.924

(*) Söz konusu tutarlar yansıtma faturalarından ve kira farklarından oluşmaktadır.

(**) Söz konusu tutarlar ofis kira giderinden oluşmaktadır.

(***) Söz konusu tutarlar gayrimenkul kira giderlerinden oluşmaktadır.



Diğer şirketlerle olan ilişkinin gerekçesi;

Yoktur.

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

İhraççının ilişkili taraflardan olan gelirlerinin İhraççının hasılatı içindeki payı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

İlişkili Taraflardan Gelirler (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	5.374.328	21.813.926	28.081.960	19.706.265	8.928.541
Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.	6.435.294	7.028.532	13.425.003	11.554.646	3.942.935
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	0	0	38.693	0	6.743.644
Toplam	11.809.622	28.842.458	41.545.656	31.260.911	19.615.120
Hasılat	3.933.058	20.245.446	23.882.546	17.535.053	7.431.747

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İlişkili Taraflardan Gelirler / Hasılat	300,3%	142,5%	174,0%	178,3%	263,9%
---	--------	--------	--------	--------	--------

(*) 30.09.2020 dönemi itibarıyla Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den olan gelirlerin 3.933.058 TL'lik kısmı Martı Myra Otel ve Martı Marina'dan elde ettiği kira gelirlerinden oluşmakta olup, söz konusu tutarlar İhraççının hasılatının içerisinde yer almaktadır. (30.09.2019:20.245.446 TL, 31.03.2020: 23.882.546 TL, 31.03.2019:17.535.053 TL, 31.03.2018: 7.431.747 TL)

İhraççının ilişkili taraflara olan giderlerinin İhraççının satışlarının maliyeti içindeki payı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

İlişkili Taraflara Giderler (TL)	30.09.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	66.004	103.470	207.421	343.324	10.030
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	22.800	22.800	45.600	45.600	45.600
Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	15.943	9.938	437.339	95.944	240.000
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	0	5.612	605.822	2.314.855	342.257
Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş.	0	0	0	0	29.924
Toplam	104.747	141.820	1.296.182	2.799.723	667.811
Satışların Maliyeti	639.974	1.290.829	1.930.959	1.732.145	1.072.221
İlişkili Taraflara Giderler / Satışların Maliyeti	16,4%	11,0%	67,1%	161,6%	62,3%

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İhraççının çıkarılmış sermayesi 110.000.000 TL olup, birim pay değeri 1,00 TL olan 110.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

İhraççının 110.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 2.240.000 TL nominal değerli kısmı A grubu nama yazılı, 3.360.000 TL nominal değerli kısmı ise B grubu nama yazılı ve 104.400.000 TL nominal değerli kısmı C grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

İhraççının kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2020-2024 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

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

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

	01.04.2020 - 30.09.2020	01.04.2019 - 31.03.2020	01.04.2018 - 31.03.2019	01.04.2017 - 31.03.2018
Dönem Başı	53.371.154,00	53.257.777,00	53.361.487,00	53.261.981,00
Dönem Sonu	53.439.856,00	53.371.154,00	53.257.777,00	53.361.487,00
Dönem Sonu İtibarıyla Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	48,58%	48,52%	48,42%	48,51%

İhraççının sermayesinin tamamı nakden ödenmiş olup, aynı olarak ödenen sermaye bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

İhraççının payları (C grubu hamiline yazılı paylar), 24.09.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

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

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

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

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

İhraççının Esas Sözleşmesi ve İç Yönergesine kurumsal internet sitesi www.martigyo.com'dan veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun internet sitesi www.kap.org.tr'den ulaşılabilir.

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

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

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

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok bir yıl için veya ilk Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak üzere seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara sahip en az 5 en fazla 11 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulunun toplam üye sayısı Genel Kurulca tespit edilir.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir Başkan ve Başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir Başkan Yardımcısı seçer.

Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Tüzel kişi adına tescil edilecek kişinin tam ehliyetli olması şarttır.

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Yardımcısının çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu Üyelerinden her biri de Başkan veya Başkan Yardımcısına yazılı olarak başvurup Kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya Başkan Yardımcısı yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket'in yetkili temsilcisi ve

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

93

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14
Kat:6/9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 719 26 00 Fax:0212 324 84 26
Bogaziçi Kurumlar V.D. 478 003 4787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim Kurulu, düzenleyebileceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu Üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Yönetim Kurulu, Şirket'i temsil ve ilzam yetkisini bir veya daha fazla Murahhas Üyeye veya Müdür olarak üçüncü kişilere devredebileceği gibi Müdürlere de devredebilir. En az bir Yönetim Kurulu Üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

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

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

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

Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Yardımcısı ve Üyelerinin ücretleri Genel Kurul tarafından tespit edilir. Söz konusu ücretin tespitinde kişilerin toplantı, toplantı öncesi ve sonrası hazırlık ve görevlerini yerine getirmek için harcayacakları zaman dikkate alınır. Ayrıca her toplantı için katılanlara ödenecek huzur hakkı da Genel Kurul tarafından belirlenir.

Komite Başkan ve Üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ve ödenmesi halinde tutar ve koşulları ilgili komitenin oluşturulması kararında Yönetim Kurulu tarafından tespit olunur. Komite Başkan ve Üyelerinin aynı zamanda Yönetim Kurulu Başkan ve Üyesi olması durumunda söz konusu Komite Üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ve ödenmesi halinde tutar ve koşulları Genel Kurul tarafından belirlenir.

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

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

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

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

Yönetim Kurulu, 2020-2024 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar çıkararak, mevcut sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının

sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir.

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

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

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

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşmenin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 6. maddesine göre, Yönetim Kurulu, 2020-2024 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir.

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

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

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

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurulların toplantıya çağırılmasına ilişkin usuller şirketin www.martigyo.com adresindeki kurumsal web adresinde yer alan "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge"sinde ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir.

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

Genel Kurul, Olağan ve Olağanüstü olarak toplanır.

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

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

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

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

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

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

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

Genel Kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde Yönetim Kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel Kurul toplantısının Yönetim Kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

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

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

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

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

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesine göre, Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu ve C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılır. A Grubu ve B Grubu pay sahiplerinin rüçhan hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu pay grupları başkaca bir işleme gerek kalmaksızın C Grubu ve hamiline yazılı paya dönüşür. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Ayrıca, Yönetim Kurulu sermaye artırımlarında A grubu ve B grubu paylar karşılığında C Grubu hamiline pay çıkarmaya da yetkilidir.

Yazılı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

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

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

Yoktur.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in 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 değerlendirme 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 İhraççı ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında akdedilen Turizm Tesisi 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 beklentilerinin 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 değerlendirme raporu dikkate alınarak Martı Myra tesisi için %13,5+KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek portokol imzalanmıştır.

Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 911 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, 01.06.2006 tarihinden beri grup firması Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olan Muğla-Orhaniye'de kurulu Martı Marina tesisinin, 01.01.2016 tarihinde başlayacak dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 15.01.2016 tarihli değerlendirme raporuna istinaden yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %22'si, 2017 yılı için %24'ü, 2018 yılı için %26'sı, 2019 yılı için %26'sı, 2020 yılı için %26'sı + KDV olarak uygulanması; 04.10.2006 tarihli Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin 2. maddesinin ifraz ve tevhit işlemleri sonrasında değişen parsel numaraları ve kiralamaya konu ilave olan bölümler uyarınca revize edilmesine ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda İhraççı ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında akdedilen Tali Yat limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine oy birliği ile karar verilmiş olup, ilgili ek 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 beklentilerinin altında kalacağı düşüncesiyle yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık + 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan; 31.03.2019 tarihli değerlendirme raporu dikkate alınarak Martı Marina tesisi için %21+KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek portokol imzalanmıştır.

Şirket'in 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 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Köyü, İçmeler Mevkii 1 nolu özel parsel, 55.634,60 m² yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale İhraççı tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payına ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı,

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile Ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891.600 TL'lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare Mahkemesi'nde İhraççı tarafından dava açılmış olup, 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir.

Şirket ve ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ("Martı Otel"), 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.

Bu kapsamda Şirketin toplam 46.739.271.- USD ve ana ortağı Martı Otel'in 81.066.087.- USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır.

Şirketin Denizbank ("Banka") ve Deniz Faktoring ile yapmış olduğu 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" gereğince;

- Şirket, İstanbul 34. İcra Müdürlüğü'nün 2018/30163 ve İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 2018/4716 sayılı dosyalarına karşı yapılmış olan itirazlardan feragat etmiş olduğunu, feragat beyanlarını ise her hangi bir avukatlık ücreti talep edilmemesi kaydıyla dosyalara sunulmuştur.

- Şirket tarafından açılmış olan dava ve İstanbul 5. İcra Müdürlüğü'nün 2020/23519 ve 2020/23520 takip sayılı dosyaları dışında diğer icra dosyalarına yapılmış olan itiraz ve şikâyetlerden feragat beyanları ilgili dava ve şikâyet dosyalarına sunulmuştur.

- Narin Tekstil Endüstri A.Ş.'ye ait Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 1493 ada, 1 parselde bulunun arsa niteliğindeki taşınmaz, ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile icra satışına konu edilecektir. Denizbank ihaleye, 60.977.443 TL'yi aşmayacak alım maliyetine kadar iştirak edeceğini kabul etmiştir. Belirtilen tutarın üzerinde üçüncü bir kişi tarafından pey sürülmediği takdirde taşınmaz ihaleden 51.850.000 TL bedel üzerinden satın alınacaktır. İşbu taşınmazın icradan devri için tahsil edilecek tutarlar Denizbank A.Ş.'nin işlem tarihinde uygulayacağı döviz satış kurundan USD'ne çevrilerek borçlulardan Martı GYO'nun ödeme tablosuna göre ödeyeceği taksitlerden ilk taksitten başlamak üzere, sırasıyla ödeyeceği taksit tutarlarından mahsup edilecektir. Borçlular tarafından işbu taşınmazın üçüncü bir kişiye rızai satılmasının talep edilmesi halinde 51.850.000 TL tutarındaki satış bedelinin nakit olarak Denizbank nezdindeki Borçlulara ait kredi hesabına ödenmesi şartıyla Denizbank tarafından ipotek takibinden vazgeçilecektir. Bu durumda taşınmaz üzerindeki her türlü takyidat ve İcra İflas Kanunu Madde 150-C'ye göre tesis edilmiş olan şerh Denizbank tarafından kaldırılacaktır. İşbu taşınmazın rızai/devri için tahsil edilecek tutarlar borçlulardan Martı GYO'nun ödeme tablosuna göre ödeyeceği ilk taksitten başlamak üzere sırasıyla ödeyeceği taksit tutarlarından mahsup edilecektir.



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 008 6787
Mersis No: 0472 0036 7870 0011

- Şirket, Denizbank'a olan toplam borcunun 19.250.000 TL bedelli kısmı, sahibi olduğu Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, 136 ada, 2 parselde bulunan üst hakkı ipoteline konu orman niteliğindeki taşınmazın (Sarıgerme'deki Üst Hakkı) ve üst hakkının mülkiyetleri borcun bir kısmının tasfiyesi amacıyla Denizbank'a devrederek ödeyecektir. İşbu taşınmazların icradan devri için tahsil edilecek 19.250.000 TL Denizbank A.Ş.'nin işlem tarihinde uygulayacağı döviz satış kurundan USD'ye çevrilerek borçlulardan Martı GYO'nun ödeme tablosuna göre ödeyeceği ilk taksitten başlamak üzere, sırasıyla ödeyeceği taksit tutarından mahsup edilecektir. Sarıgerme'deki Üst Hakkı olarak belirtilen taşınmaz hakkında icra dairesi vasıtasıyla ipotelin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan takipte ihale yapılmış ve taşınmaz Denizbank tarafından alacağına mahsuben icradan satın alınmıştır. Satışlar henüz kesinleşmemiştir. Borçlular söz konusu taşınmaz için yapılmış olan icra ihalelerine karşı açmış oldukları ihalenin feshi davalarından feragat etmiştir. Borçlular ve Denizbank, ihalenin en kısa sürede kesinleştirilmesi için her türlü gayreti göstereceklerini kabul ve taahhüt etmişlerdir. İhalenin kesinleşmesi ve taşınmaz mülkiyetinin Denizbank adına tapuda tescil edilmesi üzerine ihalede sürülen pey tutarı kadar Martı GYO'nun borçlarına ödeme yapılacaktır.

1. Martı GYO tarafından SPK iznini havi izahname doğrultusunda gerçekleştirilecek sermaye artırımını için sermaye artırım bedellerinin yatırılacağı hesap olarak mutlaka Denizbank A.Ş. nezdinde bir hesap numarası belirlenecek ve izahnamede Denizbank nezdinde açılmış olan bu hesap numarası yer alacaktır. Söz konusu izahname doğrultusunda gerçekleştirilecek sermaye artırımından elde edilecek tutarın % 80'i, 160.000.000 TL'den fazla olmamak şartıyla Martı GYO'nun borcuna mahsup edilmek üzere artırımdan gelen paranın şirketin serbest kullanımına bırakılmasını izleyen 3 iş günü içinde Denizbank'a ödenecektir. İşbu sözleşmenin imzalanması ile Borçlulardan sermaye artırımında bulunan Martı GYO, Denizbank tarafından talep edilmesi halinde ayrıca virman talimatı imzalamayı da kabul ve taahhüt etmiştir. Borçlular, işbu Sözleşmenin imzalanmasında itibaren koşullarının elverdiği en kısa zamanda ve her halde en geç 31 Mayıs 2021'de tamamlanacağını taahhüt etmişlerdir. Alacaklı kuruluşlar, yukarıda anılan izahname doğrultusunda gerçekleşecek sermaye artırımından elde edilecek tutarın % 80'ini aşan kısmın, Martı GYO'nun serbest kullanımına bırakılacağını ve Denizbank nezdindeki hesaplara herhangi bir bloke işlemi uygulanmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Ancak Martı GYO tarafından makul gerekçeleriyle sermaye artırımının bu süre içinde yapılmasının uygun olamayacağını bildirilmesi halinde, Denizbank bu sürenin uzatılmasını kabul eder.

