

**MARTI OTEL İŞLETMELERİ
ANONİM ŞİRKETİ**

**01 NİSAN 2025 – 31 ARALIK 2025
ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE AÇIKLAYICI NOTLAR**

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE AÇIKLAYICI NOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR	7-71

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		328.028.794	254.853.888
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	41.178.185	9.998.055
Finansal Yatırımlar	7	2.016.110	878.795
Ticari Alacaklar	10	120.527.901	72.930.031
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	12.585.197	52.782.916
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	107.942.704	20.147.115
Diğer Alacaklar	11	5.924.013	14.998.975
<i>İlişkili Taraf Harici Diğer Alacaklar</i>	11,37	138.040	9.836.183
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Diğer Alacaklar</i>	11,37	5.785.973	5.162.792
Stoklar	13	53.138.218	44.057.120
Peşin Ödenmiş Giderler	26	77.972.242	98.896.663
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	75.339.796	96.528.342
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26,37	2.632.446	2.368.321
Diğer Dönen Varlıklar	26	27.272.125	13.094.249
Duran Varlıklar		23.381.454.679	18.658.509.438
Ticari Alacaklar	10	-	632.793
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	-	632.793
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	-	-
Diğer Alacaklar	11	32.839.988	32.205.012
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11,37	32.839.988	32.205.012
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11,37	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	2.427.825.592	1.991.396.870
Maddi Duran Varlıklar	18	20.821.209.266	16.554.136.224
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	63.605.390	53.341.549
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	1.194.227	391.674
<i>Şerefiye</i>	20	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	1.194.227	391.674
Peşin Ödenmiş Giderler	26	34.780.216	26.405.316
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	2.548.290	2.405.319
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26,37	32.231.926	23.999.997
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		23.709.483.473	18.913.363.326

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	Cari Dönem 31.12.2025	Önceki Dönem 31.03.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.830.743.503	1.168.844.922
Finansal Borçlar	8	825.164.710	397.455.966
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	287.074.268	305.582.335
Ticari Borçlar	10	203.644.351	107.291.064
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10,37	189.456.004	83.652.418
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10,37	14.188.347	23.638.646
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	58.371.981	72.127.389
Diğer Borçlar	11	270.160.993	107.916.651
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	235.390.313	101.007.056
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	34.770.680	6.909.595
Ertelenmiş Gelirler	26	122.065.766	129.793.998
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26	122.065.766	129.793.998
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26,37	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	64.261.434	48.677.519
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	22	1.756.730	1.417.199
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	62.504.704	47.260.320
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.057.635.168	6.571.465.270
Finansal Borçlar	8	4.177.197.771	3.826.568.614
Diğer Borçlar		151.756.112	52.731.469
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	151.756.112	52.731.469
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		71.666.752	48.284.460
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	24	71.666.752	48.284.460
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	3.650.302.794	2.630.114.652
Ertelenmiş Gelirler	26	6.711.739	13.766.075
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26	6.711.739	13.766.075
ÖZKAYNAKLAR		13.821.104.802	11.173.053.134
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	5.723.903.680	4.658.455.989
Ödenmiş Sermaye		600.000.000	600.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.497.948	2.497.948
Geri Alınmış Paylar (-)		(1.077.137)	(1.077.137)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		20.964.392	20.964.392
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		3.333.635.828	3.000.249.389
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>		2.784.498.732	2.667.971.012
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		549.137.096	332.278.377
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		1.919.570.476	1.439.727.062
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		1.919.570.476	1.439.727.062
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.612.245	4.612.245
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(408.517.910)	(637.445.471)
Net Dönem Karı / Zararı		252.217.838	228.927.561
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8.097.201.122	6.514.597.145
TOPLAM KAYNAKLAR		23.709.483.473	18.913.363.326

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2025 31.12.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.10.2025 31.12.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2024 31.12.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.10.2024 31.12.2024
Notlar					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	28	1.541.140.198	246.859.662	1.099.181.180	193.718.730
Satışların Maliyeti (-)	28	(856.860.495)	(123.963.373)	(703.299.014)	(152.075.426)
BRÜT KAR / (ZARAR)		684.279.703	122.896.289	395.882.166	41.643.304
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	(44.077.465)	(11.327.030)	(29.053.636)	(13.232.406)
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(362.508.697)	(108.696.933)	(265.842.032)	(117.300.859)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	158.663.295	41.362.481	236.137.508	133.852.979
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(227.387.066)	72.344.784	(126.937.592)	(38.923.495)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		208.969.770	116.579.591	210.186.414	6.039.523
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	62.439.331	1.571.163	375.968.556	248.210.675
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	(108.559.993)	(2.055.946)	(154.676)	(1.506)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		162.849.108	116.094.808	586.000.294	254.248.692
Finansal Gelirler	33	628.609.322	65.872.076	262.575.090	182.886.997
Finansal Giderler (-)	33	(360.104.559)	(59.781.813)	(290.062.640)	(284.063.310)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		431.353.871	122.185.071	558.512.744	153.072.379
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(272.925.700)	(7.084.858)	27.794.918	5.375.051
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	(272.925.700)	(7.084.858)	27.794.918	5.375.051
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		158.428.171	115.100.213	586.307.662	158.447.430
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		158.428.171	115.100.213	586.307.662	158.447.430
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(93.789.667)	13.305.408	61.915.501	(5.063.302)
Ana Ortaklık Payları		252.217.838	101.794.805	524.392.161	163.510.732
Hisse Başına Kazanç		0,4204	0,1697	0,8740	0,2725

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Notlar	01.04.2025 31.12.2025	01.10.2025 31.12.2025	01.04.2024 31.12.2024	01.10.2024 31.12.2024
DÖNEM KAR / ZARARI	27	158.428.171	115.100.213	586.307.662	158.447.430
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		456.303.348	(186.971.244)	927.566.014	(27.651.106)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	24,27	(13.170.253)	(4.228.137)	10.830.803	(191.433)
Vergi Etkisi		3.286.622	1.049.548	(2.707.701)	47.858
MDV Değer Artışı	18	348.572.076	52.229.502	830.578.809	(55.042.403)
Vergi Etkisi		(99.243.816)	(13.490.363)	88.864.103	27.534.872
Yabancı Para Çevrim Farkı		216.858.719	(222.531.794)	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar		2.033.320.147	288.649.074	171.261.300	(669.102.905)
Yabancı Para Çevrim Farkı	27	2.033.320.147	288.649.074	171.261.300	(669.102.905)
Vergi Etkisi				-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		2.489.623.495	101.677.830	1.098.827.314	(696.754.011)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2.648.051.666	216.778.043	1.685.134.976	(538.306.581)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		2.648.051.666	216.778.043	1.685.134.976	(538.306.581)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	1.582.603.977	306.426.210	1.152.419.015	(230.537.912)
Ana ortaklık payları	27	1.065.447.689	(89.648.167)	532.715.961	(307.768.669)
Pay Başına Kazanç	36	1,7757	0,3749	0,8879	(0,5129)

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1.04.2025 31.12.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1.04.2024 31.12.2024
Notlar			
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(240.257.547)	(62.511.344)
Dönem Karı (Zararı)		158.428.171	586.307.662
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		158.428.171	586.307.662
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(648.138.273)	(638.776.746)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	18,19	134.754.807	89.940.698
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		14.892.132	2.165.381
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		14.892.132	2.165.381
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		27.812.831	36.155.286
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	12.568.447	(352.407)
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(158.927)	(168.394)
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22	15.403.311	36.676.087
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		397.230.372	285.944.417
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	48.427.775	(5.895.854)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	360.104.559	290.062.640
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		(11.301.962)	1.777.631
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		-	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		23.652.835	(41.900)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	32	23.652.835	(41.900)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	35	(272.925.700)	27.794.918
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		(973.555.550)	(1.080.735.546)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		251.469.432	(7.981.712)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(24.790.150)	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(50.555.247)	(146.446.491)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	8.439.986	1.940.149
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	13	(9.081.098)	714.037
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	12.549.521	(20.085.267)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	85.389.151	45.445.675
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	(13.755.408)	30.791.249
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	11	173.208.478	43.050.529
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	26	(7.728.232)	19.239.263
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		77.792.431	17.369.144
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(238.240.670)	(60.450.796)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	(2.016.877)	(2.060.548)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	-	-
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(122.169.716)	(1.955.192)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18-19	-	605.474
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18-19	(73.741.941)	(8.456.520)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	-	-
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	11	-	-
Alınan/(Ödenen) Faiz	33	(48.427.775)	5.895.854
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		380.833.662	66.225.444
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	775.253.791	378.351.716
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	(34.315.570)	(22.063.632)
Ödenen Faiz	33	(360.104.559)	(290.062.640)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		18.406.399	1.758.908
Döviz Kurlarındaki Değişim Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi		12.773.731	467.671
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		31.180.130	2.226.579
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	6	9.998.055	6.628.203
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	6	41.178.185	8.854.782

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Birikmiş Karlar		Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	TOPLAM
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim farklar	Yabancı Para Çevrim farklar	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)				
1 Nisan 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	27	600.000.000	2.497.948	(1.077.137)	20.964.392	2.661.276.008	332.278.377	1.439.727.062	6.695.004	4.612.245	(637.445.471)	228.927.561	4.658.455.989	6.514.597.145	11.173.053.134
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	228.927.561	(228.927.561)	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri															
Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geri Alınmış Pay Bedeli		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	126.471.339	216.858.719	479.843.414	(9.943.619)	-	-	252.217.838	1.065.447.691	1.582.603.977	2.648.051.668
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	252.217.838	252.217.838	(93.789.667)	158.428.171
- Mdv Değer artış/ Azalış		-	-	-	-	126.471.339	-	-	-	-	-	-	126.471.339	122.856.922	249.328.261
- Tanımlanmış Fayda Planları															
Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları		-	-	-	-	-	-	-	(9.943.619)	-	-	-	(9.943.619)	59.989	(9.883.630)
Çevrim farkları		-	-	-	-	-	216.858.719	479.843.414	-	-	-	-	696.702.133	1.553.476.733	2.250.178.866
31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	27	600.000.000	2.497.948	(1.077.137)	20.964.392	2.787.747.347	549.137.096	1.919.570.476	(3.248.615)	4.612.245	(408.517.910)	252.217.838	5.723.903.680	8.097.201.122	13.821.104.802

(*) Martı GYO’nun önceki dönem ertelenmiş vergi düzeltmesinden kaynaklanmaktadır.

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Birikmiş Karlar		Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	TOPLAM
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Yabancı Para Çevrim farklar	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)				
1 Nisan 2024 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	27	600.000.000	2.497.948	(1.077.137)	20.964.392	2.432.837.362	-	1.226.520.829	-	4.612.245	(384.798.897)	(334.466.851)	3.567.089.891	5.321.677.430	8.888.767.321
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(334.466.851)	334.466.851	-	-	-
Geri Alınmış Pay Bedeli		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	135.176.717	-	(126.852.917)	-	-	-	524.392.161	532.715.961	1.152.419.015	1.685.134.976
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	524.392.161	524.392.161	61.915.501	586.307.662
- Mdv Değer artış/ Azalış		-	-	-	-	126.794.136	-	-	-	-	-	-	126.794.136	792.648.776	919.442.912
- Tanımlanmış Fayda Planları															
Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları						8.382.581	-	-	-	-	-	-	8.382.581	(259.479)	8.123.102
Çevrim farkları		-	-	-	-	-	-	(126.852.917)	-	-	-	-	(126.852.917)	298.114.217	171.261.300
31 Aralık 2024 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	27	600.000.000	2.497.948	(1.077.137)	20.964.392	2.568.014.079	-	1.099.667.912	-	4.612.245	(719.265.748)	524.392.161	4.099.805.852	6.474.096.445	10.573.902.297

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi (Şirket) 8 Mart 1967 tarihinde Türkiye’de kurulmuş olup faaliyet konusu, her türlü otel, motel, tatil köyü, marina, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işlettiirmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak ve her türlü işbirliği sözleşmeleri yapmaktır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (SPK) kayıtlı olup hisse senetlerinin tamamı kurul kaydına alınmıştır.

Şirketin hisselerinin tamamına yakını BİST’de işlem görmektedir. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren 9 aylık dönemde Grup’un ortalama personel sayısı 416’tır. (31 Mart 2025: 327 kişi)

Şirket’in ticaret sicile kayıtlı adresi Ömer Avni Mahallesi Dümen Sokak Gümüşsuyu İş merkezz. No:11/5 Beyoğlu/İstanbul’dur. Şirket’in Muğla- Marmaris’te Martı Resort Otel–Martı La Perla Otel–Martı Hemithea Butik Otel–Martı Marina Yat Limanı, ve Antalya-Kemer-Tekirova’da Martı Myra Otel olmak üzere işletmekte olduğu tesisleri bulunmaktadır.

Şirket’in bağlı ortaklığına ilişkin detay bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

Cari Dönem (31 Aralık 2025)

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	Sermaye	Doğrudan İştirak Oranı %	Dolaylı İştirak Oranı %
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına Yatırım Yapmak	1.090.980.000	27,48	-

Önceki Dönem (31 Mart 2025)

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	Sermaye	Doğrudan İştirak Oranı %	Dolaylı İştirak Oranı %
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına Yatırım Yapmak	1.090.980.000	27,48	-

Bundan böyle konsolide tablolarda Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi ve konsolide edilmiş bağlı ortaklığı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Martı GYO A.Ş. veya bağlı ortaklık) birlikte “Grup” olarak adlandırılacaktır.

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup muhasebe kayıtlarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Hazine ve Maliye Bakanlığı’nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Grup Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygulamaktadır. Ekli finansal tablolar Grup’un yasal kayıtlarına dayandırılmış ve geçerli para birimi olan “TL” cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları’na göre Grup’un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar, 09.02.2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Yabancı Para İşlemlerinin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

Fonksiyonel para birimi bir işletmenin faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevre, genel olarak nakit yarattığı ve harcadığı çevredir. Grup Yönetimi 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla yaptığı değerlendirmede fonksiyonel para birimini 1 Nisan 2015 tarihinden itibaren EURO olarak belirlemiştir. Bu belirlemeyi yaparken EURO bazlı gelirlerinin toplam satış gelirleri içindeki payını ve bu payın yıllar itibarıyla sürekli artış trendinde olmasını dikkate almıştır. Geçerli para birimi bir defa belirlendikten sonra sadece işlemler, olaylar ve koşullarda değişiklik olması durumunda değiştirilebilir. Geçerli para biriminin açık olmadığı durumlarda Grup Yönetimi temel işlemlerin, olayların ve koşulların ekonomik etkilerini en iyi yansıtan para biriminin belirlenmesinde kendi takdirini kullanabilmektedir.

Grup Yönetimi her bilanço dönemi itibarıyla fonksiyonel para birimine ilişkin değerlendirmelerini gözden geçirmektedir. Şirket Yönetimi bu değerlendirmeyi yaparken "TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri" standardı gereği öncelikli olarak mal ve hizmetlerin satış fiyatları ile mal ve hizmetlere ilişkin işçilik, hammadde ve diğer maliyetleri en çok etkileyen para birimini dikkate almaktadır.

TMS 21. paragraf 37. hükmü gereği geçerli para birimindeki değişikliğin etkisi ileriye dönük olarak muhasebeleştirilmiştir. Yani 31 Mart 2015 tarihli bilançoda yer alan tüm kalemler 31 Mart 2015 tarihli EURO kuru olan 2,8309 kullanılarak EURO'ya çevrilerek çevrim sonrası oluşan tutarlar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi olmayan duran varlıklar, maddi duran varlıklar, stoklar, özkaynaklar gibi parasal olmayan bilanço kalemlerinin 1 Nisan 2015 tarihi itibarıyla tarihi maliyet tutarı olarak dikkate alınmıştır. 1 Nisan 2015 tarihinden sonra gerçekleşen yabancı para işlemleri ise, yabancı para ile fonksiyonel para birimi arasındaki işlem tarihindeki spot kur uygulanmak suretiyle bulunan tutar üzerinden fonksiyonel para birimi cinsinden kayıtlara alınır.

Her bilanço tarihinde,

- Parasal yabancı kalemler kapanış kurları üzerinden,
- Tarihi maliyeti ile kayıtlarda izlenen parasal olmayan yabancı kalemler işlemin gerçekleştiği tarihteki kurlar üzerinden,
- Yabancı para makul değeri ile kayıtlarda izlenen parasal olmayan kalemler, makul değerlerinin belirlendiği tarihteki kurlar üzerinden EURO'ya çevrilir.

Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

SPK'ya sunulmak üzere hazırlanan bu finansal tablolar ve dipnotlar Türk Lirası olarak sunulmuştur. EURO olarak hazırlanan finansal tabloların sunum amacına yönelik olarak Türk Lirası'na çevrimindeki ana hatlar aşağıda belirtilmiştir:

- Varlık, yükümlülükler ve dönemin finansal tablolarına alınmış gelir ve gideri sonucunda oluşanlar hariç özkaynaklar kalemleri (bazı özkaynaklar kalemleri hariç) bilanço tarihi itibarıyla oluşan kapanış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilir. Özkaynaklar hesaplarından sermaye ve sermaye yedekleri tarihsel nominal değerleri ile taşınmakta olup bunlara ilişkin çevrim farkları özkaynaklar içerisinde yabancı para çevrim farkları hesabında gösterilmektedir.

- 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ait gelir tablosu aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilerek sunulmaktadır.

- Bu işlemler sonucunda oluşan diğer tüm farklar özkaynaklar ve diğer kapsamlı gelir/gider ile ilişkilendirilmektedir.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2025 TL / EURO kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	EURO Kuru
31 Mart 2025	40,7019
31 Aralık 2025	50,4532

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Grup, finansal tablolarında fonksiyonel para birimi olarak Euro'yu kullanmaktadır. Bu nedenle enflasyon muhasebesi uygulaması yapılmamıştır.

2.03 Bağlı Ortaklığın Konsolidasyon Esasları ve İştirakler

Bağlı Ortaklık:

Bağlı Ortaklıklar, Ana Ortaklık'ın ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler ve/veya kontrol ettiği diğer şirketler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla veya (b) oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili kontrolünü kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Ana Ortaklık'ın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Bağlı Ortaklığa ait finansal durum tablosu ve kar veya zarar tablosu, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup Ana Ortaklık'ın sahip olduğu payların kayıtlı değeri, ilgili özkaynaktan mahsup edilmektedir. Ana Ortaklık ile Bağlı Ortaklık arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak elimine edilmektedir. Ana Ortaklık'ın ve Bağlı Ortaklıkların, Bağlı Ortaklıklarda sahip olduğu hisselerin finansman maliyeti ile bu hisselerle ait temettüler sırasıyla, özkaynaktan ve ilgili dönem gelirinden çıkarılmaktadır.

Aşağıdaki tabloda 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibariyle bağlı ortaklık nezdinde sahip olunan paylar gösterilmiştir:

31 Aralık 2025

Bağlı Ortaklığın Adı	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Doğrudan Pay	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Dolaylı Pay	Toplam Pay
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	%27,48	-	%27,48

31 Mart 2025

Bağlı Ortaklığın Adı	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Doğrudan Pay	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Dolaylı Pay	Toplam Pay
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	%27,48	-	%27,48

Grup Yönetimi yaptığı değerlendirmede Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi üzerinde sahip olunan kontrol gücünün halen devam ettiğini değerlendirmektedir. Grup Yönetimi bu değerlendirmeyi yaparken aşağıdaki hususları dikkate almıştır:

- Toplam Sermaye içinde sahip olunan % 27,48 pay en büyük ortak sıfatını temsil etmektedir. Diğer hisseler birçok küçük yatırımcı arasında dağılmış durumdadır.

Martı GYO A.Ş.'nin sermayesi her biri 1 TL nominal bedelli 1.090.980.000 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket sermaye payları 22.216.320 adet nama yazılı A grubu, 33.324.480 adet nama yazılı B grubu ve 1.035.439.200 adet hamiline yazılı C grubu olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır. 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 ilkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

Bağlı Ortaklık, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmakta olup kontrolün sona erdiği tarihten itibaren konsolidasyon kapsamından çıkartılmaktadırlar.

Bağlı Ortaklık'ın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide finansal durum tablosu ve kar veya zarar tablosunda sırasıyla ana ortaklık dışı pay ve ana ortaklık dışı kar/zarar olarak gösterilmektedir.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

İştirakler:

Şirket'in iştiraki Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişimi A.Ş.'nin Kuruluş Amacı & Faaliyet Konusu

Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş., kar amaçlı olmaktan ziyade altyapı işlerinin aynı bölgedeki diğer turizm yatırımcıları ile beraber müştereken yapılmak üzerine kurulmuştur.

2.04 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Grubu'un finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır.

2.05 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

2.06 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar / Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır.

Grup, şüpheli alacakların tespiti, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıklar içerisinde yer alan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarda ve stoklarda değer düşüklüğü olup olmadığının tespiti, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman oranlarının tespiti, şirket aleyhine açılan davalar ve takipler için karşılık ayrılıp ayrılmaması, kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar gibi hususlarda muhasebe tahminlerine başvurmaktadır. Cari dönemde yapılan önemli bir tahmin değişikliği yoktur.

2.07 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir:

2.08.01 Gelir Kaydedilmesi

Grup'un gelirleri otel ve marina işletme gelirleri, sair kira ile bağlı ortaklığının konut satış gelirinden oluşmaktadır. Gelirler, hizmetin gerçekleşmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Grup'a akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, mal satışlarından iade ve satış iskontolarının düşülmesi suretiyle bulunmuştur.

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

- Grup'un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemlerle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemlerden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir. (Not:28)

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

2.08.02 Stok Değerlemesi

Grup'un stokları otel ve marina işletmeciliğine ilişkin muhtelif sarf malzemesi stokları ile geliştirme aşaması devam eden gayrimenkul projelerine ilişkin maliyetlerden oluşmaktadır. Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerini düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti, tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri, direkt işçilik giderleri gibi üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

Grup daha önce maddi duran varlıklarının tamamını maliyet değeri ile finansal tablolarda izlerken, maddi duran varlıklar içerisinde yer alan gayrimenkuller yeniden değerlendirilmiş değerleriyle finansal tablolarda yer almaktadır.

Yeniden Değerleme Yöntemi

Gayrimenkuller 31 Ocak 2015 tarihine kadar maliyet değeri ile 31 Ocak 2015 tarihinden itibaren Yeniden değerlendirilmiş tutarları ile finansal tablolarda yer almaktadır. Yeniden değerlendirilmiş tutar yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değere, değerlendirme tarihinden sonra yapılan ilavelerin eklenmesi ve sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve değer düşüklüklerinin düşülmesiyle tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Yeniden değerlendirme konusu varlıkların yeniden değerlendirilmesinden doğan farklar özkaynaklar altında diğer kapsamlı gelir olarak yeniden değerlendirme değer artış fonuna kaydedilir. Bu değer artışına isabet eden ertelenmiş vergi tutarı da bu fondan mahsup edilir.

Maliyet Yöntemi

Gayrimenkuller dışında kalan Maddi Duran Varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

Yeniden değerlendirme konusu olan veya maliyet değeri ile değerlendirilen maddi duran varlıklar arazi ve arsalar hariç olmak üzere doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabi tutulmuştur. Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

Hesap Adı	Amortisman Oranı (%)
-Binalar	2-10
-Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	4-10
-Taşıtlar	10-50
-Makine ve Ekipman	3-50
-Demirbaş	2-67
-Özel Maliyetler	20
-Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	6-33

Sabit kıymetlerin satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar net defter değerleriyle satış fiyatının karşılaştırılması sonucunda belirlenir ve faaliyet karına dahil edilir.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Grup, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlıklarının amortismanında kullanılan oranlar ve tahmini ekonomik ömür olarak öngörülen süreler aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı (%)
Arsa (Kullanım Hakkı Varlıkları)	39	0,025
Binalar (Kullanım Hakkı Varlıkları)	6-39	16,66-0,025

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- Grup tarafından katılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Grup'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Grup, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Grup, kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- Sabit ödemeler,
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Grup, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Grup'un yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar Grup, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yönteme göre gider olarak kaydedilir.

Grup, TMS 17 “Kiralama İşlemleri” nin yerini alan TFRS 16 “Kiralamalar” standardını ilk uygulama tarihi olan 1 Nisan 2020 tarihi itibarıyla uygulamıştır. Grup, basitleştirilmiş geçiş uygulamasını kullanarak önceki yıl için karşılaştırılabilir tutarları yeniden düzenlememiştir. Bu yöntem ile tüm kullanım hakkı varlıkları, uygulamaya geçişteki kiralama borçları (peşin ödemesi yapılan veya tahakkuk eden kiralama maliyetlerine göre düzeltilmiş) tutarından ölçülmüştür.

İlk uygulama sırasında, Grup daha önce TMS 17’ye uygun olarak operasyonel kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalarına ilişkin kiralama yükümlülüğü kaydetmiştir. Bu yükümlülükler kalan kira ödemelerinin 1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla alternatif borçlanma faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş bugünkü değerinden ölçülmüştür. Kullanım hakkı varlıkları ise, ilgili standartta yer alan basitleştirilmiş geçiş uygulaması kapsamında, kiralama yükümlülüklerine (peşin ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş) eşit bir tutar üzerinden muhasebeleştirilmiştir. Grup’un 1 Nisan 2022 tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden kiralamaları için kullandığı alternatif borçlanma oranlarının ağırlıklı ortalaması %16,75’dir.

2.08.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, satın alma yoluyla iktisap edilmiş bilgisayar programları vb. haklardan oluşmaktadır. Maddi Olmayan Duran Varlıklar, maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur.

Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen itfa oranları %6,67-%50 arasındadır.

2.08.05 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir. Grup Yönetimi 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Maddi Duran Varlıklar, v.b. grup varlıkları üzerinde yaptığı değerlendirmede değer düşüklüğü yaratan bir durum olmadığı sonucuna varmıştır. Grup bu değerlendirmeyi yaparken bu varlıkların ekspertiz değerlerini göz önünde bulundurmıştır. Bu varlıklar 31 Aralık 2025 tarihli gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolarda yer almaktadır.

2.08.06 Kiralama İşlemleri / İrtifak Hakları / Hasılat Payı

i) Finansal Kiralama İşlemleri

Grup, finansal kiralama işlemlerine kiracı sıfatıyla taraf olmaktadır. Kiralama konusu varlıklara ilişkin önemli fayda ve risklerin kiracı tarafından üstlenildiği kiralamalar finansal kiralama adı altında sınıflandırılır. Finansal kiralamalar gerçekleştirildikleri tarihte, kiralandan varlığın piyasa değeri veya minimum finansal kiralama ödemelerinin bugünkü değerinin düşük olanından aktifleştirilirler. Kira ödemeleri anapara ve faiz içeriyormuş gibi işleme konulur. Anapara kira ödemeleri finansal durum tablosunda yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise finansal kiralama dönemi boyunca kar veya zarar tablosunda giderleştirilir. Grup’un finansal kiralama işlemlerine ilişkin borçları **Not:8**’de yer almaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Finansal kiralama sözleşmesi ile elde edilen maddi duran varlıklar, varlığın faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulur. Finansal kiralama konusu varlıkların net defter değeri **Not: 18**'de yer almaktadır.

ii) Operasyonel Kiralama İşlemleri

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Grup operasyonel kiralama işlemlerine hem kiraya veren (kiralayan) hem de kiracı sıfatı ile taraf olmaktadır.

Kiracı Olarak Grup:

Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle göre gider olarak kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in operasyonel kiralamaları iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

- İdari Amaçlı Kiralamalar:

Grup'un idare merkezi olarak kullandığı ofis, depo ve arşive ilişkin kiralamalar ile muhtelif araç filo kiralamalarından oluşmaktadır. Depo ve Grup'un arşive ilişkin kiralamalar ilişkili taraf firmalarından Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. 'den gerçekleşmektedir.

Bağlı Ortaklığın Merkez Ofisi kiralaması bağlı ortaklığın ilişkili taraf firmalarından Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş., depo ve arşiv kiralamaları bağlı ortaklığın ilişkili taraf firmalarından Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. den gerçekleşmektedir.

- Portföye İlişkin Kiralamalar:

Grup'un maddi duran varlıklarında yer alan varlıkların bir kısmı Hazineden üst hakkı, irtifak hakkı veya kullanım izni hakkı yoluyla portföye eklenmiştir. Bu kiralamalara ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

İlgili Varlık	Bölge	Ada/ Parsel/ Metrekare	Süre	Nevi	Kira
Martı Myra (Üst Hakkı)	Tekirova Antalya	158-7 parsel	1988-2069	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın % 1'i
Çamyuva (İrtifak Hakkı)	Çamyuva Antalya	127/1	1988-2037	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı
Martı Marina (Üst Hakkı)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	103/9 parsel	2009-2058	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
Martı Marina (Kullanma İzni)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	68.203,42 metrekare	2010-2059	Deniz Yüzeyi, Dolgu alanı ve İskele	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i

Kiralayan Olarak Grup:

Grup'un kira gelirleri, işletmesi yapılan turizm tesislerinde yer alan muhtelif mağaza ve dükkanların kira gelirlerinden oluşmaktadır. (**Not:28**) Bu varlıklar finansal durum tablosunda Maddi Duran Varlıklar arasında tasniflenmektedir. Operasyonel kiralama işlemlerinden kaynaklanan kiralama gelirleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle gelir olarak kayıtlara alınmaktadır.

2.08.07 Araştırma Geliştirme Giderleri

Grup'un araştırma geliştirme gideri bulunmamaktadır.

2.08.08 Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Cari dönemde ve önceki dönemde aktifleştirilen borçlanma maliyetlerine ilişkin bilgiler **Not: 33**'de yer almaktadır. Yatırımlarda kullanılan borçlanmaların maliyetleri birebir ilgili olduğu yatırımın maliyeti ile ilişkilendirilmektedir.

2.08.09 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

- a) İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal araçlar
- b) Gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen –borçlanma araçları;
- c) GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları
- d) GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal araçlar

olarak sınıflandırılır.

Finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- a) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9 hükümleri çerçevesinde “beklenen kredi zararları” modeli uygulanmaktadır. Yeni değer düşüklüğü modeli itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanır ancak özkaynak araçlarına yapılan yatırımlara uygulanmaz.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, diğer alacaklar ve nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır.

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için zarar karşılıkları her zaman ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçülür.

Bir finansal varlıktaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artıp artmadığı belirlenirken ve beklenen kredi zararları tahmin edilirken, aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiler dikkate alınır. Bunlar, Şirket’in geçmiş deneyimlerine ve bilinçli kredi değerlendirmelerine dayanan niteliksel ve sayısal bilgileri ve analizleri ve ileriye yönelik bilgileri içerir.

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

Grup, her raporlama döneminde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların kredi-değer düşüklüğü olup olmadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya daha fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi-değer düşüklüğüne uğramıştır.

Aşağıdaki olaylara ilişkin gözlemlenebilir veriler finansal varlığın kredi-değer düşüklüğüne uğramış olduğunu gösteren kanıtlardır:

- İhracının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Temerrüt veya vadenin önemli oranda aşılması gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;
- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık tanınması;
- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların zarar karşılıkları bu varlıkların brüt değerlerinden düşülür.

Kayıttan düşme

Finansal varlıktan daha fazla bir nakit akışı geri kazanmaya yönelik makul bir beklenti bulunmaması durumunda, finansal varlığın brüt tutarı kayıtlardan düşülür. Bu durum, genel olarak Şirket’in borçlunun kayıttan düşmeye konu tutarları geri ödeyebilecek yeterli nakit akışı yaratan gelir kaynaklarının ya da varlıklarının bulunmadığını belirlemesi durumunda oluşur. Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar Şirket’in vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

Finansal varlıklar, hiçbir geri kazanma beklentisi bulunmaması durumunda kayıtlardan düşülür (borçlunun Şirket ile herhangi bir geri ödeme planı yapmaması gibi). Kayıtlardan çıkarılan ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Şirket alacağı geri kazanabilmek amacıyla yaptırım aktivitelerinde bulunmaya devam eder. Geri kazanım tutarları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.08.10 Kur Değişiminin Etkileri

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar, finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

2.08.11 Hisse başına kar / zarar

Hisse başına kar/zarar, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.08.12 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Finansal durum tablosu tarihi itibariyle söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların finansal durum tablosu tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Grup, finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.08.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Grup'un, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak finansal tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Grup şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.08.14 İlişkili Taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. (Not:37)

2.08.15 Devlet Teşvik ve Yardımları

Grup, Tesislerin modernizasyon yatırımlarını Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapmakta olup, KDV istisnası, Gümrük Vergisi, Damga Vergisi teşvikleri ile Sosyal Güvenlik Kurumu teşviklerinden yararlanmaktadır.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.08.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergisi gideri, cari vergi gideri ile ertelenmiş vergi giderinin (veya gelirinin) toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, kar veya zarar tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü finansal durum tablosu tarihi itibariyle yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Grup'un, bağlı ortaklığının kurumlar vergisi açısından durumu aşağıdaki gibidir:

21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no'lu Resmi Gazete'de yayınlanan 5520 no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d-4 bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisnadır." Söz konusu kanunun yürürlük tarihi 1 Ocak 2006 olan vergi kesintilerine ilişkin 15. maddesinin 3. fıkrasına göre, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kazançlardan kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılır, 4. fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu tarafından düzenlenen 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a maddesine göre Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançlarından % 0 kesinti yapılmaktadır. Bağlı Ortaklığın, kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle cari dönem vergi yükümlülüğü ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü/varlığı bulunmamaktadır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların finansal durum tablosu yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir finansal durum tablosu tarihi itibariyle gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibariyle kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un finansal durum tablosu tarihi itibariyle varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Finansal tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Grup'un, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplanmaktadır.

Vergi varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi aktif ve pasifi de aynı şekilde netleştirilmektedir.

2.08.17 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştirilince provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" Standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının finansal durum tablosu tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında kıdem tazminat gideri olarak gösterilmektedir.

2.08.18 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler finansal durum tablosunda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadır. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.08.19 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan gayrimenkullerdir ve gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıplar olduğu dönemde gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK' ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanan değer ile değerleme tarihinden bilanço tarihine kadar olan dönemde kadar ilgili gayrimenkule yapılan harcamaları içerir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri Tekirdağ ili Çerkezköy ilçesindeki yer alan toplam 36.304,83 metrekare arsalardan oluşmaktadır.