Sözleşme müzakereleri sırasında ipotek borçlusu Alfa Turizm A.Ş.'ye ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi, Akın Sokak, No:394 B 342 ada, 5 parsel K:11 numaralı bağımsız bölüm numaralı meskenin icra ihalesi kesinleşmiş ve taşınmaz Denizbank A.Ş. adına tescil edilmiştir. Söz konusu taşınmaz bedeli olan 4.750.000 TL Martı GYO borçlarından mahsup edilmiştir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14
Kat:5/7 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 379 26 00 Fax:0212 321 1246
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

İhraççının, Kurulun muhasebe / finansal raporlama standartları uyarınca 31.03.2018, 31.03.2019, 31.03.2020 ve 30.09.2020 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 hazırlanmış olup, İhraççının www.martigyo.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr internet sitelerinden temin edilebilir.

31.03.2018 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 06.06.2018 tarihinde, 31.03.2019 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 30.05.2019 tarihinde 31.03.2020 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 01.06.2020 tarihinde, 30.09.2020 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 30.10.2020 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır.

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

31.03.2018, 31.03.2018, 31.03.2020 ve 30.09.2020 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.

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.		
Finansal Tablo Dönemi	31.03.2018, 31.03.2020 ve 30.09.2020	31.03.2019
Sorumlu Denetçi	Metin Etkin	Oktay Akyüz
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	

30.09.2020 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

Sınırlı denetimimize göre "Şartlı Sonucun Dayanağı" paragrafında belirtilen hususların ara dönem finansal bilgilerde gerektirebileceği düzeltmeler hariç olmak üzere ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ve bağlı ortaklıklarının 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Şartlı Görüşün Dayanağı

Şirket'in 31.10.2019, 18.12.2019 ve 10.01.2020 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıkladığı üzere, Denizbank A.Ş ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapılan kullandırım sözleşmeleri A.Ş.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

101

GÜRELİ
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Kurtuluş Mev. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14
Kat:8-9 Beşikdüzü - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 219 26 00 Fax: 0212 37 21 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 473 00 16 57
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

finansal tablolarda 466.196.055 TL olarak yer almış finansal borçlar alacaklı banka ve factoring kuruluşu tarafından icra takibine konu edilmiş ve tamamına muacceliyet kazandırılmıştır. İcra dairesinden 30.09.2020 tarihi itibariyle icra kapak hesapları temin edilmiştir. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları şirket yönetimi tarafından bu icra kapak yazılarındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Denetim şirketimiz tarafından mevcut fiili durumu gösterir sağlıklı bir mutabakat yapabilme imkânı bulunamamıştır.

İlişikteki finansal durum tablosunda, yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisinde 88.385.434 TL bedelle yer alan ve Denizbank protokolüne konu olduğu belirtilen Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Akçaköy-Sarısu mevki 136 ada 2 parsel ve 136 ada 2 parselin deniz ile bağlantısını sağlayan ön izin alınmış 136 ada 3 parsel ile ilişkin haklar ile, mülkiyeti Hazine ve Maliye Bakanlığına ait olan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler 'deki 2649, 2471, 2472 ve 2473 parseller ("Maliye Kampı Tesisleri") için yapılan ve finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap grubunda devam edilen yatırımlar içerisinde 12.613.735 TL maliyet bedeli ile yer alan harcama tutarları için Kültür ve Turizm Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açılan kesin tahsisin iptali ve verilen ön iznin iptaline ilişkin davalara dipnot 11 ve 17'de yer verilmiştir. Şirket yönetimi TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardının 66. paragrafı kapsamında bahse konu Yatırım amaçlı gayrimenkullerden gelecekte ekonomik fayda beklediğinden bu tutarları finansal tablo dışı bırakmamıştır. Söz konusu hakların finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulmasına devam edilmesi bu davaların neticesine bağlıdır.

31.03.2020 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Sarth Görüşün Dayanağı

Şirket'in 31.10.2019, 18.12.2019 ve 10.01.2020 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıkladığı üzere, Denizbank A.Ş ve Deniz Factoring A.Ş.'den kullanılmış olan ve finansal tablolarda 332.350.062 TL' olarak yer almış krediler alacaklı banka ve factoring kuruluşu tarafından icra takibine konu edilmiş ve tamamına muacceliyet kazandırılmıştır. Denetim faaliyetleri esnasında Banka'ya mutabakat yazısı gönderilmiş olup; banka tarafından cevap yazısında gönderilen kredi bilgilerine yer verilemeyeceği ve icra dairelerinden kapak hesaplarının alınabileceğine dair açıklama yapılmıştır. COVID-19 salgınından dolayı icra dairelerinin kapalı olması nedeniyle icra dairesinden 31.03.2020 tarihi itibariyle icra kapak hesapları temin edilememiştir. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları şirket yönetimi tarafından önceki dönemlerde (31.12.2019 itibariyle) temin edilen icra kapak yazılarındaki faiz oranları baz alınarak hesaplanmıştır. Denetim şirketimiz tarafından mevcut fiili durumu gösterir sağlıklı bir mutabakat yapabilme imkânı bulunamamıştır.

İlişikteki finansal durum tablosunda, yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisinde 69.500.000 TL bedelle yer alan ve Denizbank protokolüne konu Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Akçaköy-Sarısu mevki 136 ada 2 parsel ve 136 ada 2 parselin deniz ile bağlantısını sağlayan ön izin alınmış 136 ada 3 parsel ile ilişkin haklar ile, mülkiyeti T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığına ait olan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler 'deki 2649, 2471, 2472 ve 2473 parseller ("Maliye Kampı Tesisleri") için yapılan ve finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap grubunda devam edilen yatırımlar içerisinde 9.970.103 TL maliyet bedeli ile yer alan harcama tutarları için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, T.C. Hazine ve Maliye

Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Bakanlığı tarafından açılan kesin tahsisin iptali ve verilen ön iznin iptaline ilişkin davalara bağımsız denetim raporunun dipnot 11 ve 17'de yer verilmiştir. Şirket yönetimi TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardının 66.paragrafı kapsamında bahse konu Yatırım amaçlı gayrimenkullerden gelecekte ekonomik fayda beklediğinden bu tutarları finansal tablo dışı bırakmamıştır. Söz konusu hakların finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulmasına devam edilmesi bu davaların neticesine bağlıdır.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

31.03.2019 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

31.03.2018 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

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

31.03.2018, 31.03.2019, 31.03.2020 ve 30.09.2020 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi Güreli Yeminli Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. olup, 31.03.2018, 31.03.2020 ve 30.09.2020 tarihli finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetçi Metin Etkin iken, 31.03.2019 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için bağımsız denetim şirketinin şirket içi iş planlaması sebebiyle Oktay Akyüz sorumlu denetçi olmuştur.