2.09 Sermaye ve Temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.10 İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.11 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu değişikliğin, Grup konsolide finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Standardın zorunlu yürürlük tarihi, yapılan son düzenleme ile birlikte 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ertelenmiştir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “teslim tarihi”nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeye birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Genel anlamda, Grup konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler (Devamı)

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

- UMSK tarafından, Temmuz 2024'te “UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:
- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem fiyatı”na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Genel anlamda, Grup konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024'te "Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler (Devamı)

UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu Standart Grup için geçerli değildir.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Grup'un işletme birleşmesi çerçevesinde değerlendirilmesi gereken bir işlemi bulunmamaktadır.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un iş ortaklığı bulunmamaktadır.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un dönem sonları itibariyle faaliyet bölümleri bazında raporlama özet bilgileri aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2025 - 31 Aralık 2025	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölüm Dışı Satış Geliri	1.541.140.199	-	1.541.140.199	(1)	1.541.140.198
Bölümler Arası Gelir	-	200.366.298	200.366.298	(200.366.298)	-
Toplam Satış Geliri	1.541.140.199	200.366.298	1.741.506.497	(200.366.299)	1.541.140.198
Satışların Maliyeti	(1.152.597.719)	(21.676.073)	(1.174.273.792)	317.413.297	(856.860.495)
Brüt Kar/ Zarar	388.542.480	178.690.225	567.232.705	117.046.998	684.279.703
Faaliyet Giderleri	(403.670.054)	(38.498.398)	(442.168.452)	35.582.290	(406.586.162)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	188.398.392	295.711.474	484.109.866	(325.446.571)	158.663.295
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(226.475.374)	(155.625.644)	(382.101.018)	154.713.952	(227.387.066)
Faaliyet Kar/Zararı	(53.204.556)	280.277.657	227.073.101	(18.103.331)	208.969.770
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler /Giderler Net	(40.181.018)	15.269.858	(24.911.160)	(21.209.502)	(46.120.662)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ)	(93.385.574)	295.547.515	202.161.941	(39.312.833)	162.849.108
ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	(93.385.574)	295.547.515	202.161.941	(39.312.833)	162.849.108
Finansal Gelirler / Giderler Net	82.136.252	125.081.527	207.217.778	61.286.985	268.504.763
Vergi Öncesi Kar/Zarar	(11.249.322)	420.629.042	409.379.719	21.974.152	431.353.871
Vergi Geliri/Gideri	52.450.587	(392.750.928)	(340.300.338)	-	(272.925.700)
Dönem Net Karı/Zararı	41.201.265	27.878.114	69.079.381	21.974.152	158.428.171

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

1 Nisan 2024 - 31 Aralık 2024	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölüm Dışı Satış Geliri	1.099.181.180	-	1.099.181.180	-	1.099.181.180
Bölümler Arası Gelir	-	139.079.560	139.079.560	(139.079.560)	-
Toplam Satış Geliri	1.099.181.180	139.079.560	1.238.260.740	(139.079.560)	1.099.181.180
Satışların Maliyeti	(835.166.468)	(7.212.107)	(842.378.575)	139.079.561	(703.299.014)
Brüt Kar/ Zarar	264.014.712	131.867.453	395.882.165	1	395.882.166
Faaliyet Giderleri	(258.905.248)	(35.990.420)	(294.895.668)	-	(294.895.668)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	155.850.026	1.076.890.506	1.232.740.532	(996.603.024)	236.137.508
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(121.057.077)	(1.068.317)	(122.125.394)	(4.812.198)	(126.937.592)
Faaliyet Kar/Zararı	39.902.413	1.171.699.222	1.211.601.635	(1.001.415.221)	210.186.414
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler /Giderler Net	369.777.053	5.616.078	375.393.131	420.749	375.813.880
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	409.679.466	1.177.315.300	1.586.994.766	(1.000.994.472)	586.000.294
Finansal Gelirler / Giderler Net	(159.368.345)	(16.965.850)	(176.334.196)	148.846.646	(27.487.550)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	250.311.121	1.160.349.450	1.410.660.570	(852.147.826)	558.512.744
Vergi Geliri/Gideri	27.794.918	-	27.794.921	-	27.794.918
Dönem Net Karı/Zararı	278.106.039	1.160.349.450	1.438.455.491	(852.147.826)	586.307.662

31.12.2025	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Nakit ve Nakit Benzerleri	40.920.420	257.765	41.178.185	-	41.178.185
Ticari Alacaklar	120.527.902	278.341.273	398.869.175	(278.341.274)	120.527.901
Diğer Alacaklar	19.670.440	19.093.559	38.763.999	2	38.764.001
Stoklar	53.138.219	-	53.138.219	(1)	53.138.218
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Maddi- Maddi Olmayan Duran Varlıklar/Şerefiye	7.884.806.873	15.411.197.090	23.296.003.963	17.830.512	23.313.834.475
Bağlı Ortaklıklar-Uzun Vadeli Finansal yatırımlar	1.615.763.074	-	1.615.763.074	(1.613.746.964)	2.016.110
Diğer Varlıklar/Avanslar	128.044.369	13.340.532	141.384.901	(1.360.318)	140.024.583
Varlık Toplamı	9.862.871.297	15.722.230.219	25.585.101.516	(1.875.618.043)	23.709.483.473
Finansal Borçlar	4.267.668.683	1.021.768.065	5.289.436.748	1	5.289.436.749
Ticari Borçlar	458.485.786	12.535.653	471.021.439	(278.341.224)	192.680.215
Diğer Borçlar/ Yükümlülükler	828.672.618	3.572.364.556	4.401.037.174	5.224.533	4.406.261.707
Özvarlıklar Toplamı	4.308.044.210	11.115.561.945	15.423.606.155	(1.602.501.353)	13.821.104.802
Kaynaklar Toplamı	9.862.871.297	15.722.230.219	25.585.101.516	(1.875.618.043)	23.709.483.473

31.03.2025	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Nakit ve Nakit Benzerleri	9.864.960	133.095	9.998.055	-	9.998.055
Ticari Alacaklar	73.561.806	151.510.177	225.071.983	(151.509.159)	73.562.824
Diğer Alacaklar	26.589.247	20.614.740	47.203.987	-	47.203.987
Stoklar	44.057.120	-	44.057.120	-	44.057.120
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Maddi- Maddi Olmayan Duran Varlıklar/Şerefiye	6.291.744.311	12.293.782.796	18.585.527.107	13.739.210	18.599.266.317
Bağlı Ortaklıklar	1.303.477.818	-	1.303.477.818	(1.302.599.023)	878.795
Diğer Varlıklar/Avanslar	122.312.140	16.433.840	138.745.980	(349.752)	138.396.228
Varlık Toplamı	7.871.607.402	12.482.474.648	20.354.082.050	(1.440.718.724)	18.913.363.326
Finansal Borçlar	3.487.522.722	1.042.084.193	4.529.606.917	-	4.529.606.915
Ticari Borçlar	100.207.875	7.083.189	107.291.063	-	107.291.064
Diğer Borçlar/ Yükümlülükler	761.988.574	2.490.398.786	3.252.387.360	(148.975.147)	3.103.412.213
Özvarlıklar Toplamı	3.521.888.233	8.942.908.480	12.464.796.713	(1.291.743.579)	11.173.053.134
Kaynaklar Toplamı	7.871.607.404	12.482.474.648	20.354.082.053	(1.440.718.726)	18.913.363.326

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un Turizm Otelcilik faaliyetlerinden elde ettiği gelirlerin işletme bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

01.04.2025 31.12.2025	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	508.433.620	233.502.779	856.231.379	148.434.257	34.758.158	-	1.781.360.193
Kira Gelirleri	10.054.798	870.000	17.610.627	7.063.196	1.222.354	67.500	36.888.476
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	(79.019.738)	(35.719.362)	(133.177.066)	(23.698.442)	(5.483.576)	(10.287)	(277.108.471)
Toplam	439.468.680	198.653.417	717.759.677	109.923.488	33.253.653	44.988	1.541.140.198

01.04.2024 31.12.2024	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	315.177.851	145.517.343	728.244.041	116.304.619	23.096.224	-	1.328.340.078
Kira Gelirleri	4.230.165	212.633	11.925.347	5.582.915	876.458	56.700	22.884.217
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	(59.578.999)	(27.182.931)	(138.063.384)	(22.735.614)	(4.471.611)	(10.576)	(252.043.115)
Toplam	259.829.017	118.547.045	602.106.004	99.151.920	19.501.071	46.124	1.099.181.180

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Nakit ve Nakit Benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
Kasa	9.506.341	7.520.571
Banka	31.624.923	2.442.236
-Vadesiz Mevduat	31.615.741	2.433.037
-Bloke Mevduat	9.182	9.199
Diğer Hazır Değerler	46.921	35.248
Toplam	41.178.185	9.998.055

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR**I) Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları Gerçeğe Uygun Değer Farkları Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklardan ve Diğer Finansal Yatırımlardan oluşmakta olup detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
Pay Senetleri	2.016.110	878.795
Toplam	2.016.110	878.795

Pay senetleri, Grup'un bağlı ortaklığı olan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisse senetlerinden oluşmaktadır. Bağlı ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 4.173.788 adet hisseyi satın almıştır. Kısa vadeli amaçlarla alınan bu hisse senetleri piyasa fiyatı ile değerlendirilmiş olup finansal durum tablosu tarihi itibariyle piyasa değeri 2.016.110 TL'dir. (31.03.2025: 878.795 TL)

II) Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Grup'un finansal yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak tasniflenmiş yatırımlardan oluşmaktadır. Şirket, hisse senetlerine yaptığı yatırımları gerçeğe uygun değeri gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırır. 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle TFRS 9 kapsamında kolaylaştırılmış uygulama yöntemine göre hazırlanan Finansal Yatırımlar aşağıdaki gibidir;

TFRS 9 kapsamında Yeniden düzenlenmiş finansal yatırımlar

	31.12.2025	31.03.2025
Hisse Senetleri	462.580	462.580
-Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görenler	-	-
-Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görmeyenler	462.580	462.580
Değer Düşüş Karşılığı (-)	(462.580)	(462.580)
Toplam	-	-

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
Banka Kredileri	812.897.872	391.732.221
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taks. ve Faizleri	287.074.268	305.582.335
İlişkili Olmayan Taraf Kullanım Haklarına İlişkin Yükümlülükler	12.266.838	5.723.745
Toplam	1.112.238.978	703.038.301

Denizbank A.Ş.ve Deniz Faktoring A.Ş.ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş.ve Martı GYO A.Ş.'nin borçlarının tespiti ve yapılandırılmasına ilişkin "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" 23.02.2021 tarihinde, ek tadil sözleşmesi 30.03.2021 tarihinde imzalanmıştır. Bu sözleşmelerle birlikte Geri Alım Sözleşmesi ve Otel Kiralama Sözleşmeleri'de imzalanmıştır. Sözleşmeler tarafları bağlayıcı şekilde 19.04.2021 tarihinde Martı Resort Otel ve La Perla Otel mülkiyet devirleri ile yürürlüğe girmiştir. Sözleşme kapsamında toplam nakdi kredi yükü 9 senelik bir vade yapısına sahip duruma gelmiştir.

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
Banka Kredileri	4.140.674.195	3.802.393.558
İlişkili Olmayan Taraf Kullanım Haklarına İlişkin Yükümlülükler	36.523.576	24.175.056
Toplam	4.177.197.771	3.826.568.614

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	31.12.2025	31.03.2025
Vadesi Geçmiş Ödenecekler	-	122.158.028
1 Yıl İçinde Ödenecekler	1.099.972.126	575.156.528
1-5 Yıl İçinde Ödenecekler	1.469.283.093	3.802.393.558
5-10 Yıl İçinde Ödenecekler	2.671.391.116	-
Toplam	5.240.646.335	4.499.708.114

Şirketimizin finansal borçlarının yıllara sâri geri ödeme planı 31.12.2025 tarihi itibari ile aşağıdaki gibidir.

- 2026-2030 dönemi toplam geri ödeme yükümlülüğü 5.240.646.335 TL olup, ilgili yıllara ilişkin dağılım şu şekildedir:
- 2026 yılı: 1.099.972.126 TL
- 2027 yılı: 265.761.221 TL
- 2028 yılı: 293.773.078 TL
- 2029 yılı: 280.307.230 TL
- 2030 yılında ise toplam 3.300.832.680 TL tutarında geri ödemesi gerçekleştirilecektir.

Finansal borçların para birimi cinsi bazında etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL	1-3 ay	-	811.671.887	-
USD	Nisan 2025-Şubat 2030	2,50%	288.300.239	4.140.674.209
			1.099.972.126	4.140.674.209

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2025

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL	Nisan 2025- Ağustos 2026	37,91%-38,12%	296.217.396	11.797.827
USD	Nisan 2025-Şubat 2030	1,09%-2,50%	278.939.132	3.790.595.731
EURO	Vadesi Geçmiş	7,50%	122.158.028	-
			697.314.556	3.802.393.558

c) Kısa ve uzun vadeli Finansal Kiralama Borçlarının ayrıntısı aşağıda açıklanmıştır

Grup'un cari dönemde ve önceki dönemde finansal kiralama borçları bulunmamaktadır.

d) Diğer Hususlar:

- Finansal kiralama konusu varlıkların net defter değerine **Not:18**'de yer verilmiştir. Finansal kiralamaları ortalama 3 yıl süreli kiralamalardan oluşmaktadır. Kiralama süresi sonunda satınalma opsiyonu mevcuttur.
- Grup tarafından kullanılan kredilerle ilgili olarak Grup varlıkları üzerinde tesis edilmiş olan her türlü teminat, rehin ve ipoteklere ilişkin bilgi **Not:22**'de yer almaktadır.
- Grup'un kullanmış olduğu kredilere ilişkin olarak, cari dönemde ve önceki dönemde aktifleştirilen borçlanma maliyetlerine ilişkin bilgiler **Not:33**'de yer almaktadır.

NOT 9 TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR

Grup'un türev finansal araçları bulunmamaktadır.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	12.585.197	52.782.916
Ticari Alacaklar	7.004.014	7.806.421
Alacak Senetleri	5.974.668	56.217.017
Alacak Reeskontu (-)	(393.485)	(11.240.522)
Şüpheli Ticari Alacaklar	111.270.446	96.378.314
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(111.270.446)	(96.378.314)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:37)	107.942.704	20.147.115
Toplam	120.527.901	72.930.031

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

Hesap Adı	01 Nisan 2025 31 Aralık 2025	01 Nisan 2024 31 Aralık 2024
Dönem başı bakiyesi	(96.378.314)	(82.337.961)
Dönem içinde iptal/tahsil	43.776	5.052.039
Transfer		
Dönem gideri (-) (Not:30)	(9.918.422)	(527.518)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(5.017.485)	(6.689.902)
Dönem sonu bakiyesi	(111.270.446)	(84.503.342)

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	632.793
Alacak Senetleri	-	1.087.718
Alacak Reeskontu (-)	-	(454.925)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:37)	-	-
Toplam	-	632.793

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalara **Not:38**'de yer verilmiştir.

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	189.456.004	83.652.418
Diğer Satıcılar	188.921.503	83.117.961
Borç Senetleri (*)	534.501	534.457
Borç Reeskontu (-)	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	14.188.347	23.638.646
Toplam	203.644.351	107.291.064

(*) Dönem sonları itibariyle borç senetlerinin vade dağılımı aşağıdaki gibidir.

	31.12.2025	31.03.2025
Vadesi Geçmiş	534.501	534.457
Toplam	534.501	534.457

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5.785.973	9.836.183
Personelden Alacaklar	2.403.893	1.454.197
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.481	3.500
Şüpheli Diğer Alacaklar	4.020.515	3.978.000
Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı	(4.020.515)	(3.978.000)
Diğer Alacaklar	3.378.599	8.378.486
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)(*)	138.040	5.162.792
Toplam	5.924.013	14.998.975

Diğer alacaklarda risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalara **Not:38**'de yer verilmiştir.

Şüpheli alacaklar karşılığındaki hareketler:

Hesap Adı	1 Nisan 2025 31 Aralık 2025	1 Nisan 2024 31 Aralık 2024
Dönem başı bakiyesi	(3.978.000)	(3.749.363)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	2.140.527	-
Dönem gideri (Not:30)	(1.713.290)	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(469.752)	(75.279)
Dönem sonu bakiyesi	4.020.515	(3.824.642)

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	32.839.988	32.205.012
Verilen Depozito ve Teminatlar (*)	32.839.988	32.205.012
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Bkz Not: 37)	-	-
Toplam	32.839.988	32.205.012

(*) Verilen Depozito ve Teminatların 19.035.918 TL'nin bağlı ortak Martı Gayrimenkul tarafından gayrimenkul yatırımlarına ilişkin verilmiştir. Söz konusu tutar ile ilgili olarak, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891.600 TL'lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Detaylı açıklamalara Not:41'de yer verilmiştir.

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	235.390.313	101.007.056
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	4.419.801	28.879.911
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	225.450.982	66.613.584
Diğer Borçlar	5.519.530	5.513.561
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Bkz Not: 37)	34.770.680	6.909.595
Toplam	270.160.993	107.916.651

(*) Grup Şirket 6183 ve 7440 sayılı kanundan faydalananarak kamu borçları taksitlendirilmiştir.

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	151.756.112	52.731.469
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	151.756.112	52.432.147
Alınan Sipariş Avansları	-	299.322
Toplam	151.756.112	52.731.469

(*) Grup Şirket 7256, 7326, 6183 ve 7440 sayılı kanundan faydalananarak kamu borçları taksitlendirilmiştir.

NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
Personele Borçlar	21.479.643	27.550.058
Diğer Borçlar	21.784.279	29.739.901
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	15.108.059	14.837.430
Toplam	58.371.981	72.127.389

NOT 13 STOKLAR

Grup'un stokları turizm faaliyetleri çerçevesinde hizmet maliyetinde kullanılmak üzere elde bulundurulanan işletme ve sarf malzemesi stoklarından oluşmaktadır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
Otel Malzeme Stokları	53.138.218	44.057.120
Diğer Stoklar	13.976	11.274
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(13.976)	(11.274)
Toplam	53.138.218	44.057.120

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01 Nisan 2025 31 Aralık 2025	01 Nisan 2024 31 Aralık 2024
Dönem Başı	(11.274)	(9.640)
Çevrim Farkı	(2.702)	(538)
İlaveler	-	-
Toplam	(13.976)	(10.178)

Stok değer düşüş karşılıkları bilanço tarihi itibariyle mevcut olan konutların Grup Yönetimi tarafından öngörülen tahmini satış fiyatları göz önünde bulundurularak hesaplanan karşılıklardan oluşmaktadır.

Grup varlıkları üzerinde yer alan ipotek ve teminatlar **Not:22**'de yer almaktadır.

Özellikli varlıklarla ilgili olmak üzere stoklar hesabında muhasebeleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2025

Maliyet	Arsalar	Toplam
Açılış Bakiyesi	1.991.396.870	1.991.396.870
Transfer	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	474.166.407	474.166.407
Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	(37.737.685)	(37.737.685)
Çıkışlar (-)	-	-
31 Aralık 2025	2.427.825.592	2.427.825.592

31 Mart 2025

Maliyet	Arsalar	Toplam
Açılış Bakiyesi	964.699.988	964.699.988
Transfer	260.416.056	260.416.056
Yabancı Para Çevrim Farkı	250.549.987	250.549.987
Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	515.730.839	515.730.839
Çıkışlar (-)	-	-
31 Mart 2025	1.991.396.870	1.991.396.870

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri 03 Ekim 2025 ve 25.11.2025 tarihli değerleme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 3 Ekim 2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Etkin Gayrimenkul Değerleme ve

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Danışmanlık A.Ş. ("Etkin Değerleme") tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır.

Dönem	Değerleme Firması	Baz Alınan Yöntem	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
31.12.2025	Etkin Değerleme	Emsal Karşılaştırma	25 Kasım 2025	487.290.000
31.12.2025	Etkin Değerleme	Emsal Karşılaştırma	03 Ekim 2025	1.940.535.592
31.03.2025	Etkin Değerleme	Emsal Karşılaştırma	09 Nisan 2025	1.991.396.870

Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Arsalar

03 Ekim 2025 ve 25.11.2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Değerleme, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır. Taşınmazlar arsa vasıflı olup üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır. Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Hisarönü Arsa

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

03 Ekim 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

"Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz detaylı olarak belirtildiği üzere gayrimenkulün tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve kamu haczi şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir."

Parsel üzerinde iskân ve ruhsatı bulunan yapı bulunmakta olup, söz konusu yapı yasal prosedürü tamamlamıştır.

Martı Resort Otel (166-167 Parsel) Arsalar

Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Mahallesi'nde yer alan 166 Parsel olarak kayıtlı 1.265 m² yüzölçümlü "tarla" ve 167 parsel olarak kayıtlı 3.650 m² yüzölçümlü "tarla" vasıflı gayrimenkullerdir.

3 Ekim 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

"Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz detaylı olarak belirtildiği üzere gayrimenkulün tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve kamu haczi şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir."

Parsel üzerinde iskan ve ruhsatı bulunmayan yapılar bulunmakta olup, söz konusu yapılar yasal prosedürü tamamlamadığı ve ekonomik değeri bulunmaması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Tekirdağ ili Çerkezköy Mahallesi 928-1/929-3 Arsalar

3 Ekim 2025 tarihli ve 25.11.2025 tarihli ekspertiz raporlarında Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 Ada 1 numaralı Parsel ve 929 Ada 3 numaralı Parsel taşınmazların SPK tebliği kapsamında hazırlanmış olan değerleme raporudur.

Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz detaylı olarak belirtildiği üzere gayrimenkulün tapu kayıtlarında, icrai haciz ve kamu haczi şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.

Halihazırda rapor müşterisi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı niteliğinde olmaması nedeniyle GYO portföyünde yer alıp almaması hususunda Sermaye piyasası çerçevesinde değerlendirilmemiştir.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Maddi Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2025

Maliyet	Gayrimenkuller	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2025	16.270.318.009	332.413.720	26.888.001	544.795.216	64.910.576	169.116.272	5.202.354	17.413.644.148
Alımlar	232.830	5.737.941	-	10.783.802	-	61.727.123	10.889.117	89.370.813
MDV Yeniden Değerleme Artışı	348.572.076	-	-	-	-	-	-	348.572.076
Değer Düşüş Karşılığı/İptali	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	-
Birikmiş Amortisman Netleşme Satım	(114.786.635)	-	-	-	-	-	-	(114.786.635)
Çevrim Farkı	3.889.125.863	80.112.178	6.441.787	131.409.160	15.551.178	45.308.310	2.091.660	4.170.040.136
Kapanış 31.12.2025	20.393.462.143	418.263.839	33.329.788	686.988.178	80.461.754	276.151.705	18.183.131	21.906.840.538

Birikmiş Amortisman	Binalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2025	-	(236.335.498)	(31.071.270)	(522.796.361)	(64.910.576)	-	(4.394.219)	(859.507.924)
Cari dönem amortismanı	(114.786.635)	(4.970.090)	(455.786)	(7.365.035)	-	-	(1.074.070)	(128.651.616)
Satım	-	-	-	-	-	-	-	-
Birikmiş Amortisman Netleşme	114.786.635	-	-	-	-	-	-	114.786.635
Çevrim Farkı	-	(59.128.874)	(7.479.389)	(128.962.777)	(15.551.178)	-	(1.136.149)	(212.258.367)
Kapanış 31.12.2025	-	(300.434.462)	(39.006.445)	(659.124.173)	(80.461.754)	-	(6.604.438)	(1.085.631.272)

31.12.2025 Net defter değeri	20.393.462.143	117.829.377	(5.676.657)	27.864.005	-	276.151.705	11.578.693	20.821.209.266
-------------------------------------	-----------------------	--------------------	--------------------	-------------------	----------	--------------------	-------------------	-----------------------

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2024

Maliyet	Gayrimenkuller	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2024	11.635.947.499	284.204.491	22.536.995	457.495.027	55.502.012	135.840.825	3.735.331	12.595.262.180
Alımlar	-	28.027	479.115	7.260.527	-	526.831	162.020	8.456.520
MDV Yeniden Değerleme Artışı	1.012.452.604	-	-	-	-	-	-	1.012.452.604
Değer Düşüş Karşılığı/İptali	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer	(270.515.000)	-	-	-	-	-	-	(270.515.000)
Satım	-	-	(8.209)	(597.265)	-	-	-	(605.474)
Çevrim Farkı	545.735.531	15.847.922	1.264.753	26.478.877	3.094.830	11.505.358	211.056	604.138.327
Kapanış 31.12.2024	12.923.620.634	300.080.440	24.272.654	490.637.166	58.596.842	147.873.014	4.108.407	13.949.189.157
Birikmiş Amortisman	Binalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2024	-	(193.604.483)	(26.094.456)	(435.784.980)	(55.502.012)	-	(3.735.331)	(714.721.262)
Cari dönem amortismanı	-	(4.799.658)	(215.631)	(8.528.240)	-	-	(5.415)	(13.548.944)
Satım	-	-	8.209	88.175	-	-	-	96.384
Birikmiş Amortisman Netleşme	-	-	-	-	-	-	-	-
Çevrim Farkı	-	(42.596.820)	3.615.027	(1.069.337)	(3.094.830)	-	(235.410)	(43.381.370)
Kapanış 31.12.2024	-	(241.000.961)	(22.686.851)	(445.294.382)	(58.596.842)	-	(3.976.156)	(771.555.192)
31Aralık 2024 Net defter değeri	12.923.620.634	59.079.479	1.585.803	45.342.784	-	147.873.014	132.251	13.177.633.965

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un gayrimenkullerinin bir kısmının rayiç değeri en son 3 Ekim 2025 tarihli değerleme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un gayrimenkullerinin 31 Mart 2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Etkin Değerleme") tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır. (09 Nisan 2025: Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Etkin Değerleme))

31.12.2025				31.03.2025		
	Ekspertiz Firması	Ekspertiz Tarihi	Tespit Edilen Değer	Ekspertiz Firması	Ekspertiz Tarihi	Tespit Edilen Değer
Martı Marina Tali Yat Limanı (1)	Etkin Değerleme	03.10.2025	3.090.000.000	Etkin Değerleme	Nis.9	2.947.703.381
Martı Myra Otel (2)	Etkin Değerleme	03.10.2025	9.021.999.972	Etkin Değerleme	Nis.9	7.434.111.427
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa (3)	Etkin Değerleme	03.10.2025	93.000.000	Etkin Değerleme	Nis.9	85.000.001
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa (4)	Etkin Değerleme	03.10.2025	41.700.000	Etkin Değerleme	Nis.9	34.108.007
Muğla, Marmaris, Aydın Koyu Arsa ve Natamam Binalar (5)	Etkin Değerleme	03.10.2025	785.100.000	Etkin Değerleme	Nis.9	709.059.982
Martı Hemitia Otel (6)	Etkin Değerleme	03.10.2025	650.000.000	Etkin Değerleme	Nis.9	523.351.828
Hisarönü Arsa (7)		03.10.2025	-	Etkin Değerleme	Nis.9	-
Martı La Perla Otel (8)	Etkin Değerleme	03.10.2025	1.659.000.000	Etkin Değerleme	Nis.9	1.389.143.383
Orhaniye Tarla	Etkin Değerleme	03.10.2025	950.000	Etkin Değerleme	Nis.9	840.000
Martı Resort Otel (9)	Etkin Değerleme	03.10.2025	2.148.860.000	Etkin Değerleme	Nis.9	1.704.955.000
Martı Resort Otel (166-167 Parsel) Arsalar (10)	Etkin Değerleme	03.10.2025	1.573.140.000	Etkin Değerleme	Nis.9	1.442.045.000
Toplam			19.663.749.972			16.270.318.009

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un Portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin bazı hukuki ve idari hususlar aşağıda belirtilmiştir.

(1) Martı Marina Tesisi;

Martı Marina Tesisi, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde Keçibükü Mevkii, 1 paftada kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü 103/6 Parsel, 5.709,84 m² yüzölçümlü 103/10 Parsel, 6.097,75 m² yüzölçümlü 103/12 Parsel ile Maliye Hazinesi'nden üst hakkı tesis edilerek tescil edilen 84,63 m² yüzölçümlü 103/9 (1831) Parsel ve 68.203,42 m² DHTA bulunan deniz parselleri üzerinde yer alır. 103/9 no'lu parsel ve 68.203,42 m²'lik alan üzerinde 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele, 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır. Martı Marina, aynı zamanda Şirket ortağı da olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilmektedir. Kira gelirine ilişkin bilgiler Not:2.08.01'te yer almaktadır.

3 Ekim 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

Değerleme konusu parsellerin tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, kamu haczi ve 150/C şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerini ve hukuki durumunu etkilemediği ancak çeşitli kısıtlar ve gereklilikler getirebileceği düşünülmektedir. Üst hakkı ve kullanma hakkı için düzenlenen yasal dokümanlar hakkındaki bilgiler, ekler kısmında Resmi Belgeler bölümünde yer almakta olup kullanma iznine konu deniz alanı üzerinde yer alan tüm yapılar (iskele ve rıhtımlar) için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin geçmiş tarihlerde düzenlenen yapı ruhsatlarının yasal süresi dolmuş olup, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar" kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yapılar kayıt altına alınmış ve marina işletmesine ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır. Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan değerlendirme konusu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Arsaların tapu kaydı, deniz yüzeyinin tahsis amacı ve mevcut kullanım birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kayıt belgesinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uygundur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'nde "Kat karşılığı ve hâsılât paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." denilmektedir.

Taşınmazın tapu kayıtlarında İİK 150/c şerhi mevcut olup; rapora konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 (Eski: 1896) parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900) parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831) parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst Hakkı olarak ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA) "Tali Yat Limanı" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Kullanım Hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

"Marina işletmesine ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş ve ilgili izinler alınmıştır."

"Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan konu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır."

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2) Martı Myra;

Değerleme konusu “Orman” nitelikli ana taşınmaz üzerinde mevcut ve halen Martı Myra Tatil Köyü adı ile işletilmekte olan Tesis 89.250,00 m² parsel üzerinde, 30 Otel Bloğu, bir VİP Otel bloğu tamamlayıcı yapılarıyla toplam 58.446 m² kapalı alanına sahip Tatil Köyü’dür. Martı Myra, aynı zamanda Şirket ortağı da olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilmektedir. Kira gelirinе ilişkin bilgiler Not:2.08.01’te yer almaktadır.

3 Ekim 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkul üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde ‘acil satış’ iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

Ayrıca taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yer alan Kamu Hacizleri taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup bunun dışında hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkul üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde ‘acil satış’ iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

Ayrıca taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yer alan Kamu Hacizleri taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup bunun dışında hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

(3) Antalya ili Kemer İlçesi Çamyuva Köyü arsa; 127 ada 1 parsel 6.305 m²

Taşınmaz üzerinde toplam 4.881,30 m² kapalı alanlı, lojman amaçlı inşası planan yapı bulunmaktadır. Rapor tarihi itibari ile yapılan incelemelerde 2320 m² inşaat alanlı A Bloğun yaklaşık %90 inşaat seviyesine sahip olduğu, B bloğun bodrum kat perde duvarlarının inşa edildiği ve yaklaşık %10 inşaat seviyesine sahip olduğu tespit edilmiştir.

3 Ekim 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

Müstakil ve daimî nitelikte olan üst hakkı “Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” lehine 24.06.2037 tarihine kadar 49 yıl süre ile tescil edilmiştir.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Taşınmaza yönelik 49 yıl süre ile 27. cilt 2647. Sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerindeki "Kaynak Hakkı" bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde “Kemer 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2020/349 E.,2021/99 K. sayılı kararı ile irtifak hakkının terkinine karar verilmiş,Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 21.09.2023 tarihli ve 2022/2685 E.,2023/3993 K. sayılı kararı ile karar 15.11.2023 tarihinde kesinleşmiştir.” Beyanı bulunmaktadır.

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerinde; taşınmazın kayıtlarına şerh edilmiş Kamu Hacizleri, İhtiyati ve İcrai Hacizlerin olduğu görülmüştür.

“Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

Tapu kayıtları üzerinde yer alan İrtifak Hakkının Terkine ait beyan ve Kamu Hacizleri konu taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

(4) Aydın İli Karacasu Bölgesinde 2 adet gayrimenkul;

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, 155 ada 225 parsel numaralı 37.755,96 m² yüzölçümlü “Arsa”, 155 ada 226 parsel numaralı 268,92 m² yüzölçümlü “Tarla” vasıflı taşınmazlardır.

3 Ekim 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

Konu parseller Tarla ve Arsa nitelikli olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Karacasu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde konu taşınmazlara ait devam eden ruhsat/ proje vb çalışma mevcut değildir.

Değerleme Konusu taşınmazların Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir. Ancak halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan konu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların tapu kaydı ve mevcut kullanımı birbiriyle uyumludur.

(5) Şirket’in Karacasöğüt köyü bölgesinde sahip olduğu Arsa ve Butik otel;

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü Mahallesi, 228 ada 1 parsel numaralı 1.053,37 m² yüzölçümlü “Tarla”, 229 ada 6 parsel numaralı 11.295,91 m² yüzölçümlü “Tarla”, 229 ada 7 parsel numaralı 6.759,71m² yüzölçümlü “Tarla”, 229 ada 12 parsel numaralı 3.375,60 m² yüzölçümlü “Tarla”, , 233 ada 7 parsel numaralı 5.796,35 m² yüzölçümlü “Tarla”, 233 ada 4 parsel numaralı 15.295,29 m² yüzölçümlü “2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası”, 233 ada 1 parsel numaralı 8.560,45 m² yüzölçümlü “2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası”, 232 ada 2 parsel numaralı 14.096,66 m² yüzölçümlü “2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası” ve 232 ada 1 parsel numaralı 17.050,55 m² yüzölçümlü “2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası” Niteliğindeki taşınmazlardır.

3 Ekim 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan konu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların tapu kaydı ve mevcut kullanımı birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kullanma izin belgelerinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uygundur.

(6) Martı Hemitia Otel

Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye Mahallesinde yer alan 6.928,55 m² yüzölçümlü 103 ada 8 parsel üzerinde geliştirilmiş ve 58 yatak kapasiteli otel yapılarıdır.

3 Ekim 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

“Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde, raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtildiği üzere, gayrimenkulün tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve 150/ C şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkulün alım-satımına kısıtlamakta olup, işlem öncesi hukuki görüş alınması önerilmektedir.”

Parseller üzerinde bulunan yapıların bir kısmı ruhsatlı olmakla beraber yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” kapsamında herhangi bir ruhsat düzenlenmemiş olan 103 Ada 8 Parsel üzerindeki yapılar için Yapı Kayıt Belgesi başvuruları yapılmış ve Yapı Kayıt Belgeleri düzenlenmiştir. Parsel üzerindeki yapılar bu başvuru sonucunda yasal statü kazanmıştır. Zaman içerisinde yapılan tadilatlar ve eklentilere ek olarak inşaatı henüz tamamlanmayan alanlar için de olmak üzere müşteri tarafından Yapı Kayıt Belgelerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri, yapı ruhsatları ve mimari projeler incelenmiş olup yerinde yapılan tespitlerde tesisin yasal kullanım alanı 2405 m² olarak hesap edilmiş değerlendirme bu alan üzerinden gerçekleştirilmiştir.

(7) Hisarönü Arsa

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

3 Ekim 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

“Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz detaylı olarak belirtildiği üzere gayrimenkulün tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve kamu haczi şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.”

Parsel üzerinde iskân ve ruhsatı bulunan yapı bulunmakta olup, söz konusu yapı yasal prosedürü tamamlamıştır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

(8) Martı La Perla Otel

Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Mahallesinde yer alan 5.678 m² büyüklüğündeki 1605 parsel üzerinde geliştirilmiş 197 oda ve 394 yatak kapasiteli otel yapılarıdır.

3 Ekim 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

“Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtildiği üzere tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve 150-C şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkulün alım-satımına kısıtlamakta olup, işlem öncesi hukuki görüş alınması önerilmektedir”

İpotekler:

• DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden, 39.000.000TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek 11-01-2013 tarih ve 215 yev. No

▪ Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile

• DENİZBANK A.Ş. lehine 2. Dereceden 43.500.000 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek – 18.04.2018 tarih ve 3591 yev. No

▪ Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile,

Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ve Martı GYO A.Ş.’nin borçlarının tespiti ve yapılandırılmasına ilişkin "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" 23.02.2021 tarihinde, ek tadil sözleşmesi 30.03.2021 tarihinde imzalanmıştır. Bu sözleşmelerle birlikte Geri Alım Sözleşmesi ve Otel Kiralama Sözleşmeleri’de imzalanmıştır. Sözleşmeler tarafları bağlayıcı şekilde 19.04.2021 tarihinde Martı Resort Otel ve La Perla Otel mülkiyet devirleri ile yürürlüğe girmiştir. Grup yönetiminin Not 41’da açıkladığı üzere Denizbank A.Ş.’ye 19.04.2021 tarihinde devredilen La Perla Otel gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolarda raporlanmıştır.

(9) Martı Resort Otel

Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Mahallesinde yer alan 26.219 m² büyüklüğündeki 1.520 parsel üzerinde geliştirilmiş 283 oda ve 584 yatak kapasiteli otel yapılarıdır.