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

Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

İhraççının kar dağıtım politikasına (KAP) www.kap.org.tr ve Şirket internet sitesi www.martigyo.com üzerinden ulaşılabilir.

İhraççının kar dağıtım politikası;

Şirket, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kar dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır.

Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür. Karın dağıtılıp dağıtılmayacağı ne şekilde ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtabilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirlenen oranın altında kar payı dağıtmayı veya kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

Ayrıca İhraççının Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımını" başlıklı 33. maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 34. maddesine göre;

Şirket, kar dağıtımını konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak miktardan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alınarak Genel Kurulca belirlenen miktarda birinci temettü ayrılır.

**Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

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

İkinci Temettü

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

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

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

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

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

Türk Ticaret Kanunu'nun 512. Maddesi hükmü saklıdır.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım tabloları aşağıda yer almaktadır.

Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
01.04.2018-31.03.2019 Dönemi Kar Dağıtım Tablosu (TL)		
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		110.000.000,00
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		2.573.746,34
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Kar Dağıtım İmtiyazı Bulunmamaktadır.
	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3. Dönem Kârı / Zararı	-	10.450.945,73
4. Ödenecek Vergiler (-)	75.407.097,00	0,00
5. Net Dönem Kârı (=)	0,00	10.450.945,73
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	75.407.097,00	31.915.655,05
7. Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	20.953.605,00	522.547,29
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	0,00	0,00
9. Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	0,00	0,00

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

İhraççının, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'ni uyarınca Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan 01.04.2018-31.03.2019 özel hesap dönemine ilişkin finansal tablolarda ve Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan finansal tablolarda zarar olduğundan kar dağıtılmaması Şirketin Şirketin 31.03.2020 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
01.04.2017-31.03.2018 Dönemi Kar Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		110.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		2.573.746,34	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Kar Dağıtım İmtiyazı Bulunmamaktadır.	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3	Dönem Kârı / Zararı	57.206.398,00	-9.467.035,88
4	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5	Net Dönem Kârı (=)	57.206.398,00	-9.467.035,88
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00
8	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	0,00	0,00
9	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	0,00	
10	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	0,00	
11	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	
	-Nakit	0,00	
	-Bedelsiz	0,00	
	- Toplam	0,00	
12	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
13	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü	0,00	
14	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
15	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	
16	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	
17	Statü Yedekleri	0,00	
18	Özel Yedekler	0,00	
19	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	0,00

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
20	Geçmiş Yıl Karı	0,00	0,00
	Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00
	Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

İhraççının, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'ni uyarınca Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan 01.04.2017-31.03.2018 özel hesap dönemine ilişkin finansal tablolarda ve Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan finansal tablolarda zarar olduğundan kar dağıtılmaması Şirketin 26.03.2019 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır.

Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
01.04.2016-31.03.2017 Dönemi Kar Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		110.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		1.890.846,17	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Kar Dağıtım İmtiyazı Bulunmamaktadır.	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3	Dönem Kârı / Zararı	-	-1.224.461,86
4	Ödenecek Vergiler (-)	105.084.319,00	0,00
5	Net Dönem Kârı (=)	0,00	0,00
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	105.084.319,00	-1.224.461,86
7	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00
8	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	0,00	0,00
9	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	0,00	
10	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Eklennmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	0,00	
11	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	
	-Nakit	0,00	
	-Bedelsiz	0,00	
	- Toplam	0,00	
12	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
13	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü	0,00	
14	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
15	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	
16	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	
17	Statü Yedekleri	0,00	
18	Özel Yedekler	0,00	
19	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	0,00
20	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	Geçmiş Yıl Karı	0,00	0,00
	Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00
	Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

İhraççının, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'ni uyarınca Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan 01.04.2016-31.03.2017 özel hesap dönemine ilişkin finansal tablolarda ve Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan finansal tablolarda zarar olduğundan kar dağıtılmaması Şirketin 19.03.2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

Son durum itibariyle İhraççı tarafından açılan veya aleyhine açılmış olan davalar ve icra takiplerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler				
Martı GYO Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler				
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Martı GYO	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/111 E.	Hasılat Payı Alacağı	1.395.068 TL
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Martı GYO	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/112 E.	Üst Hakkı Bedeli	-
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Martı GYO	Kemer 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/232 E.	Hasılat Payı Bedeli	21.180 TL
Maliye Bakanlığı	Martı GYO	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E.	Alacak Davası	1.078.590 TL
Türkiye Ekonomi Bankası A. Ş.	Martı GYO	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367	İtirazın İptali	55.415 TL
Mehmet Yüzüğüldü	Martı GYO	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/172E	İtirazın İptali Ticari Satımdan	-
İsmail Girgin	Martı GYO	Karacasu Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/77 E	Alacak (İşçi Davası)	135.000 TL
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Martı GYO	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2017/1161 E.	Genel Kredi Sözleşmesi Alacağı	18.475.625 TL
Özgün Kent İmar İnş. Ve Tic. A.Ş.	Martı GYO	Ankara 3. İcra Müdürlüğü 2018/13717 E.	Cari Hesap Alacağı	47.534 TL
Eskişehir Jimlastik ve Spor Malzemeleri Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	Martı GYO	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2019/42621 E.	Cari Hesap Alacağı	-
Protel Bilgisayar A.Ş.	Martı GYO	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2018/42 E.	Cari Hesap Alacağı	1.674 TL
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. ve Tic. Ltd. Şti	Martı GYO	İzmir 5.Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/446	İtirazın İptali	-
Ekiphan Otel Ekipmanları Paz. Tur. San. Ve Tic. A.Ş.	Martı GYO	İstanbul 14.İcra Müdürlüğü 2019/374	Cari Hesap Alacağı	406.881 TL
Ertaş Yapıt İnşaat Ltd.Şti.	Martı GYO	İstanbul Anadolu 14. İcra Müdürlüğü	Cari Hesap Alacağı	479.256 TL
S.A.Ş. Finansal Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti.	Martı GYO	İstanbul 25.İcra Müdürlüğü 2016/1686	Senet	89.000 TL
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	Martı GYO	İzmir 22.İcra Müdürlüğü 2017/3881	Temerrüt	4.720 TL
Şebnem Ergün	Martı GYO	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2017/8612	Ücret Alacağı	88.835 TL