3 Ekim 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

“Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtildiği üzere tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, kamu haczi ve 150-C şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkulün alım-satımına kısıtlamakta olup, işlem öncesi hukuki görüş alınması önerilmektedir.”

İpotekler:

• DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden 81.700.000,00 TL bedelli, %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile- 10-01-2013 tarih ve 214 yev. no

▪ Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile

• DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 2. Dereceden 11.000.000,00 TL bedelli %36 faiz oranı, F.B.K. süre ile- 27-08-2013 tarih ve 6084 yev. No

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

• DENİZBANK A.Ş. lehine, 3. Dereceden 25.300.000,00 TL bedelli, %60 Faiz oranı, F.B.K. süre ile- 03-06-2014 tarih ve 4446 yev no.

• Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile,

• DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 4. Dereceden 5.000.000,00 TL bedelli %36 Faiz oranı, F.B.K. süre ile - 23-09-2014 tarih ve 7174 yev. No.

• DENİZBANK A.Ş. lehine, 5. Dereceden 143.000.000,00 TL bedelli, %60 faiz oranı, F.B.K. süreli, 18-04-2018 tarih ve 3590 yev no.

• Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile,

Denizbank A.Ş.ve Deniz Faktoring A.Ş.ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş.ve Martı GYO A.Ş.’nin borçlarının tespiti ve yapılandırılmasına ilişkin "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" 23.02.2021 tarihinde, ek tadil sözleşmesi 30.03.2021 tarihinde imzalanmıştır. Bu sözleşmelerle birlikte Geri Alım Sözleşmesi ve Otel Kiralama Sözleşmeleri’de imzalanmıştır. Sözleşmeler tarafları bağlayıcı şekilde 19.04.2021 tarihinde Martı Resort Otel ve La Perla Otel mülkiyet devirleri ile yürürlüğe girmiştir. Grup yönetiminin Not 41’da açıkladığı üzere Denizbank A.Ş.’ye 19.04.2021 tarihinde devredilen Martı Resort Otel gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolarda raporlanmıştır.

(10) Martı Resort Otel (166-167 Parsel) Arsalar

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

3 Ekim 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

“Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz detaylı olarak belirtildiği üzere gayrimenkulün tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve kamu haczi şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.”

Parsel üzerinde iskan ve ruhsatı bulunmayan yapılar bulunmakta olup, söz konusu yapılar yasal prosedürü tamamlamadığı ve ekonomik değeri bulunmaması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Gayrimenkullerle ilgili diğer açıklamalar aşağıdaki gibidir.

• 26 Ağustos 2010 tarih 632 no’lu Yönetim Kurulu Kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu 2 Ağustos 2010 tarih 730 sayılı “Şirket’in Ayın Koyu Karaca Köyü Marmaris-Muğla’da yer alan taşınmazlarına ilişkin mülkiyetle ilgili dava sürecinin devam ettiği dikkate alınarak bu davaların Şirket aleyhine sonuçlanması durumunda mülkiyetin kaybedebileceği olasılığına yatırımcıların korunmasını teminen üçüncü bir kişi tarafından Şirket lehine Ayın Koyu’nda bulunan tüm taşınmazlar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş değerleme raporu ile tespit edilen 9.077.000 TL değere %10 marj uygulanarak belirlenecek değerden aşağı olmamak üzere şartsız ve süresiz verilen bir banka teminat mektubunun Takasbank’a tevdi edilmesi” kararına istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. 26 Ağustos 2010 tarih ve 246 sayılı toplantısında, kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, şarta bağlı olmayan ve hiçbir şekilde Şirket’e rücu etmeyeceği kayıtlarını içeren teminat mektubunun Şirket lehine alınmasına karar vermiştir.

Buna istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.’nin kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, Şekerbank T.A.Ş.’den Şirket lehine İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.’ye (Takasbank) hitaben alacağı 10.000.000 TL’lik şartsız ve süresi kati teminat mektubunun Takasbank’a tevdi edilmesine karar verilmiş olup 3 Eylül 2010 tarihinde teminat mektubu Takasbank’a teslim edilmiştir.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

- Dava sürecinde yaşanan olumlu gelişmelere bağlı olarak ilgili teminat mektubunun 767, 772, 773, 749, 750, 756, 757 ve 765 no.lu parsellere isabet eden kısmının serbest bırakılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş ve taleplerimiz 14.04.2011 ve 25.10.2013 tarihlerinde kabul edilmiştir. Taleplerimizin kabul edilmesi ile birlikte teminat tutarı 7.304.025 TL azaltılarak 2.695.975 TL'ye düşmüştür. 766 parseline ilişkin açılmış olan davanın Şirket lehine sonuçlanması sonrasında Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan 06.03.2014 tarihli başvuruya istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Nisan 2014 tarih ve 10/325 sayılı toplantısında teminat mektubu tutarının 1.920.690 TL daha azaltılarak 775.285 TL'ye indirilmesine ve 766 no'lu parselin 3.140 m2'lik kısmının mülkiyetinin kaybedildiği hususları dikkate alınarak Narin Tekstil Endüstri A.Ş. tarafından 259.050 TL tutarın Şirket hesabına nakit olarak yatırılmasına ilişkin verilen karar 09.04.2014 tarih ve 12233903-325.99-270 sayılı karar ile Şirket'e bildirilmiş olup, bu durum 6 Nisan 2014 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30 Nisan 2014 tarih ve 12233903-325.99-342 sayılı kararında belirtildiği üzere daha önce bildirilmiş olan 3.140 m2 ve 259.050 TL'lik tutar sırasıyla 2.959,35 m2 ve 244.146 TL olarak yeniden hesaplanmıştır. 22 Mayıs 2014 tarihinde 244.146 TL ödeme banka aracılığı ile yapılmıştır.
- Kullanılan krediler ile ilgili olarak Şirket'in muhtelif gayrimenkulleri üzerinde ipotek tesis edilmiştir. Şirket'in varlıkları üzerinde yer alan her türlü ipotek, kısıtlama ve şerhlere ilişkin bilgi Not:22'de yer almaktadır.
- Özellikli varlıklarla ilgili olmak üzere Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilen borçlanma maliyetlerine ilişkin bilgilere Not:33'de yer verilmiştir.
- Gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerine ilişkin bilgiler Not:2.08.01'de yer almaktadır.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla TFRS 16 kapsamında kayıtlarına aldığı varlık kullanım haklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kullanım hakkı varlıkları	1 Nisan 2025	Girişler	Çıkışlar	Çevrim Farkı	31 Aralık 2025
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	73.309.698	3.653.669	-	17.563.427	94.526.794
Toplam	73.309.698	3.653.669	-	17.563.427	94.526.794

Birikmiş amortisman	1 Nisan 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	Çevrim Farkı	31 Aralık 2025
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	(19.968.149)	(5.930.489)	-	(5.022.766)	(30.921.404)
Toplam	(19.968.149)	(5.930.489)	-	(5.022.766)	(30.921.404)

Net defter değeri	53.341.549				63.605.390
--------------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**31 Aralık 2025**

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	31.309.855	31.309.855
Alımlar	830.346	830.346
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	7.565.761	7.565.761
31 Aralık 2025	39.705.962	39.705.962
Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	(30.918.181)	(30.918.181)
Dönem İtfa Payı	(172.702)	(172.702)
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(7.420.852)	(7.420.852)
31 Aralık 2025	(38.511.735)	(38.511.735)
1 Nisan 2025 Net Değer	391.674	391.674
31 Aralık 2025 Net Değer	1.194.227	1.194.227

31 Aralık 2024

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	26.760.428	26.760.428
Alımlar	11.595	11.595
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	1.492.380	1.492.380
31 Aralık 2024	28.264.403	28.264.403
Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	(26.232.547)	(26.232.547)
Dönem İtfa Payı	(167.102)	(167.102)
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(1.468.187)	(1.468.187)
31 Aralık 2024	(27.867.836)	(27.867.836)
1 Nisan 2024 Net Değer	527.881	527.881
31 Aralık 2024 Net Değer	396.567	396.567

Cari dönem amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı **Not 30'** da açıklanmıştır.**NOT 20 ŞEREFİYE**

Bulunmamaktadır.

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**i) Karşılıklar**

Hesap Adı	31 Aralık 2025	31 Mart 2025
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	62.504.704	47.260.320
Dava Karşılığı	7.912.626	8.071.553
Ecrimisil Gider Karşılığı	15.092.368	6.107.442
Hasılat Kar Payı Tahakkuku	2.036.947	2.048.405
İrtifak Hakkı Tahakkuku	12.446.603	14.637.991
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	25.016.160	16.394.929
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	1.756.730	1.417.199
İzin Karşılığı	1.756.730	1.417.199
Toplam	64.261.434	48.677.519

31 Aralık 2025

	Dava Karşılığı	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Karşılığı	Ecrimisil Gider Karşılığı	İzin Karşılığı	Diğer Karşılıklar	Toplam
1 Nisan 2025	8.071.553	16.686.396	6.107.442	1.417.199	16.394.929	48.677.519
İlave karşılık	1.844.094	7.198.917	8.984.926	-	8.621.231	26.649.168
Ödemeler	-	-	-	-	-	-
İptal edilen karşılıklar	(1.993.797)	(9.401.763)	-	-	-	(11.395.560)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(9.224)	-	-	339.531	-	330.307
31 Aralık 2025	7.912.626	14.483.550	15.092.368	1.756.730	25.016.160	64.261.434

31 Aralık 2024

	Dava Karşılığı	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Karşılığı	Ecrimisil Gider Karşılığı	İzin Karşılığı	Diğer Karşılıklar	Toplam
1 Nisan 2024	7.556.693	19.411.435	3.519.591	1.379.111	3.978.460	35.845.290
İlave karşılık	505.821	2.998.816	2.233.649	-	43.574.091	49.312.377
Ödemeler	-	-	-	-	-	-
İptal edilen karşılıklar	(1.081.718)	(12.130.469)	-	(9.609)	-	(13.221.796)
Yabancı Para Çevrim Farkı	407.503	-	-	76.735	-	484.238
31 Aralık 2024	7.388.299	10.279.782	5.753.240	1.446.237	47.552.551	72.420.109

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler;

31 Aralık 2025 tarihi itibariyle Grup 7.912.626 TL dava karşılığı ayırmıştır.

iii) Pasifte yer almayan taahhütler:**31 Aralık 2025**

	TL	USD	EURO	GBP
Alınan Teminat Mektupları	2.019.185	102.861	23.010	-
Alınan Teminat Çekleri – Senetleri	14.196.000	507.172	170.400	-
Toplam	16.215.185	610.033	193.410	-
Verilen Teminat Mektupları	35.600	-	-	-
Verilen Teminat Çekleri – Senetleri	207.974.572	12.262.000	380.000	2.850.000
Verilen İpotek	20.000.000	-	-	-
Toplam	228.010.172	12.872.033	573.410	2.850.000
Toplam (TL)	244.225.357	551.724.948	28.930.369	164.775.315
Hacizler	336.677.317	-	-	-
Şerhler	25.384.173	-	-	-

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2025

	TL	USD	EURO	GBP
Alınan Teminat Mektupları	2.019.185	102.861	23.010	-
Alınan Teminat Çekleri – Senetleri	14.196.000	507.172	170.400	-
Toplam	16.215.185	610.033	193.410	-
Verilen Teminat Mektupları	35.600	-	-	-
Verilen Teminat Çekleri – Senetleri	207.974.572	12.262.000	380.000	2.850.000
Verilen İpotek	467.720.900	-	11.000.000	-
Toplam	675.731.072	12.262.000	11.380.000	2.850.000
Toplam (TL)	691.946.257	486.120.057	471.059.776	139.069.455
Hacizler	336.111.287	-	-	-
Şerhler	25.384.173	-	-	-

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.12.2025		31.03.2025	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	730.600.864	-	1.534.135.576
Teminat Mektubu (TL)	-	35.600	-	35.600
İpotek (TL)	-	20.000.000	-	467.720.900
İpotek (EURO)	-	-	11.000.000	447.720.900
Teminat Çeki (TL)	-	1.040.211	-	1.040.211
Teminat Çeki (USD)	6.462.000	276.976.182	6.462.000	244.041.307
Teminat Çeki (EURO)	380.000	19.172.216	380.000	15.466.722
Teminat Senedi (TL)	-	-	-	-
Teminat Senedi (USD)	5.800.000	248.601.340	5.800.000	219.040.480
Teminat Senedi (GBP)	2.850.000	164.775.315	2.850.000	139.069.455
Haciz (TL)	-	-	-	-
Şerh(TL)	-	-	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam		730.600.865		1.534.135.576

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

v) Aktif Değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek ve teminatlar:

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gayrimenkuller üzerinde kullanılan yatırım ve işletme kredilerinin teminatı amacıyla;

Orhaniye Köyü Marmaris/Muğla 103/8 Parsel üzerine 1.dereceden 20.000.000 TL Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş lehine ipotek , Marmaris Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 20.000.000 TL haczi, Kemer Vergi Dairesi Müdürlüğünün 809.733 TL haczi, toplumun yararlanmasına ayrılan yapı, turizm tesisi beyanı, sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı beyanı, 3402 sayılı kanunun 22.maddesinin 2.fikrasının (a) bendi uygulaması tabi beyanı,9892 TL bedel ile 198 adet malzemeye ait teferruat listesi, 6352 TL bedel ile 141 adet malzemeye ait teferruat listesi, 2232 TL bedel ile 160 adet malzemeye ait teferruat listesi.

Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye köyü, 105/1 nolu parsel taşınmaz üzerinde Marmaris Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 20.000.000 TL haczi , Kemer Vergi Dairesi Müdürlüğünün 809.733 TL haczi, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 264.842 TL tutarında kira şerhi ile 3402 sayılı kanunun 22.maddesinin 2.fikrasının (a) bendi uygulaması tabi beyanı, sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı beyanı,Doğal sit,korunacak hassas alandır.Kesin yapılanma yasağı vardır beyanı.

Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye köyü, 106/2 nolu parsel taşınmaz üzerinde Marmaris Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 20.000.000 TL haczi , Kemer Vergi Dairesi Müdürlüğünün 809.733 TL haczi Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 299.467 TL tutarında kira şerhi ile 3402 sayılı kanunun 22.maddesinin 2.fikrasının (a) bendi uygulaması tabi beyanı, sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı beyanı,Doğal sit,korunacak hassas alandır.Kesin yapılanma yasağı vardır beyanı.

Muğla ili Marmaris İlçesi İçmeler Köyü 166 no.lu parsel (arsa) üzerinde Muğla Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü'nün 983.598 TL haczi, , Kemer Vergi Dairesi Müdürlüğünün 809.733 TL haczi

Muğla ili Marmaris İlçesi İçmeler Köyü 167 no'lu parsel (arsa) üzerinde Marmaris Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 1.678.795 TL haczi, Kemer Vergi Dairesi Müdürlüğünün 809.733 TL haczi

Muğla ili Marmaris İlçesi Hisarönü Köyü Asıran Mevkii 219/3 no.lu parsel üzerinde Marmaris Sosyal Güvenlik Müdürlüğü'nün 1.678.795 TL haczi, ,Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 10.645.241 TL haczi, , Kemer Vergi Dairesi Müdürlüğünün 809.733 TL haczi

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gaziosmanpaşa Mah.928/1 nolu parsel taşınmaz üzerinde Büyük Mükellefler Vergi Dairesinin 560.787 TL haczi, ,Kemer Vergi Dairesi Müdürlüğünün 809.733 TL haczi

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gaziosmanpaşa Mah.929/3 nolu parsel taşınmaz üzerinde Büyük Mükellefler Vergi Dairesinin 6.577.457 TL haczi,

Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine yukarıdaki tüm parseller üzerinde müşterek toplam 707.953 TL haciz,

Denizbank A.Ş. lehine yukarıdaki 103/8, 105/1, 106/2, 219/3, 166 ve 167 nolu parseller üzerinde toplam 802.128.039,71 TL ve Deniz Faktoring A.Ş. lehine yukarıdaki 103/8, 105/1, 106/2, 219/3, 166 ve 167 nolu parseller üzerinde toplam 25.746.188 TL olmak üzere 827.874.227,71 TL haciz bulunmaktadır .