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İsten Sağlık ve İş Güvenliği Eğitim Danışmanlık San. Tic. Ltd. Şti.	Martı GYO	İstanbul 8. İcra Müdürlüğü 2017/2259	Temerrüt	2.292 TL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Martı GYO	İstanbul 9. İcra Müdürlüğü 2019/435	İtirazın İptali	52.104 TL
Denizbank A.Ş.	Martı GYO	Karacasu İcra Hukuk Mahkemesi 2019/4	Kıymet Taktirine İtiraz	-
Denizbank A.Ş.	Martı GYO	İstanbul 5. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/441	Şikayet (İcra Memur Muamelesini)	-
Denizbank A.Ş.	Martı GYO	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/415	Şikayet (İcra Memur Muamelesini)	-
Denizbank A.Ş.	Martı GYO	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/442	Şikayet (İcra Memur Muamelesini)	-
Denizbank A.Ş.	Martı GYO	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2019/57	Kıymet Taktirine İtiraz	240.769.099 TL
Yasemin Akın	Martı GYO	İstanbul 27. İcra Müdürlüğü 2017/8356 E	Kıdem Tazminatı Davası	22.002 TL

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler

Martı GYO Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı
Martı GYO	1-Ünal Yapı İnş. Taah. Gıda San. Tic. Ltd. Şti 2-Ataç-SBG İnş. Tic. Ltd. Şti Ortak Girişimi	İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/311 E. (7.Asliye Ticaret Mahkemesi 2012/88 Esas numaralı dosya ile birleşmiştir.)	Alacak	1.934.463
Martı GYO	Ayşen Gegeoğlu	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/783 E.	El Atmanın önlenmesi davası	44.594
Martı GYO	Cüneyt Bozukhan ve Türkan Anıl	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/784 E.	El Atmanın önlenmesi davası	43.453
Martı GYO	Duygu Yüçetürk	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/543 E.	El Atmanın önlenmesi davası	16.670
Martı GYO	Barış Demir ve Rukiye Demir	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/544 E.	El Atmanın önlenmesi davası	45.077
Martı GYO	T.C. Maliye Bakanlığı	Danıştay 13. Daire 2017/844 E. (Muğla 1. İdare Mahkemesi 2016/1186 E. (2013/279 - 2014/76-2016/1186 E.))	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	-
Martı GYO	Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve Muğla Valiliği Muğla İl Özel İdaresi	Danıştay 6. Daire 2016/8237 E. (Muğla 1. İdare Mahkemesi 2013/72 E.- 2013/1398 K.)	İptal Davası	-
Martı GYO	Marmaris Belediye Başkanlığı (Muğla İl Özel İdaresi)	Danıştay 6. Daire 2019/8927 (14. Daire 2017/1001 E. Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/1287 E. 2013/83-2013/1054)	-	-

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

MARTI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşyeri Mah. Mecidiyeköy Yolu
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 01
Boğaziçi Kurumlar M.D. 478 413 6787
Mersis No: 0478 0036 7470 0011

Martı GYO	Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Danıştay 13. Daire 2018/976 E. (Muğla 2. İdare Mahkemesi 2018/283-2016/1422-2017/1202)	İptal Davası	-
Martı GYO	İçmeler Belediye Başkanlığı	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/420 E. (AOMOHB 4537)	İptal Davası	-
Martı GYO	Mustafa Şen	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/66 E.	Maddi Manevi Tazminat Davası	120.000
Martı GYO	Mustafa Şen (Sanık)	Marmaris 2. Asliye Ceza Mahkemesi 2019/265 E.	İftira	-
Martı GYO	Ömer Kaz	Marmaris 2. Asliye Ceza Mahkemesi 2019/727 E.	Kamuya Ait Alana Ödenen Kira İadesi	105.174
Martı GYO	Ali Muammer Tüzüner Martı GYO A.Ş. (Müdahil)	Marmaris Kadastro Mahkemesi 2014/64 E.	Kadastro Tespitine İtiraz	-
Martı GYO	Muğla İl Özel İdaresi	Danıştay 14. Daire 2017/7186 E. (Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/638 E. 2014/129 K.)	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	-
Martı GYO	Marmaris Belediyesi	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/1287 E.-Danıştay 6. Dairesi 2019/8927 E.	Yapı Tatil Zaptının İptali	-
Martı GYO	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	Muğla 1. İdare Mahkemesi 2019/ 1395	Ön izin iptiline yönelik işlemin iptali davası	-
Martı GYO	Mustafa İstencioğlu	İstanbul 22. İcra Müdürlüğü 2018/10 E.	Alacak	103.410
Martı GYO	Konsey Taşımacılık Tic. San. A.Ş.	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2017/28	Şikayet (İcra Memur Muamelesini)	-
Martı GYO	Seret Gıda San. Tic. A.Ş.	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2016/193	Şikayet (İcra Memur Muamelesini)	-
Martı GYO	Türkiye İş Bankası A.Ş.	İstanbul 7. İcra Hukuk Mahkemesi 2017/317 E.	İcra Emrine İtiraz	-
Martı GYO	Deniz Faktoring A.Ş.	İstanbul 24. İcra Hukuk Mahkemesi 2018/980	Şikayet (İcra Memur Muamelesini)	-

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:
Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Vardır.	4.480.000	200,00	1,00	4.480.000	4,07
B	Nama	Vardır.	6.720.000	200,00	1,00	6.720.000	6,11
C	Hamiline	Yoktur.	208.800.000	200,00	1,00	208.800.000	189,82
TOPLAM						220.000.000	

MARTI
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İhraççının 110.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi bedelli sermaye artırımıyla 220.000.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 330.000.000 TL'ye çıkartılacaktır. Ortaklarımıza nakit karşılığı artırılabacak sermaye karşılığı A grubu nama yazılı pay sahiplerine 4.480.000 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı pay sahiplerine 6.720.000 TL nominal değerli B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı pay sahiplerine 208.800.000 TL nominal değerli C grubu hamiline yazılı pay verilecektir. Şirket %200 oranında sermaye artırımını yapmaktadır.

İhraç edilecek 4.480.000 TL nominal değerli A grubu nama yazılı payların sermaye artırım öncesi 110.000.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %4,07, 6.720.000 TL nominal değerli B grubu nama yazılı payların sermaye artırım öncesi 110.000.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %6,11, 208.800.000 TL nominal değerli C grubu hamiline yazılı payların sermaye artırım öncesi 110.000.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı ise %189,82 olacaktır.

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

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

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

İç kaynaklardan sermaye artırımını bulunmamaktadır.

İhraççı Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesine göre; Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2020-2024 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2024 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2024 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 110.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 110.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in payları A, B ve C gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 2.240.000 adet pay karşılığı 2.240.000 TL'nden; B grubu nama 3.360.000 adet pay karşılığı 3.360.000 TL'nden; C grubu hamiline 104.400.000 adet pay karşılığı 104.400.000 TL'nden oluşmaktadır.

Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

Yönetim Kurulu, 2020-2024 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir.

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

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

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

Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir.