Vergi Daireleri ile Sosyal Güvenlik Kurumlarındaki kamu hacizleri, Tecil ve Taksitlendirilen Vergi ve Sosyal Güvenlik Kurumu borçlarının teminatı olarak konmuştur.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bağlı ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin aktif değerleri üzerinde;

- Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye köyü, Keçibükü mevkiinde bulunan; 103/6 - 103/10 - 103/12 parsel no'lu taşınmazlar üzerine Martı Otel İşletmeleri A.Ş. nin 2.307.903 TL kira şerhi ve yine 103/6 - 103/10 - 103/12 parseller üzerinde Denizbank lehine 42.500.000 TL 1.derece, 11.671.508 TL.3.derece müşterek ipotek ile Deniz Faktoring lehine 6.000.000 TL 2. derece müşterek ipotek,

103/9 (1831) parsel üzerinde Denizbank lehine 35.000.000 TL 1.derece ve Deniz Faktoring lehine 10.000.000 TL 2.derece ipotek,

- Yatırım kredisi teminatı amacıyla Denizbank lehine Marmaris Karaca köyü Ayın Mevkii 228/1-229/6-229/7-229/12-232/1-232/2 - 233/1 -233/4 -233/7- parseller üzerinde 11.812.500 TL 1. Derece, 7.887.500 TL 2.derece müşterek İpotek,

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

- Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyünde bulunan mülkiyeti hazineye ait 158 Ada 7 parsel no'lu taşınmaz üzerine Martı Otel İşletmeleri A.Ş. nin 23.076.270 TL tutarında kira şerhi ve 412 Parsel üzerinde Denizbank lehine 128.000.000 TL 1. Derece, 30.000.000 TL 2. Derece, 137.000.000 TL.3.derece ipotek,

- Aydın ili Işıklar köyü Çataltepe ve Bozyer mevkiilerinde bulunan taşınmazlar üzerine Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı beyanı ile Karacasu Işıklar Mah. 155 Ada 225-226 Parsel üzerinde Denizbank lehine 1.150.000 TL. 1.derece, 266.500 TL 2.derece ipotek,

Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine tüm parseller üzerinde müşterek toplam 2.151.587 TL ihtiyati haciz ile,

Beyoğlu Vergi Dairesi lehine 103/6, 103/10 , 103/12 , 103/9 , 228/1-229/6-229/7-229/12-232/1-232/2 - 233/1 -233/4 -233/7 parseller üzerinde 3.037.061 TL ve 228/1-229/6-229/7-229/12-232/1-232/2 - 233/1 -233/4 -233/7 parseller üzerinde 10.645.242 TL, 232/1-232/2 - 233/1 -233/4 parseller üzerinde 2.738.416 TL ve 229/12 parsel üzerinde 1.936.653 TL kamu haczi,

Maliye Bakanlığı 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7, 155/225, 155/226, 314/1, 316/1, 326/2, 327/2, 323/3 A5 D:2, 323/3 B1 D:11, 323/3 B3 D:43, 158/7 -127/1 parseller üzerinde 3.888.878 TL. ve 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7, 155/225, 155/226, 314/1, 316/1, 326/2, 327/2, TL parseller üzerinde 2.322.031 TL ve 127/1 parsel üzerinde 1.839.502 TL kamu haczi,

Kemer Belediyesi lehine 158/7, 127/1 parseller üzerinde 1.045.756 TL kamu haczi,

Beyoğlu SGK lehine 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7 , 155/225, 155/226, 158/7, 127/1 parseller üzerinde müşterek 482.544 TL, 323/3,314/1,316/1,326/2,327/2 parseller üzerinde 408.921 TL kamu haczi,

Denizbank lehine 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7, 155/225, 155/226, 158/7-127/1, 314/1, 316/1, 326/2, 327/2, 323/3 A5-D2, 323/3 B1 -D11, 323/3 B3- D43 parseller üzerinde müşterek 290.530.264 TL,kamu haczi

Deniz Factoring lehine 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7- 155/226, 158/7-127/1, 314/1,316/1, 326/2, 327/2, 323/3 A5-D2, 323/3 B1 -D11, 323/3 B3- D43 14.072.782 TL ihtiyati haciz bulunmaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

31 Aralık 2025

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Ak Sigorta % 100	89.995.493 EUR	03.05.2025	03.05.2026
Demirbaşlar Yangın	Ak Sigorta % 100	6.936.074 EUR	03.05.2025	03.05.2026
Kasa Yangın	Ak Sigorta % 100	146.500 EUR	03.05.2025	03.05.2026
Makine Tesisler Yangın	Ak Sigorta % 100	9.967.000 EUR	03.05.2025	03.05.2026
Emtia Yangın	Ak Sigorta % 100	783.500 EUR	03.05.2025	03.05.2026
Elektronik Cihazlar	Ak Sigorta % 100	3.265.250 EUR	03.05.2025	03.05.2026
Cam Kırılması	Ak Sigorta % 100	265.500 EUR	03.05.2025	03.05.2026
Binalar Yangın	Zemin Sigorta Axa	55.800.000 TR	01.09.2025	01.09.2026
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta Axa	1.800.000 TR	01.09.2025	01.09.2026
Toplam EURO		111.359.317 EUR		
Toplam TL		57.600.000 TL		

31 Mart 2025

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	52.325.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Demirbaşlar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	5.794.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Kasa Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	191.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Makine Tesisler Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	7.120.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Emtia Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	500.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Elektronik Cihazlar	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	759.484 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Cam Kırılması	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	122.700 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta	380.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Binalar Yangın	Zemin Sigorta	15.000.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Cam Kırılması	Zemin Sigorta	20.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Toplam EURO		66.812.184 EUR		
Toplam TL		15.400.000 TL		

NOT 23 TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Uzun Vadeli	31.12.2025	31.03.2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	71.666.752	48.284.460
Toplam	71.666.752	48.284.460

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, mevzuat gereği hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem 53.919,68 TL (31 Mart 2025: 46.655,43 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle karşılıklar yıllık %21,00 enflasyon oranı ve %25,00 faiz varsayımına göre, %3,31 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Mart 2025: % 1,90 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatında emeklilik olasılığı tahmini % 98,81 olarak baz alınmıştır. (31 Mart 2025: % 90,51) Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Grup Yönetimi'nin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her finansal durum tablosu döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

	1 Nisan 2025 31 Aralık 2025	1 Nisan 2024 31 Aralık 2024
Açılış Bakiyesi	48.284.460	38.920.943
Hizmet Maliyeti	4.553.832	3.426.322
Faiz Maliyeti	3.087.635	1.965.450
Aktüeryal Kayıp (Kazanç)	12.213.096	(2.923.582)
Ödemede Oluşan Kayıp	665.080	(11.287.246)
Ödeme (-)	(2.016.860)	(2.060.560)
Çevrim Farkı	4.879.509	(2.431.268)
Kapanış Bakiyesi	71.666.752	25.610.059

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır.

NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Peşin Ödenen Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	75.339.796	96.528.342
Gelecek Aylara Ait Giderler	23.717.494	29.972.961
İş Avansları	21.695	22.834
Verilen Sipariş Avansları	51.600.607	66.532.547
İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler	2.632.446	2.368.321
Toplam (Dönen Varlıklar)	77.972.242	98.896.663

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	2.548.290	2.405.319
Verilen Sipariş Avansları	2.548.290	2.405.319
İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler	32.231.926	23.999.997
Verilen Sipariş Avansları (Not:37)	32.231.926	23.999.997
Toplam (Duran Varlıklar)	34.780.216	26.405.316

Grup'un dönem sonları itibariyle Diğer Dönen Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
Personel Avansları	611.089	258.579
Devreden KDV	23.250.853	10.158.380
İş Avansları	3.339.094	2.606.224
Diğer	71.089	71.066
Toplam	27.272.125	13.094.249

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
İlişkili Taraflar Harici Ertelenmiş Gelirler	122.065.766	129.793.998
Alınan Avanslar	18.805.018	25.961.009
Gelecek Aylara Ait Gelirleri	103.260.748	103.832.989
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-
Toplam	122.065.766	129.793.998

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
İlişkili Taraflar Harici Ertelenmiş Gelirler	6.711.739	13.766.075
Gelecek Aylara Ait Gelirleri	6.711.739	13.766.075
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-
Toplam	6.711.739	13.766.075

NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

31 Aralık 2025 tarihi itibariyle Grup'un kontrol gücü olmayan pay tutarı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nden meydana gelmekte olup 8.097.201.122 TL'dir. (31 Mart 2025: 6.514.597.145 TL)

ii) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Şirket'in MKK Şirket Bilgi Formunda yer alan % 5 ve üzeri 31.12.2025 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedar	31.12.2025 Pay Tutarı	Pay Oranı	31.03.2025 Pay Tutarı	Pay Oranı
Pakize Oya Narin	75.645.659	%12,61	105.645.659	%17,61
Nurullah Emre Narin	69.683.458	% 11,61	99.683.458	% 16,61
Pardus Portföy BIST 30 Dışı Şirketler Hisse Senedi (TL) Fon (Hisse Senedi Yoğun Fon)	30.441.661	%5,07		
Diğer	424.229.222	% 70,71	394.670.883	% 65,78
Toplam	600.000.000	% 100	600.000.000	% 100

Şirket'in nihai kontrolü Narin ailesi üyelerindedir.

31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibariyle sermaye enflasyon olumlu farkı 2.497.948 TL' dir.

Sermaye artışı: Bulunmamaktadır.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi: Bulunmamaktadır

Ortaklık yapısında önemli değişimler: Bulunmamaktadır

Geri Alınmış Paylar

Sermaye Piyasası Kurulu, global ekonomik krizin Türkiye'ye yansımalarının sonucu BİST'de işlem ve fiyatların çok çabuk değişmesi, BİST'de oluşan değerlerin Şirketlerin faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığının görülmesi nedeniyle net aktif değerine göre yüksek oranlı iskontoların oluşmasını engellemek üzere, Şirketlerin kendi hisselerini almaları durumunda uymaları gereken ilke ve esasları, 32 no'lu haftalık bülten ile yayınlamıştır. İlgili haftalık bültene istinaden, Grup 1.077.137 TL maliyet tutarlı 1.319.673 adet hisseyi satın almıştır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

İşletmenin Geri Satın Aldığı Kendi Hisse Senetleri, SPK'nın II-22.1 Geri Alınan Paylar Tebliği'ne göre, Genel Kurul tarafından onaylanmış geri alım programının süresi payları borsada işlem gören ortaklıklar için azami üç yıl, payları borsada işlem görmeyen ortaklıklar için ise azami bir yıldır. Ortaklıkların bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde geri alınan paylarının nominal değeri, daha önceki alımlar dahil ortaklıkların ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinin yüzde onunu aşmaması ve geri alınan payların toplam bedelinin, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşmaması durumunda, geri alınan paylar süresiz olarak elde tutulabilir. Geri alınan payların finansal durum tablosu itibariyle piyasa değeri 3.536.724 TL'dir.

iii) Paylara İlişkin Primler/ İskontolar

Grup'un 31 Aralık 2025 itibarıyla hesap bakiyesi 20.964.392 TL olup bakiyenin 15.821.069 TL'si Şirketin, kalan 5.143.323 TL'si bağlı ortaklık Martı GYO A.Ş. hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır. (31 Mart 2025: tarihi itibarıyla hesap bakiyesi 20.964.392 TL olup bakiyenin 15.821.069 TL'si Şirketin, kalan 5.143.323 TL'si bağlı ortaklık Martı GYO A.Ş. hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır.)

(iv) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirlerin (Giderlerin) analizi aşağıda yer almaktadır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	2.787.747.347	2.661.276.008
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	(3.248.615)	6.695.004
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	2.784.498.732	2.667.971.012
Diğer Kazanç ve Kayıplar	549.137.096	332.278.377
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	3.333.635.828	3.000.249.389

(v) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirlerin (Giderlerin) analizi aşağıda yer almaktadır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
Yabancı Para Çevrim Farkları	1.919.570.476	1.439.727.062
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	1.919.570.476	1.439.727.062

(vi) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'dur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

(vii) Geçmiş Yıl Karları

Geçmiş Yıl Karları olağanüstü yedekler ve diğer geçmiş yıl karlarından / (zararlarından) oluşmaktadır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.03.2025
Olağanüstü Yedekler	45.338.592	45.338.592
Diğer Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	(453.856.502)	(682.784.063)
Toplam	(408.517.910)	(637.445.471)

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nun II-19.01 nolu "Kar Payı Tebliği" düzenlemelerine göre yaparlar. Bu tebliğe göre kar dağıtım zorunluluğu yoktur. Şirketler kar dağıtım politikalarında veya esas sözleşmelerinde belirtilen şekilde kar payı öderler. Kar payları taksitler halinde ödenebileceği gibi ara dönem finansal tablolarında yer alan karlar üzerinden kar payı avansı da ödenebilir. Şirketler tarafından dağıtılmasına karar verilen kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları ile olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir. Ancak özsermaye enflasyon düzeltme farkları, nakit kar dağıtımında kullanılması durumunda kurumlar vergisine tabidir.

6102 sayılı Kanunun 520 nci maddesi uyarınca geri alınan paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda (1.077.137) TL yedek akçe ayrılmıştır. (1.077.137) TL tutar finansal durum tablosunda "Geri Alınmış Paylar" kaleminde gösterilmektedir. (31.03.2025: 1.077.137 TL)

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2025 31.12.2025	01.10.2025 31.12.2025	01.04.2024 31.12.2024	01.10.2024 31.12.2024
Hasılat	1.541.140.198	246.859.662	1.099.181.180	193.718.730
Yurtiçi Satışlar	1.753.089.046	260.810.037	1.323.220.029	222.597.478
Kira Gelirleri	-	-	-	-
Diğer Gelirler	36.888.486	7.622.182	22.884.199	3.971.460
Satıştan İadeler (-)	(10.926.899)	(6.213.519)	(18.822.391)	(8.370.293)
Satış İskontoları (-)	(235.965.020)	(15.064.455)	(226.663.062)	(23.822.226)
Diğer İndirimler (-)	(1.945.415)	(294.583)	(1.437.595)	(657.689)
Satışların Maliyeti (-)	(856.860.495)	(123.963.373)	(703.299.014)	(152.075.426)
Satılan Ticari Mal Maliyeti (-)	(607.942)	(245.933)	(335.107)	(115.189)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(485.195.397)	(1.391.041)	(447.200.576)	(97.790.851)
Amortisman Gideri(-)	(118.405.916)	(43.094.395)	(75.667.332)	(25.208.429)
Ücret Giderleri	(252.651.240)	(79.232.004)	(180.095.999)	(28.960.957)
Brüt Kar	684.279.703	122.896.289	395.882.166	41.643.304

(*) Otel ve Marina hizmet gelirlerinden oluşmakta olup işletme bazında detayı **Not:5**'te yer almaktadır.

NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	01.04.2025 31.12.2025	01.10.2025 31.12.2025	01.04.2024 31.12.2024	01.10.2024 31.12.2024
Pazarlama Satış Dağ. Giderleri (-)	(44.077.465)	(11.327.030)	(29.053.636)	(13.232.406)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(362.508.697)	(108.696.933)	(265.842.032)	(117.300.859)
Toplam Faaliyet Giderleri (-)	(406.586.162)	(120.023.963)	(294.895.668)	(130.533.265)

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2025 31.12.2025	01.10.2025 31.12.2025	01.04.2024 31.12.2024	01.10.2024 31.12.2024
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	(44.077.465)	(11.327.030)	(29.053.636)	(13.232.406)
Reklam ve Tanıtım Giderleri	(24.922.396)	(5.129.954)	(21.031.544)	(10.720.769)
Personel Giderleri	(14.420.003)	(5.017.912)	(3.736.960)	(1.650.425)
Seyahat Giderleri	(945.693)	(364.852)	(247.402)	(24.802)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(2.611.974)	(410.408)	(3.272.391)	(612.775)
Kiralama Giderleri	(11.845)	(2.342)	(20.265)	(2.773)
Taşıt Kira	(345.991)	(73.982)	(377.153)	(78.003)
Benzin Gideri	(75.144)	(16.530)	(41.107)	(6.302)
Diğer Giderler	(744.419)	(311.050)	(326.814)	(136.557)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(362.508.697)	(108.696.933)	(265.842.032)	(117.300.859)
Personel Giderleri	(224.418.005)	(71.376.438)	(123.932.216)	(49.381.135)
Danışmanlık Giderleri	(11.796.558)	(3.925.285)	(3.684.402)	(829.693)
Haberleşme Gideri	(1.293.884)	(390.826)	(871.920)	(197.930)
Kırtasiye Gideri	(654.620)	(221.342)	(444.521)	(176.313)
Bina Bakım- Onarım Giderleri	(2.237.377)	(406.728)	(18.452.571)	(4.683.823)
Güvenlik Giderleri	(23.058.446)	(6.824.008)	-	-
Kıdem Tazminatı Gideri	(4.005.770)	(1.575.687)	(1.418.523)	(963.771)
Seyahat Giderleri	(5.978.714)	(2.144.772)	(4.409.666)	(1.466.068)
Kiralama Giderleri	(9.787.985)	(1.644.611)	(16.995.145)	(11.191.651)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(18.948.552)	(7.416.118)	(8.244.518)	(3.981.199)
Amortisman Gideri ve İtfa Payı	(16.348.891)	(1.468.971)	(14.273.366)	(2.016.033)
Sigortalama Giderleri	(6.838.213)	(2.539.060)	(8.149.227)	(2.753.769)
Vergi Resim Harçlar	(16.315.650)	(3.337.191)	(17.234.058)	(8.801.354)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(7.455.004)	(2.430.143)	(6.691.837)	(1.131.154)
İzin Ücret Karşılığı Giderleri	-	1.818.222	-	-
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	(4.729)	(1.120)	(58.446)	(29.651)
Diğer Giderler	(13.366.299)	(4.812.855)	(40.981.616)	(29.697.315)
Toplam Faaliyet Giderleri	(406.586.162)	(120.023.963)	(294.895.668)	(130.533.265)

Amortisman giderleri ve itfa paylarının kaydedildiği hesapların dağılımı ile tutarları aşağıda belirtilmiştir:

Hesap Adı	01.04.2025 31.12.2025	01.10.2025 31.12.2025	01.04.2024 31.12.2024	01.10.2024 31.12.2024
Genel Yönetim Giderleri	(21.030.771)	(6.150.851)	(14.273.366)	(2.016.033)
Satılan Hizmet Maliyeti	(118.405.916)	(43.094.395)	(75.667.332)	(25.208.429)
Genel Toplam	(139.436.687)	(49.245.246)	(89.940.698)	(27.224.462)

Personel giderlerinin kaydedildiği hesapların dağılımı ile tutarları aşağıda belirtilmiştir.