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

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

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

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

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

Yoktur.

ii) Başvuru şekli:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

İhraçının payları Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklık payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği):

Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkı bulunmaktadır.

a) Hak kazanılan tarih:

İhraç edilen paylar herhangi bir kar payı dağıtım tarihi itibariyle, ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

b) Zaman aşımı:

Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan temettü ve temettü avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un 1. Maddesinin 2. Fıkrası uyarınca bahsolunan menfaat ve bedelleri müruruzaman müddetlerinin bitmesinden itibaren üç ay içinde mahallî malsandığına vermeğe mecburdurlar.

Bedelsiz pay olarak dağıtılan kar paylarında zaman aşımı bulunmamaktadır.

c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:

Yurtdışında yerleşik pay sahipleri, yurtiçinde yerleşik pay sahipleri ile aynı haklara sahiptir. Kar payı, dağıtım tarihi itibariyle mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Hakkın kullanıma ilişkin herhangi bir sınırlama yoktur.

d) Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Kar payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası Mevzuatı ile T.C. Kanunları ve Şirket esas sözleşmesine uyulur. Esas sözleşme uyarınca, kar payı için zorunlu bir oran ve ödemelerin dönemini/dönemlerini ve kümülatif olup olmayacağı konusunda bir belirleme yapılmamıştır.

Kar payı dağıtımında imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

İhraççının Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı" başlıklı 33. maddesi ve "Karın Dağıtım Zamanı" başlıklı 34. maddesine göre;

Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

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

İkinci Temettü

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

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

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

şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

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

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

Türk Ticaret Kanunu'nun 512. maddesi hükmü saklıdır.

Kar Dağıtım Politikası

Şirket, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşme'nin kar dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır.

Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür. Karın dağıtılıp dağıtılmayacağı ne şekilde ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtılabilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirlenen oranın altında kar payı dağıtmayı veya kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

İhraççının 18.06.2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile güncellenen kar dağıtım politikası şirketin 10.07.2014 tarihli genel kurulunda kabul edilmiştir.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.1 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler. Çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

115

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçusuz Mah. Mecidiyeköy Yolu C/14
Kat:7-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 320 00 26
Bağcıbaşı Kurumlar M.D. 478 003 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTKn md. 507):

Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 462 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği):
Şirketin sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Yeni Pay Alma Hakkı (SPKn. md. 18, TTKn md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTKn md. 414, 415, 419, 425, 1527 ve II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği):

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTKn md. 432,433, 434, 435, 436):

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

İhraççının yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir pay sahibinin 1 oy hakkı vardır.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTKn md. 437 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği):

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az 3 hafta önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTKn md. 445-451, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18/6, 20/2):

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

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

Azınlık Hakları (SPKn. md. 27 ve TTKn md. 411, 412, 420, 439, 531, 559):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTKn md. 207, 438, 439):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alına veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

İtfa / Geri Satma Hakkı:

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

Dönüştürme Hakkı:

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

İhraççının 19.10.2020 tarih ve 1053 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile;

-Covid-19 Pandemisinin, İhraççının aktiflerinin gelir kaynağını oluşturan turizm sektöründeki etkilerini minimize etmek, Şirketin özkaynak yapısının güçlendirilmesi, finansal yükümlülüklerinin yeniden yapılandırılması ve ödenmesi, Covid-19 Pandemisi sonrası hızlı bir toparlanma beklenen sektörde rekabetçi pozisyonunu korumak ve olası fırsatların değerlendirilebilmesi amacıyla;

-Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesinin Yönetim Kurulu'na vermiş olduğu yetkiye istinaden; 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin %200 bedelli olmak üzere 220.000.000 TL nakit artırılarak 110.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

-Arttırılacak 220.000.000 TL sermayeyi temsil eden, her biri 1 TL nominal değerli 220.000.000 adet payın, A ve B grubu paylar Esas Sözleşme'de A ve B Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde, 4.480.000 adedinin A grubu nama yazılı, 6.720.000 adedinin B grubu nama yazılı ve 208.800.000 adedinin C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;

-Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değerli her bir pay için 1 TL fiyattan kullanılmasına,

-Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,

-Süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerimize yeni pay alma hakları karşılığında A grubu nama yazılı paylar için A Grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı paylar için B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı paylar için ise C Grubu hamiline yazılı pay verilmesine;

-Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilmesine,

-Sermaye artırım işlemi için gerekli izinleri almak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ve ilgili tüm resmi kurum ve kuruluşlara başvurulmasına, Kurul iznini müteakip sermaye artışı ile ilgili her türlü işlemin tamamlanmasına,

-Yapılacak tüm işlemler için yönetimin yetkili kılınmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.

31.05.2021 tarih ve 1076 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 28 (yirmisekiz) gün olarak revize edilmesine karar verilmiştir.

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

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

İhraççının 110.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi bedelli sermaye artırımıyla 220.000.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 330.000.000 TL'ye çıkartılacaktır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14
Kat:9/9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 64 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
0212 319 26 00

Ortaklara nakit karşılığı artırılacak sermaye karşılığı A grubu nama yazılı pay sahiplerine 4.480.000 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı pay sahiplerine 6.720.000 TL nominal değerli B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı pay sahiplerine 208.800.000 TL nominal değerli C grubu hamiline yazılı pay verilecektir. Şirket %200 oranında bedelli sermaye artırımını yapmaktadır.

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

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

İzahnamenin ilanını takip eden 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanımının başlatılması zorunludur. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 28 gün olacaktır. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması durumunda izleyen işgünü akşamı sona erecektir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri 24.1.10 (d) bölümünde belirtilmiş olup, Şirket tarafından KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan B grubu paylar 2 (iki) işgünü süreyle BİAŞ'ta satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Ortaklığın internet sitesi (www.martigyoy.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Info Yatırım'ın internet sitesinde (www.infoyatirim.com) ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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

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

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

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

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

Pay bedelleri Denizbank A.Ş. Gayrettepe Ticari Merkez Şubesi nezdinde Şirket adına açılmış TR53 0013 4000 0017 8141 8001 29 numaralı özel banka hesabına yatırılacaktır.

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

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



MARTI
Yatırım Menkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçesepi Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8-5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tf:0212 319 26 00 Fax:0212 324 84 26
Bölgeleşik Kurumlar V.D. 478 003 6787
Adres No:0478 0036 7870 0011

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

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemi yürüten borsa üyesi İfo Yatırım tarafından tahsil edildikçe Denizbank A.Ş. Gayrettepe Ticari Merkez Şubesi nezdinde Şirket adına açılmış olan TR53 0013 4000 0017 8141 8001 29 numaralı özel banka hesabına yatırılacaktır.

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

c) Başvuru yerleri:

Yeni pay alma hakları 24.1.10. bölümünde belirtildiği şekilde kullanılacaktır.

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

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

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

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14 K:8-9 Mecidiyeköy - Şişli /İstanbul
Telefon	(0212) 319 26 00
Fax	(0212) 324 84 26
İnternet Adresi	www.foyatirim.com

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın iptali; halka arzın başlangıcından önce İhraççının acze düşmesi, konkordato teklif etmesi, iflas davası açılması, tasfiyeye girmesi, varlıklarının önemli bir bölümünü elden çıkarılması, izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması hallerinde mümkündür.

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci İhraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi halinde Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

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

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

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatı üzerinden satış yapılacağından, yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde bir bedel ödenmesi veya karşılanamayan talep durumu söz konusu olmayacaktır.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

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

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya yetkili kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

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

24.1.8/ Payları teslim yöntemi ve süresi:

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

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde

Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

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

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

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

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

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

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla (www.kap.org.tr) duyurulacak olan tarihler arasında, 28 (yirmisekiz) gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1,00 TL olup, 1,00 TL'den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında 28 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen tasarruf sahiplerinin, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde paylarının bulunduğu aracı kuruma başvurması gerekmektedir.

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

Ortakların yeni pay alma oranı %200'dir.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Denizbank A.Ş. Gayrettepe Ticari Merkez Şubesi nezdinde Şirket adına açılmış TR53 0013 4000 0017 8141 8001 29 numaralı özel banka hesabına yatırılacaktır.

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

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklardan,

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

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

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:
Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde, (www.martigyo.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.foyatirim.com) ilan edilecektir.

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

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Şirket
Mine Narin	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nurullah Emre Narin	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Pakize Oya Narin	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hasan Emre Temelli	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Erhan Gürçan	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zekeriya Serhan Altınordu	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Halil Bülent Çorapçı	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hüseyin Ferit Volkan	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ayşe Pınar Massena	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sibel Gökçalp	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Namık Kemal Gökçalp	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Ziya Gökçalp	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Murat Tanrıöver	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ayça Gökçalp	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bülent Kırımlı	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Eyyan Soydaş	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İlyas Avcı	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ender Şahin	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tamer Akbal	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yusuf Ali Alan	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Alper Özkini	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Engin Emre Seçen	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hasan Tuna Çetinkaya	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Mert Yılmaz	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Umut Kurçan	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Cem Saltık	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sibel Gün	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nevin Bozan	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet İnanç Baş	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Murat Yalçın	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hüseyin Güler	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Temur Kayhan	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hümeysra Odabaş	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nurullah Kanbak	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kerem Özten	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Metin Etkin	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Oktay Akyüz	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Yoktur.

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

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

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

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

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

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

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kurulustaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
İnfo Yatırım	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Plaza Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 14
Kat: 8/3 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 219 26 00 Faks: 0212 314 73 26
Bogaziçi Kurumlar V.D. 478 001 6787
Mersis No: 0478 0036 7878 0011

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

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

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 28 gün olup, tasarruf sahiplerine satış süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahipleri için satış süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççının (www.martigyo.com) KAP (www.kap.org.tr) ve yetkili kuruluşun (www.infoyatirim.com) internet sitelerinde ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

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

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14 K:8-9 Mecidiyeköy - Şişli /İstanbul
Telefon	(0212) 319 26 00
Fax	(0212) 324 84 26
İnternet Adresi	www.infoyatirim.com

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

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

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

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

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	En İyi Gayret	Yoktur	Yoktur	220.000.000	100,00

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Yetkili Kuruluş olan İnfo Yatırım ile İhraççı arasında 23.10.2020 tarihinde "Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. En iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecek sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların Borsa Birincil Piyasa'da satışı İnfo Yatırım tarafından yapılacaktır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak, İfo Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir.

Halka arzdan önemli menfaati olan İfo 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.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

İhraççının payları (C grubu hamiline yazılı paylar), 24.09.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da MRGYO koduyla işlem görmektedir.

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

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

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığı/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

İhraççının payları (C grubu hamiline yazılı paylar), 24.09.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da MRGYO koduyla işlem görmektedir.

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

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

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

İhraca ilişkin toplam maliyetin 753.850 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1 TL nominal değerli payların toplamı 220.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00343 TL'dir.

Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)
SPK Ücreti	440.000
Borsa Kotasyon Ücreti	69.300
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	11.550
Aracılık Komisyonu	105.000
Rekabet Kurumu	88.000
Diğer	40.000
Toplam Maliyet	753.850
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	220.000.000
Pay Başına Maliyet	0,00343

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini nakit girişi 220.000.000 TL olacak olup; tahmini toplam maliyet sonrası elde edilmesi tahmin edilen net nakit girişi 219.246.150 TL olacaktır.

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

COVID-19 Pandemisinin, İhraççının aktiflerinin gelir kaynağını oluşturan turizm sektöründeki etkilerini minimize etmek, Şirketin özkaynak yapısının güçlendirilmesi, finansal yükümlülüklerinin yeniden yapılandırılması ve ödenmesi, COVID-19 sonrası hızlı bir toparlanma beklenen turizm sektöründe rekabetçi pozisyonunu korumak ve olası fırsatların değerlendirilebilmesi amacıyla yapılan işbu sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 220.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı minimum 220.000.000 TL olması beklenen sermaye artırımını gelirden 753.850 TL olması beklenen masraflar çıktıktan sonra elde edilecek 219.246.150 TL tutarındaki kaynağın İhraççının 02.11.2020 tarih ve 1055 sayılı sermaye

MARTİN
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçeski Mah. Mecidiyeköy Y. Bld.
Kat: 9/9 Beşiktaş/İstanbul - Şişli
Tel: 0212 349 80 00 FAKS: 0212 349 80 01
E-posta: bilgi@yatirimmenkul.com.tr
Mersis No: 08470032000000000000000000

artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere;

Bedelli sermaye artırımından elde edilmesi planlanan fon; finansal borçlar, kamu borçları, bakım onarım ve tedarikçi ödemelerinde kullanılacak olup, detayı aşağıda yer almaktadır.