Hesap Adı	01.04.2025 31.12.2025	01.10.2025 31.12.2025	01.04.2024 31.12.2024	01.10.2024 31.12.2024
Satılan Hizmet - Çalışmayan Kısım Maliyeti	(252.651.240)	(79.232.004)	(180.095.999)	(28.960.957)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri	(14.420.003)	(5.017.912)	(3.736.960)	(1.650.425)
Genel Yönetim Giderleri	(226.758.945)	(73.717.378)	(123.932.216)	(49.381.135)
Genel Toplam	(493.830.188)	(157.967.294)	(307.765.175)	(79.992.517)

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	1.04.2025 31.12.2025	1.10.2025 31.12.2025	1.04.2024 31.12.2024	1.10.2024 31.12.2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	158.663.295	41.362.481	236.137.508	133.852.979
-Kur Farkı ve Reeskont Gelirleri	108.819.954	28.946.133	156.289.236	107.864.750
- Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Gelirleri	2.097.248	2.060.197	4.968.008	1.470.108
- Konusu Kalmayan Dava Karşılık Gelirleri	2.273.942	581.445	1.640.133	15
- Önceki Dönem Gelir ve Karları	13.614.205	328.102	26.992.027	5.541.221
-Konusu Kalmayan Karş (İzin)	-	-	9.609	(194.748)
- Satışlardan elemine edilen faiz geliri*	28.271.158	8.258.834	26.775.113	1.364.358
- Diğer Olağan Gelirler ve Karlar	3.509.771	1.165.758	19.391.390	17.780.819
- Diğer Olağanüstü Gelirler ve Karlar	-	-	-	-
-Kira Geliri	77.017	22.012	71.992	26.456
-Diğer	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(227.387.066)	72.344.784	(126.937.592)	(38.923.495)
- Önceki Dönem Gider ve Zararları	-	-	-	286
- Komisyon Giderleri	(52.589.451)	(9.629.442)	(30.154.499)	(9.845.598)
- Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(4.240.098)	(619.232)	(518.608)	(6)
- Dava Karşılık Gideri	(2.124.263)	(879.435)	(1.064.235)	(505.820)
- Kur Farkı ve Reeskont Giderleri	(112.381.272)	25.865.304	(67.092.946)	(20.660.203)
- Çalışmayan Kısım Gider ve Zararları	(12.598.424)	(11.967.467)	(9.706.243)	(9.641.033)
- Çalışmayan Kısım Gider ve Zararları Amortisman Gideri	-	-	-	-
- Alımlardan Elimine Edilen Faiz *	(40.513.338)	(9.489.299)	(14.412.292)	(957.181)
- Cari Dönem Reeskont Gideri	(398.381)	80.854.445	(2.734.386)	(1.714.316)
- Diğer Karşılık Giderleri	-	-	-	-
- Diğer	(2.541.839)	(1.790.090)	(1.254.383)	4.400.376
Diğer Gelir / Giderler (Net)	(68.723.771)	113.707.265	109.199.916	94.929.484

(*) Şirketlerin normal ticari döngüsü içerisinde satışların ve alışların içerisindeki yer alan ortalama vade sürelerine göre ayrıştırılan vade farklarıdır. Satışlardaki ve alımlardaki vade farklarının sınıflaması özellikle şirket brüt karlılığının doğru olarak hesaplanması açısından çok önemlidir. Uygulama kolaylığı hariç olmak üzere tüm vade farkları süreye bakılmaksızın hasılattan ve maliyetten ayrıştırılarak faiz geliri/ faiz gideri olarak kayda alınır (TFRS 15.65).

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

Grup'un dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri ve Yatırım faaliyetlerinden Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1.04.2025 31.12.2025	1.10.2025 31.12.2025	1.04.2024 31.12.2024	1.10.2024 31.12.2024
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	62.439.331	1.571.163	375.968.556	248.210.675
- Faiz Gelirleri	15.269.858	9.863.206	5.616.078	833.406
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	47.169.473	(8.292.043)	370.352.478	247.377.269
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(108.559.993)	(2.055.946)	(154.676)	(1.506)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Farkı	(84.907.158)	(2.055.946)	-	-
- Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yans. Fin. Var. Değ. Farkı	(23.652.835)	-	-	-
- Uzun Vadeli Finansal Yatırımların Satış Zararı	-	-	(154.676)	(1.506)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler) (Net)	(46.120.662)	(484.783)	375.813.880	248.209.169

33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2025 31.12.2025	01.10.2025 31.12.2025	01.04.2024 31.12.2024	01.10.2024 31.12.2024
Faiz Gelirleri	(63.697.633)	(63.697.633)	279.776	5
Kur Farkı Gelirleri	581.865.764	129.569.709	262.295.314	182.886.992
Finansal Varlık Satış Gelirleri	110.441.191	-	-	-
Toplam Finansman Gelirleri	628.609.322	65.872.076	262.575.090	182.886.997

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

(*) Şirket, İş Bankası'na olan kredi borcu kapsamında banka ile protokol imzalamıştır ve vadesi geçen bu borcu kapatmıştır. Protokol kapsamında kapanan kredinin önceki dönemde gider yazılan cari dönemde konusu kalmayan kredi faizinden oluşmaktadır.

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2025 31.12.2025	01.10.2025 31.12.2025	01.04.2024 31.12.2024	01.10.2024 31.12.2024
Faiz Giderleri (-)	(360.104.559)	(65.973.974)	(290.062.640)	(284.063.310)
Kur Farkı Giderleri(*)	-	6.192.161	-	-
Toplam Finansal Giderler	(360.104.559)	(59.781.813)	(290.062.640)	(284.063.310)

(*) Kur farkı gelir ve giderleri net olarak sunulmaktadır.

NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır.

NOT 35 GELİR VERGİLERİ

Grup'un vergi gideri (veya geliri) cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden (veya geliri) oluşmaktadır.

	01.04.2025 31.12.2025	01.10.2025 31.12.2025	01.04.2024 31.12.2024	01.10.2024 31.12.2024
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(272.925.700)	(7.084.858)	27.794.918	5.375.051
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	(272.925.700)	(7.084.858)	27.794.918	5.375.051

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye'deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Buna uygun olarak Grup'un kazançlarının geçici vergi döneminde vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanmıştır.

Türk vergi hukukuna göre, zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi, mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirket özel hesap dönemine tabi olduğu için ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden dördüncü ayın sonuna kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

Geçerli olan Kurumlar Vergisi oranları:

Türkiye'de geçerli olan Kurumlar Vergisi oranı 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %25'dir.

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un , bağlı ortaklığının kurumlar vergisi açısından durumu aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklığın, 25 Mayıs 2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ünvanını kazandığı ilan ve tescil edilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanununun istisnaların düzenlendiği 5/1(d)-4üncü maddesi uyarınca 31.12.2024 tarihine kadar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1.1.2025 tarihinden itibaren (Özel hesap dönemine tabi olan GYO'lar için 2025 takvim yılı içinde başlayan özel hesap döneminden itibaren) elde edilen kazançlar için hem istisna uygulaması kar dağıtım şartına bağlanmış hem de taşınmazlardan elde edilen kazançlar için %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması gelmiştir.

Buna göre 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1.1.2025 tarihinden itibaren KVK m5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunlu hale gelmiş olup, taşınmazlardan elde edilen kazançlar için %10 asgari kurumlar vergisi ödenecektir. Söz konusu kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi durumunda GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere,maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tüm mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopaj oranı %10' dur.

i) Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktif ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

	31.12.2025	31.03.2025
Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar	Birikmiş Geçici Farklar
	Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükler)	Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükler)
Sabit Kıymetler	(17.795.643.211)	(5.025.701.123)
Mali Zarar	800.923.261	200.230.815
Kıdem Tazminatı Karşılığı	85.108.939	18.528.796
Reeskont Gideri/Prekont Geliri	86.023	21.493
Şüpheli Alacak Karşılığı	58.425.865	14.787.530
Peşin Ödenen Giderlere İlişkin Düzeltme	54.971.246	13.874.931
Krediler	465.989.590	116.592.678
Diğer	3.946.479.425	1.011.362.086
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(3.650.302.794)	(2.630.114.652)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı	(2.630.114.652)	(114.328.688)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(272.925.700)	27.794.918
Kıdem Tazminatı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Özkaynak mahsubu (Not:24)	3.286.622	(2.707.701)
MDV Değer Artış Fonu Özkaynak Mahsubu	(99.243.816)	88.864.103
Yabancı Para Çevrim Farkı	1.170.485.035	(63.266.956)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı	(3.650.302.794)	(63.644.324)

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kar miktarı, net dönem karının Şirket hisselerinin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin Pay Başına Kazanç /(Kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir.

	1.04.2025	1.10.2025	1.04.2024	1.10.2024
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Dönem Karı (Zararı)	252.217.838	101.794.805	524.392.160	163.510.732
Ortalama Hisse Adedi	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	0,4204	0,1697	0,8740	0,2725

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31.12.2025 İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri:

31 Aralık 2025	Alacaklar			Borçlar		
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar	Alınan Avanslar
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	-	32.231.926	3.796.048	-	-
Güllü Konak	26.992	-	-	-	-	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	791.409	-	-
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	-	-	2.951.512	-	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş	92.779.752	-	29.212	6.620.166	-	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş	-	-	-	-	-	-
Senetli Alacaklar	15.135.960	-	-	-	-	-
Şahıs Ortaklar	-	138.040	-	-	34.770.680	-
Diğer	-	-	2.632.446	-	-	-
TOPLAM	107.942.704	138.040	34.893.584	14.159.135	34.770.680	-

Ticari ve Diğer Alacaklara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. : Ticari alacaklar ile senetli alacakların tamamı konaklama ve tekne bağlama alacaklarından oluşmaktadır.

Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Narin Tekstil : Borçların tamamı depo ve arşiv kira bedellerinden oluşmaktadır.

Zemin Yatırım : Danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır.

Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.: Söz konusu borç sigorta poliçe borçlarından oluşmaktadır.

Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. Ofis kira faturasından oluşmaktadır.

Diğer Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Şahıs Ortaklar : Şirketin işletme sermayesi için perder pey vermiş oldukları nakit paralardan oluşmaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31.03.2025 İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri

31 Mart 2025	Alacaklar			Borçlar		
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar	Alınan Avanslar
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	-	23.999.997	453.012	1.996.184	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	-	363.387	-
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	26.741	-	1.078.315	35.858	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş	20.350.950	-	-	22.107.319	4.514.166	-
Şahıs Ortaklar	-	5.136.051	-	-	-	-
Diğer	-	-	2.628.251	-	-	-
Reeskont	(203.835)	-	-	-	-	-
TOPLAM	20.147.115	5.162.792	30.128.228	23.638.646	6.909.595	-

Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:**Protokol Kapsamında Olan ve Olmayan Alacaklar:**

Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Devir olan Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.) (Narin) Avans İade Protokolü Alacağı: Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye tüm aktif ve pasifiyle beraber 27.12.2017 tarihinde birleşmiştir. Birleşme tarihinden itibaren Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin hesap bakiyeleri Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin hesaplarına devir olmuştur.

Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.: Söz konusu borç sigorta poliçe borçlarından oluşmaktadır.

Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. Ofis kira faturasından oluşmaktadır.

Diğer Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Şahıs Ortaklar : Şirketin işletme sermayesi için perder pey vermiş oldukları nakit paralardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflara satışlar ve ilişkili taraflardan alımlar

1 Nisan 2025 – 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle grup içi firmalara satışların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Satışlar	Toplam Satışlar
Güllü Konak İşl.A.Ş. (1)	236.341	-	-	-	236.341
Turmar Otelcilik A.Ş. (2)	1.497.511.919	-	-	-	1.497.511.919
Narin Tekstil End.A.Ş.(3)	692.850	-	-	-	692.850
TOPLAM	1.498.441.110	-	-	-	1.498.441.110

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Alımlar	Toplam Alımlar
Narin Tekstil End.A.Ş. (4)	-	-	3.840.000	-	3.840.000
Zemin Sigorta (5)	1.754.760	-	-	-	1.754.760
Turmar Otelcilik A.Ş. (6)	37.195.219	-	3.353.180	-	40.548.399
Zemin Yatırım Danışmanlık (7)	828.000	-	-	-	828.000
Şahıs Ortak (8)	80.013	-	490.203	-	570.216
TOPLAM	39.857.992	-	7.683.383	-	47.541.375

(1) Mal ve hizmet satışlarının tamamı Pazarlama Satış destek hizmet bedellerinden oluşmaktadır

(2) Mal ve hizmet satışlarının tamamı Konaklama ve Liman satış bedellerinden oluşmaktadır.

(3) Mal ve hizmet satışlarının tamamı masraf faturaları yansıtma bedellerinden oluşmaktadır.

(4) Mal ve hizmet alımlarının tamamı depo ve arşiv kira bedellerinden oluşmaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

(5) Mal ve hizmet alımlarının tamamı sigorta poliçe tutarlarından oluşmaktadır.

(6) Mal ve hizmet alımları acenta hizmet bedelleri ile yansıtma faturalarından, kira tutarının tamamı ofis, arşiv kira bedellerinden oluşmaktadır.

(7) Mal ve hizmet alımlarının tamamı danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır.

(8) Mal alımlarının tamamı malzeme alım bedellerinden, kira alım bedelleri kira faturalarından oluşmaktadır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar brüt 9.959.085 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır . (1 Nisan 2024 – 31 Mart 2025: 16.109.990 TL)

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(a) Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını arttırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 8. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 6. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve 27. notta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar ve yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Grup, sermayeyi borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

(b) Önemli muhasebe politikaları

Grup'un finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

(c) Grup'un maruz kaldığı riskler

Faaliyetleri nedeniyle Grup, döviz kurundaki, faiz oranındaki değişiklikler ve diğer risklere maruz kalmaktadır. Grup ayrıca finansal araçları elinde bulundurma nedeniyle karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir. Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl öletüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki seneye göre bir değişiklik olmamıştır.

(c-1) Kur riski ve yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin fonksiyonel para birimine çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Grup'un fonksiyonel para birimi 1 Nisan 2015 tarihine kadar TL, 1 Nisan 2015 tarihinden itibaren EURO'dur. (Not:2.01)

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

c-2) Karşı Taraf Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Bu riskler ticari alacaklardan, diğer alacaklardan ve verilen avanslardan kaynaklanmaktadır.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, Grup politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir (**Not 10**). Grup'un ticari alacakları esas itibariyle senetli alacaklardan oluşmaktadır. Senetli alacaklar ise iki sebepten oluşmaktadır.

i) Senetli alacakların önemli bir kaynağı bağlı ortaklığın konut satışı nedeniyle müşterilerden alınan vadeli senetlerden kaynaklanmaktadır. Konut satışlarında önceki dönemlerde bir kısım bedelin peşin alınması halinde 60 aya kadar vade uygulanabilmektedir. İlişkili taraflar haricindeki senetli alacaklar çok sayıda müşterilerden olan alacaklar olup önemli bir yoğunlaşma riski mevcut değildir. Grup Yönetimi şüpheli alacak karşılığını tespit ederken bu senetlerin tahsilat durumlarını ve geçmiş tecrübeleri de dikkate almaktadır. Bu değerlendirmeler ışığında Grup Yönetimi alacaklar için ayrılmış olan karşılıkların yeterli olduğunu değerlendirmektedir.

ii) Turizm faaliyetleri nedeniyle sezon öncesinde acentelerden avans çekleri alınmaktadır. (**Not:10 ve 11**) Alınan bu avans çekleri karşılığında doğan yükümlülük pasifte alınan avanslar olarak takip edilmektedir. Grup Yönetimi bu çeklerle ilgili olarak bir tahsilat riski olmayacağını değerlendirmektedir. Tahsilatın yapılması durumunda alınan çekler ile avansların karşılıklı olarak kapatılması söz konusu olacaktır.

Diğer Alacaklar ve Avanslar

Grup'un ticari alacakları dışında, geliştirme faaliyeti devam eden projelerle ilgili verilmiş olan avanslardan doğan alacakları ve diğer alacakları da mevcuttur. (**Not:11, Not:26**) Bu alacakların da büyük kısmı ilişkili şirketlere verilmiş avanslardan oluşmaktadır. Grup Yönetimi bu hususu tahsilatı garanti altına alan bir husus olarak dikkate almaktadır.

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Aralık 2025	Alacaklar							Bankalardaki Mevduat	Dip not	Türev Araçlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar					
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Dipnot			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	107.942.704	12.585.197	138.040	38.625.961	34.864.372	77.888.086	10-11-26	31.624.923	6	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	107.942.704	12.585.197	138.040	38.625.961	34.864.372	77.888.086	10-11-26	31.624.923	6	-
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	111.270.446	-	4.020.515	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(111.270.446)	-	(4.020.515)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2025	Alacaklar							Bankalardaki Mevduat	Dip not	Türev Araçlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar					
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Dipnot			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	20.147.115	53.415.709	5.162.792	42.041.195	26.368.318	98.933.661	10-11-26	2.442.236	6	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	20.147.115	53.415.709	5.162.792	42.041.195	26.368.318	98.933.661	10-11-26	2.442.236	6	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	96.378.314	-	3.978.000	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(96.378.314)	-	(3.978.000)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(*)Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Alacaklara ilişkin değer düşüklüğü çalışmasında yapılan yaşlandırma çalışmalarından ve Grup Yönetimi'nin alacakların tahsil edilebilirliğine ilişkin öngörülerinden faydalanılmıştır.

(c-3) Faiz oranı riski yönetimi

Grup değişken ve sabit faizli finansal araçları nedeniyle faiz riskine maruz kalmaktadır. Grup'un sabit ve değişken faizli finansal borçları ile ilgili yükümlülüklerine **Not:8**'de, sabit ve değişken faizli varlıklarına ise (mevduat v.b.) **Not: 6** ve **Not:7**'de yer verilmiştir.

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Aralık 2025	31 Mart 2025
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar (Gerçeğe Uygun Değer Farkları Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar)	-	-
Finansal Yükümlülükler	5.289.436.749	4.529.606.915
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

31 Aralık 2025 tarihinde tüm krediler sabit faizli olduğundan TL para birimi cinsinden olan faiz 1 puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar kredi faizlerindeki değişikliklerden etkilenmemektedir.

31 Mart 2025 tarihinde tüm krediler sabit faizli olduğundan TL para birimi cinsinden olan faiz 1 puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar kredi faizlerindeki değişikliklerden etkilenmemektedir.

(c-4) Likidite risk yönetimi

Grup, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Likidite riski tabloları

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir.