Planlanan Fon Kullanım Yeri	Tutar (TL)
1- Finansal Borçlar	190.000.000
2- Kamu Borçları	15.800.000
3- Portföydeki Tesislerin Bakım Onarımı	8.246.150
4- Tedarikçi Ödemeleri	5.200.000
Toplam	219.246.150

Şirketin Denizbank ("Banka") ve Deniz Faktoring ile yapmış olduğu 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" gereğince;

Martı GYO tarafından SPK iznini havi izahname doğrultusunda gerçekleştirilecek sermaye artırımı için sermaye artırım bedellerinin yatırılacağı hesap olarak mutlaka Denizbank A.Ş. nezdinde bir hesap numarası belirlenecek ve izahnamede Denizbank nezdinde açılmış olan bu hesap numarası yer alacaktır. Söz konusu izahname doğrultusunda gerçekleştirilecek sermaye artırımından elde edilecek tutarın %80'i, 160.000.000 TL'den fazla olmamak şartıyla Martı GYO'nun borcuna mahsup edilmek üzere sermaye artırımından gelen fonun şirketin serbest kullanımına bırakılmasını izleyen 3 iş günü içinde Denizbank'a ödenecektir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

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

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,00 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		220.000.000 TL
İhraca İlişkin Maliyet		753.850 TL
Halka Arz Hasılatı		220.000.000 TL
Net Hasılat		219.246.150 TL
Özkaynak (30.09.2020)	401.841.712 TL	621.087.862 TL
Çıkarılmış Sermaye	110.000.000 TL	330.000.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	3,6531 TL	1,8821 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-1,7710 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-48,48%

Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda mevcut ortaklar için pay başına sulanma etkisinin tutarı 1.7710 TL ve yüzdesi ise %48,48 olacaktır.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

İhracının pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını hiç kullanmamaları ve kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da satılması durumunda sulanma etkisi;

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İhraççının 26.04.2021 tarihli kapanış fiyatı olan 1,79 TL'ye göre %200 bedelli sermaye artırım sonrası bölünmüş pay fiyatı 1,2633 TL'ye $((1,79+2,00)/(1+2,00)=1,2633)$ karşılık gelmektedir. Şirketin pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan paylarının tamamının Birincil Piyasa'da 1,2633 TL'den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ve yeni ortaklar için aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,2633 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		220.000.000 TL
İhraca İlişkin Maliyet		869.717 TL
Halka Arz Hasılatı		277.933.333 TL
Net Hasılat		277.063.617 TL
Özkaynak (30.09.2020)	401.841.712 TL	678.905.329 TL
Çıkarılmış Sermaye	110.000.000 TL	330.000.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	3,6531 TL	2,0573 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-1,5958 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-43,68%
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (TL) (Pozitif)		0,7940 TL
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%) (Pozitif)		62,85%

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar / veriler ışığında yapılmış olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı ile imzalanan sermaye artırımını aracılık sözleşmesi çerçevesinde danışmanlık hizmeti veren yetkili kuruluş İno Yatırım'dır.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

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

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

31.03.2018, 31.03.2019, 31.03.2020 ve 30.09.2020 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.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak/Bas	Görüş / Sonuç
	MARTI			

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

			Denetçisinin Adı Soyadı	
1 Nisan - 31 Mart 2018	Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Spine Tower, Büyükdere Cad. 59. Sok. No:243, Kat: 25-26 Maslak-Sarıyer / İstanbul	Metin Etkin	Olumlu
1 Nisan - 31 Mart 2019	Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Spine Tower, Büyükdere Cad. 59. Sok. No:243, Kat: 25-26 Maslak-Sarıyer / İstanbul	Oktay Akyüz	Olumlu
1 Nisan - 31 Mart 2020	Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Spine Tower, Büyükdere Cad. 59. Sok. No:243, Kat: 25-26 Maslak-Sarıyer / İstanbul	Metin Etkin	Şartlı
1 Nisan - 30 Eylül 2020	Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Spine Tower, Büyükdere Cad. 59. Sok. No:243, Kat: 25-26 Maslak-Sarıyer / İstanbul	Metin Etkin	Şartlı

İhraççının yatırım amaçlı gayrimenkul ve maddi duran varlıklarının değerlemesine ilişkin olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

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

Kullanılan Uzman raporları şunlardır:

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

FINNET Elektronik Yayıncılık Data İletişim Sanayi Ticaret Ltd. Şti, Yıldız Teknoloji Geliştirme Bölgesi Teknopark YTÜ Davutpaşa Kampüsü D2 Blok, Ofis No: 1B02 34220 Esenler / İstanbul, +90 212 556 74 78, www.finnet.com.tr

İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş., Turkrating Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Nisan 2020 Raporu, Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Müselles Sok. Onur İş Merkezi No:1, Kat: 2 Şişli/İstanbul, +90 212 272 01 44, www.turkrating.com

SPK, Sermaye Piyasası Kurulu Aylık İstatistik Bülteni, Adres: Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya / Ankara, +90 312 292 90 90, www.spk.gov.tr

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İNO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad.
Kat:5-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 331 26 00 Fax:0212 324 14 21
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 0787
Mersis No:08470 0030 7879 0011

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

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

30.1 Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

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

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

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

Gerçek kişilerin 2021 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı

24.000 TL'ye kadar

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Gelir Vergisi Oranı (%)

MARTI
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 9
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 219 26 00 Fax: 0212 321 84 26
E-Posta: Yatirim@marti.com.tr
Mersis No: 0478 003 7272 0011

53.000 TL'nin 24.000 TL'si için 3.600 TL, fazlası	20
130.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL, fazlası	27
650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL, fazlası	35
650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 212.190 TL, fazlası	40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %20'dir.

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

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

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

30.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkiyatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı

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

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

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

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

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

(i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;

(ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve

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

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkarım metodu

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun-tutulmasın dan mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanunla göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tamamı mükelleflerinin mülkiyetinde olan

yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

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

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

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

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

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

- (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,
- (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı

yeterli olacaktır.

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

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

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

30.2.2.1 Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

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

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşılıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

Diğer taraftan, GVK'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca BIST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "0"dır. Mezkur madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirilmez.

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

30.2.2.2 Kurumlar

30.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

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

30.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

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

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

30.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

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

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

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

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

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) dövizli (v) emtiyaya

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

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

30.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1 Gerçek Kişiler

30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtım sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

%15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

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

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

30.3.2 Kurumlar

30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır.

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

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

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

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Alan, Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:9/9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 26
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 00 6787
Meris No:0478 0036 7870 0011

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

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

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLenen BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

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

Yoktur.

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

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Omer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu / İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

(www.martigyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)
- 2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

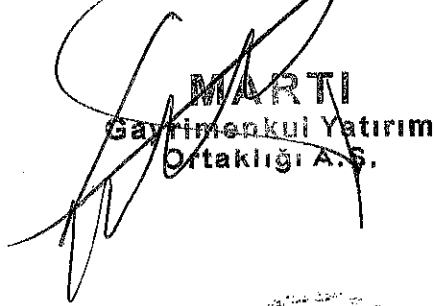
33. EKLER

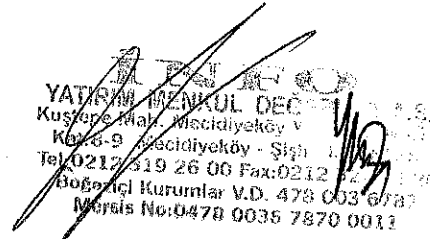
Ek/1 Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu

Ek/2 Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Beyanı

Ek/3 Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Beyanı

Ek/4 Gayrimenkul Değerleme Raporları


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


MARTI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçesepi Mah. Mecidiyeköy
Kat: 9 - Mecidiyeköy - Şişli
Tel: 0212 419 26 06 Fax: 0212 419 26 07
Bölgelci Kurumlar V.D. 478 053 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