31 Aralık 2025

Sözleşme Vadeleri Göre	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	5.906.316.839	6.682.451.300	1.444.225.746	295.193.837	1.987.447.341	2.955.584.376
Banka ve Faktoring Kredileri	5.280.755.383	6.056.889.844	970.420.402	295.193.837	1.835.691.229	2.955.584.376
Ticari Borçlar	192.680.215	192.680.215	192.680.215	-	-	-
Diğer Borçlar	432.881.241	432.881.241	281.125.129	-	151.756.112	-

31 Mart 2025

Sözleşme Vadeleri Göre	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.797.546.099	5.059.476.318	644.124.221	280.795.880	626.457.889	3.508.098.328
Banka ve Faktoring Kredileri	4.529.606.915	4.791.537.134	428.916.506	280.795.880	573.726.420	3.508.098.328
Ticari Borçlar	107.291.064	107.291.064	107.291.064	-	-	-
Diğer Borçlar	160.648.120	160.648.120	107.916.651	-	52.731.469	-

NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR / GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal risk yönetimindeki hedefler

Grup'un finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup'un faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler, piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

Grup bu risklerin etkilerini azaltmak ve bunlara karşı finansal riskten korunmak amacıyla türev ürün niteliğindeki finansal araçlarından vadeli döviz işlem sözleşmelerini kullanmaktadır. Grup'un spekülatif amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal Araçların Makul Değeri

Makul değer, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde, el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa kote edilen bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Grup, finansal araçların tahmini değerlerini, halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Ancak piyasa bilgilerini değerlendirip gerçek değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, her zaman, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Finansal araçların makul değerinin tahmini için kullanılan yöntem ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Parasal Varlıklar

Yabancı para cinsinden bakiyeler dönem sonunda yürürlükteki döviz alış kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Bu bakiyelerin kayıtlı değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Nakit ve nakit benzeri değerlerin de dahil olduğu belirli finansal varlıklar maliyet değerleri ile taşınırlar ve kısa vadeli olmaları sebebiyle kayıtlı değerlerinin yaklaşık olarak makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili şüpheli alacak karşılıklarıyla beraber makul değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Parasal Yükümlülükler

Genelde kısa vadeli olmaları sebebiyle banka kredileri ve diğer parasal borçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır. Banka kredileri ilgili notlarda açıklanmak üzere saptanan gerçeğe uygun değerleri, sözleşmenin öngördüğü nakit akımlarının cari piyasa faiz oranı ile iskonto edilmiş değeridir (**Not 8**).

Gerçeğe uygun değer tahmini:

1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Grup, finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen finansal araçlar için TFRS 7'deki değişikliği uygulamıştır. Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer hesaplamalarının aşağıdaki hesaplama hiyerarşisinde belirtilen aşamalar baz alınarak açıklanmıştır:

Seviye 1: Belirli varlık ve yükümlülükler için aktif piyasalardaki kote edilmiş fiyatlardır.

Seviye 2: Seviye 1 içinde yer alan kote edilmiş fiyatlardan başka varlık ve yükümlülükler için direkt veya dolaylı gözlenebilir girdilerdir.

Seviye 3 : Gözlenebilir bir piyasa verisi baz alınarak belirlenemeyen varlık ve yükümlülükler için girdiler.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, "Seviye 2" kapsamındadır.

Grup'un maddi duran varlıklar içinde yer alan gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre olanlar "Seviye 2", gelir indirgeme yaklaşımına göre olanlar "Seviye 3" kapsamındadır.

Grubun aktifinde bulunan kısa vadeli amaçla elde tutulan hisse senetleri piyasa fiyatı ile değerlendirilmiştir (Seviye 1).

NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 41 FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

A-) Şirket;

1-) 26.03.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimiz Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ve bağlı ortaklığı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Martı GYO"), Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirketimizin toplam 81.066.087.- USD ve bağlı ortaklığı Martı GYO'nun 46.739.271.- USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2-) 13.04.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimizin 13.04.2021 tarih 1264 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; Şirketimizin teminat yapısının güçlenmesi ve önümüzdeki süreçte hem Türkiye'ye hem de turizm sektörümüze yapacağımız hizmetlerin devam ettirilmesi ve yeni finansman yöntemleri ve stratejik ortaklıklarla birlikte turizm sektöründeki ağırlığımızın artarak devam ettirebilmesinin önünün açılmasını sağlamak üzere, Şirketimiz ile Denizbank ("Banka") ve Deniz Faktoring arasında akdedilen 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" ve 30.03.2021 tarihli ek tadil sözleşmesi hükümleri çerçevesinde;

2.1-) Sözleşme yürürlükte olduğu sürece, Denizbank A.Ş. tarafından üçüncü bir şahıs ya da kuruma satılamamaları ve bu süre zarfında tesislerin tek alıcısının da Şirketimiz olması kayıt ve şartıyla, ve Sözleşme tarihinden itibaren 5 (beş)+2 (iki)+2 (iki) yıl olmak üzere toplam 9 (dokuz) yıllık süre içerisinde banka tarafından Şirketimize tanınan "*Alım Hakkı*" karşılığında, Şirketimiz mülkiyetinde bulunan;

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 2 pafta 1520 parselde bulunan "Martı Resort Otel"'in, 32.925.000.- USD (OtuzikimilyondokuzyüzyirmibeşbinAmerikan Doları),

Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Mahallesi, 2 pafta, 1605 parselde bulunan "La Perla Otel"'in 9.075.000.- USD (DokuzmilyonyetmişbeşbinAmerikan Doları)

olmak üzere, toplam 42.000.000- USD (KırkikimilyonAmerikan Doları) satış bedeli karşılığında, işlem tarihindeki Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru üzerinden, Banka'ya satışına ("**İşlem**") ve satıştan elde edilecek fonun Banka'ya olan Şirket borcundan mahsup edilmesine,

2.2-) "Martı Resort Otel" ve "La Perla Otel"'in, Denizbank A.Ş. mülkiyetinde bulunduğu 5 (beş) yıllık süre içerisinde ise, işletme hakkı Şirketimizde kalmaya devam etmekle, tesislerin kiracı sıfatıyla işletilmesine ve bu bağlamda, Martı Resort Otel'in asgari yıllık 7.000 USD kira bedeli ile ayrıca hasılat kirasına bağlı olarak bir kira dönemi içinde elde ettiği net ciro üzerinden yüzde 0.5 oranında hesaplanacak kira bedelinin asgari kira tutarına ilave edilerek kiralınmasına, La Perla Otel'in asgari yıllık 3.000 USD kira bedeli ile ayrıca hasılat kirasına bağlı olarak bir kira dönemi içinde elde ettiği net ciro üzerinden yüzde 0.5 oranında hesaplanacak kira bedelinin asgari kira tutarına ilave edilerek kiralınmasına karar verilmiştir. Tapu devir işlemleri 19.04.2021 tarihinde tamamlanmıştır.

3-) 19.07.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimiz tarafından DENİZLİ ili ÇİVRİL ilçesi sınırları içerisinde üzerinde kurulumuna başlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü web sitesinde 20.02.2023 tarihinde yayınlanan, Şirketimiz tarafından yapılması planlanan Güneş Enerjisi Santrali (GES) (3 MWm/ 2,4 MWe) projesi ile ilgili olarak DENİZLİ Valiliğine sunulan P.T.D. Dosyası Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 16. maddesi doğrultusunda incelenmiş ve projeye ilişkin ÇED Süreci başlatılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 30.03.2023 tarihinde ÇED Yönetmeliği'nin 17. maddesi gereğince Güneş Enerjisi Santrali (GES) (3 MWm) projesi'ne 'Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir' kararı verilmiştir.

Güneş Enerjisi Santrali (GES) yatırımına binaen yapılması planlanan Güneş Enerjisi Santrali (Ges) Kapasite (Alan) Artışı (3 MWm, 28.413,14 m2) projesi ile ilgili olarak DENİZLİ Valiliğine sunulan P.T.D. Dosyası Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 16. maddesi doğrultusunda incelenmiş ve projeye ilişkin ÇED Süreci başlamıştır.

4-) 25.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimiz 25.04.2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin sermayesine %27,48 oranında iştiraki bulunan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.04.2025 tarihli ve 1184 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile planladığı sermaye artırımına, yeni pay alma haklarının kullanım süresi içinde iştirak edilmek suretiyle, yeni pay haklarının tamamının kullanılmasına, sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket esas sözleşmesi hükümleri çerçevesinde yeni pay alma hakkımıza isabet eden 359.785.360 TL sermaye taahhüdü koyma borcumuzun aynı sermaye koymak suretiyle yerine getirilmesine, artırıma iştirak payımız oranında iştirak edilmesine, Bu kapsamda; Şirketimize ait olan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 929 ada 3 parsel numaralı taşınmazların söz konusu sermaye artırımına aynı sermaye olarak konulmasına, Aynı sermayenin değer tespitine yönelik, TTK md. 343 hükmü ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde değer biçilmesine ve hazırlanacak raporlarda ulaşılan tutarlardan düşük olanın aynı sermaye olarak esas alınmasına, Aynı sermaye olarak esas alınacak tutarın sermaye koyma borcumuzu karşılamaması halinde kalan bakiyenin nakden ödenmesi suretiyle iştirak payımıza isabet eden tutarın tamamı kullanılmak suretiyle artırıma iştirak edilmesine, Söz konusu taşınmazların aynı sermaye olarak Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devrine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu, Ticaret Sicil Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli başvuru, tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

Yukarıda belirtilen işlemlerin yürütülmesi amacıyla, Şirketimizi temsile yetkili olan imza sirküleri gereği yetkilendirilmiş kişilerin her türlü başvuruyu yapmaya, belgeleri imzalamaya ve tüm süreci yürütmeye yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

5-) 10.12.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin, 3.000.000.000.- TL (Üçmilyar Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 600.000.000.-TL (Altyüz milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle, %150 oranında artırılarak 1.500.000.000.-TL (Bir milyar beşyüz milyon Türk Lirası)'sına çıkarılmasına ilişkin hazırlanan izahnamenin onaylanması amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na bugün başvuruda bulunulmuştur.

B-) Bağlı Ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.;

1-) Şirket'in 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli Bodrum İlçesi Kızılağaç Köyü İçmeler Mevkii 1 no.lu özel parsel, 55.634,60 m2 yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridine sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payı'na ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum 20 Ocak 2015 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. "Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891.600 TL lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare Mahkemesi'nde Şirket tarafından dava açılmış olup, 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir."

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

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

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

2-) 09.01.2023 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 06.01.2023 tarih 1122 sayılı toplantısı'nda;

Antalya-Kemer Tekirova'daki Martı Myra Tesisimizi ve Muğla Marmaris Orhaniye Köyü'ndeki Martı Marina Tesislerimizi işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye, Covid-19 salgınının turizm sektöründe yarattığı olumsuz etkiler nedeniyle yapılan indirimle Martı Marina tesisi için %17 ve Martı Myra tesisi için %13,5 olarak uygulanan yıllık net hasılat kira oranının; Covid-19 salgınının aşılama ile kontrol altına alınması neticesinde, 01.01.2023 tarihinden geçerli olmak üzere, Martı Marina Tesisleri için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra Tesisleri için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak uygulanması teklif edilerek mutabakatının alınmasına ve bu konuda taraflar arasında ek protokol imzalanmasına karar verilmiş olup söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

3-) Şirketimiz Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ("Martı Otel") olarak Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırılmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarıncaya onaylanmıştır.

Bu kapsamda Şirketimiz'in 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.

Şirketimiz tarafından Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapılan yapılandırma sözleşmesi kapsamında Deniz Faktoring A.Ş.'ne 25.06.2021 tarihinde 1.350.000 USD karşılığı 11.923.812,02 TL ödeme yapılarak borcun tamamı kapatılmıştır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

03.09.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin;

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci Maddesinin (I) fıkrası hükmü ve Şirketimiz'ce iptali açılan davası devam eden Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 24/1, Ek Madde 4 ve Geçici Madde 7 hükümlerinde; tahsisi iptal edilen araziler üzerinde bulunan yapı, tesis ve müştemilatların bedelsiz olarak Hazine'ye intikal edeceği, teminatları nakde çevrilerek Hazine'ye irat kaydedileceği, bunlar için tahsis yapılan yatırımcı tarafından herhangi bir hak ve bedel veya tazminat talep edilemeyeceği, ve ancak, ipotek alacaklısı kredi kuruluştan tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satışından önce veya sonra önceki yatırımcıdan kaynaklanan sebeplerle kesin tahsisin iptali gereken hallerde, üst hakkını icra yoluyla edinen kredi kuruluştan tarafından başvuruda bulunulması ve Yönetmelik'te öngörülen şartları karşılaması halinde Bakanlık'ça kesin tahsisin iptal edilmeyeceği öngörülmüştür.

Alacaklı Denizbank A.Ş. tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan takip neticesinde; mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl-Sarısu mevki, 136 ada, 2 parsel numaralı 79.081,51-m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmazın üzerinde 496 yatak kapasiteli 1. sınıf tatil köyü yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 02.09.1997 tarihinde 45 yıl süreyle (02.12.2051 yılına kadar) Martı Otel İşletmeleri A.Ş. lehine kesin tahsisi yapılan, 2006 yılında ise, Şirketimiz Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine devredilmiş olup, Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu'nun 3/1/2018 tarihli ve 1/3 sayılı kararı ile kesin tahsisi iptal edilmiş bulunan ve ancak "iptali ve tapudan terkin edilmesi" ile ilgili davası halen derdest olan **üst hakkı**, pandemi nedeniyle yayınlanan 19.03.2020 tarih ve 2020/3 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile 29.04.2020 tarih ve 2480 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı çerçevesinde durdurulan **satış**, 38.273.493,63-TL bedel üzerinden **03.09.2020** tarihinde yapılmış olup, Denizbank tarafından 19.250.000,00-TL bedel ile satın alınmıştır.

Bu çerçevede; ilgili Bakanlık tarafından Şirketimiz lehine tesis edilmiş olup, kesin tahsisi iptal edilmiş bulunan ve tapudan terkin istenen üst hakkının, ipotek alacaklısı Denizbank A.Ş. tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan takip neticesinde ilgili mevzuatta öngörülen şartların sağlanması kaydıyla Banka tarafından satın alınması çerçevesinde, tahsisi iptal edilmiş olup, bu aşamada Şirketimiz'ce bedelsiz olarak Hazine'ye intikal etmesi gereken üst hakkına ilişkin kesin tahsis Bakanlık tarafından iptal edilmeyerek Denizbank lehine ihya edilecek olup, satış bedeli de bu suretle Şirketimiz kredi borcundan mahsup edilecektir.

Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl-Sarısu mevki, 136 ada, 2 parsel numaralı 79.081,51-m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz Denizbank A.Ş. ile yapılan 23.02.2021 tarihli yapılandırma protokolü kapsamında 09.03.2021 tarihinde kredi borcuna mahsuben tapu devri yapılarak portföyden çıkartılmış olup, taşınmazın üst hakkı ihaleinin feshi davasından feragat edilmiştir.

4-) 01.03.2022 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin tarafı olduğu Denizbank ile akdedilen 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" doğrultusunda; Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye ait Çerkezköy Tekirdağ adresindeki 1493 ada 1 nolu parselde yer alan, Şirketimiz kredi borcu teminatı olarak üzerinde Denizbank lehine ipotek tesis edilmiş taşınmaz, Denizbank tarafından 51.850.000 TL bedel ile satın alınmıştır. 51.850.000 TL'lik bu tutar Şirketimiz'in Denizbank'a olan kredi borcundan mahsup edilmiştir.

5-) 13.09.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirket portföyümüzde bulunan Martı Myra tesisimizin tahsis süresi ile ilgili, 05.12.2018 tarihli özel durum açıklamamızda; Şirket gayrimenkul portföyümüzde yer alan; Tekirova-Kemer/Antalya'da bulunan 158 ada 7 parsel üzerinde yer alan Martı Myra Otel tesisimizin tahsis süresinin, 04.05.2018 tarih 30411 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik" uyarınca 49 yıla uzatılması başvurusunun, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 04.12.2018 tarihinde yapıldığı belirtilmiş, 24.09.2020 tarihli özel durum açıklamasında ise ödenmesi gereken 9.395.714 TL, peşinatın ödenmiş olduğu duyurulmuştur.

Şirket portföyümüzde bulunan "MARTI MYRA" tesisimizin, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına ilişkin Yönetmelik kapsamında tahsis süresinin 49 yıla uzatılması talebimize ilişkin olarak yatırılacak bedelin tamamı olan 37.582.855 TL ödenerek kapatılmış olup ilgili Yönetmelik gereği tahsis süresi 2069 yılına kadar uzatılmıştır.

6-) 03.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirket merkezinde toplanan Yönetim Kurulumuzda; Şirketimizin planladığı projelerin mevcut gayrimenkul piyasaları koşulları doğrultusunda etaplandırılarak hayata geçirilmesi amacıyla, 28.01.2025 tarih ve 1178 sayılı Yönetim Kurulu kararında belirlenen sermaye artırım oranının revize edilmesine karar verilmiştir.

Bu doğrultuda, çıkarılmış sermayenin %200 oranında artırılması yerine, %120 oranında artırılması uygun görülmüş olup, sermaye artırım aşağıdaki şekilde güncellenmiştir:

1.Mevcut sermaye: 1.090.980.000 TL

2.Artırılacak sermaye tutarı: 1.309.176.000 TL

3.Yeni toplam sermaye: 2.400.156.000 TL

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

7-) 29.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 03.04.2025 tarihli ve 1184 sayılı kararı çerçevesinde, sermaye artırımını sürecimiz kapsamında ortaklarımızın yeni pay alma hakları korunmak suretiyle, sermayemizin %120 oranında artırılmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede, sermayemize %27,48 oranında iştirak eden hâkim ortağımız olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 25.04.2025 tarihli Özel Durum açıklaması ile Yeni pay alma hakkını kullanma kararı almış olup, kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunu aynı sermaye yoluyla yerine getireceğini bildirmiştir.

Aynı sermaye olarak konulması teklif edilen malvarlığı; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 929 ada, 3 parsel numaralı taşınmazdır. Söz konusu taşınmazın değerlemesi, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yetkilendirilecek değerleme kuruluşlarınca yapılacak, ulaşılan değerlerin en düşük olanı üzerinden aynı sermaye miktarı belirlenecektir. Aynı sermaye işlemlerine ilişkin olarak, SPK başvurusu, bilirkişi tayini, mahkeme onayı, tapu tescili ve diğer yasal süreçler ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yürütülecektir.

8-) 09.09.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin finansal tablolarında kısa vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılan, Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye olan vadesi geçmiş kredi borcu, ilgili banka ile yapılan protokol çerçevesinde gerçekleştirilen ödeme ile tamamen kapatılmıştır.