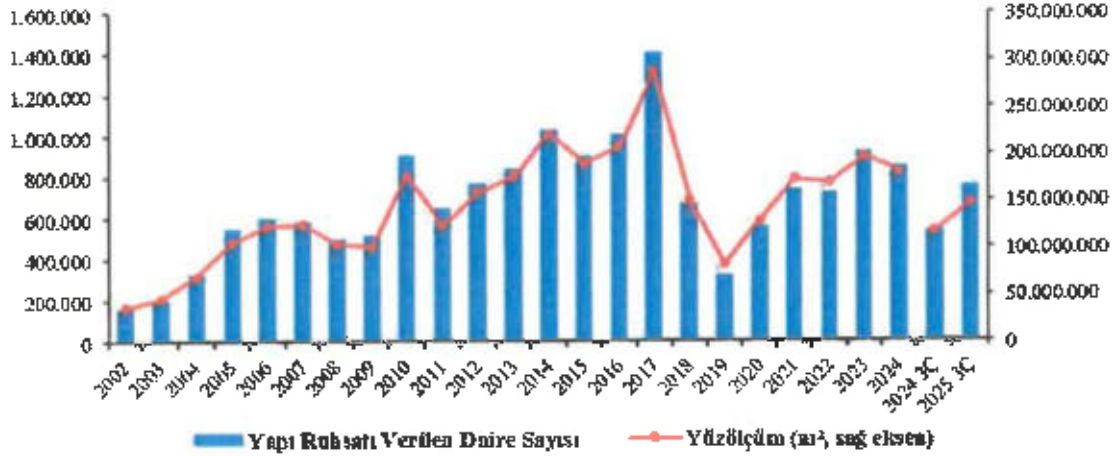


Kaynak: TCMB

TÜİK verilerine göre bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,3, daire sayısı %54,0 ve yüzölçümü %42,6 arttı. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %78,0'ı belediyeler, %22,0'ı ise diğer yetkili idareler tarafından verildi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %5,6, daire sayısı ve yüzölçümü %22,8 arttı, yapı kullanma izin belgesi verilen toplam yüzölçümün, %79,4'ü belediyeler, %20,6'sı ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

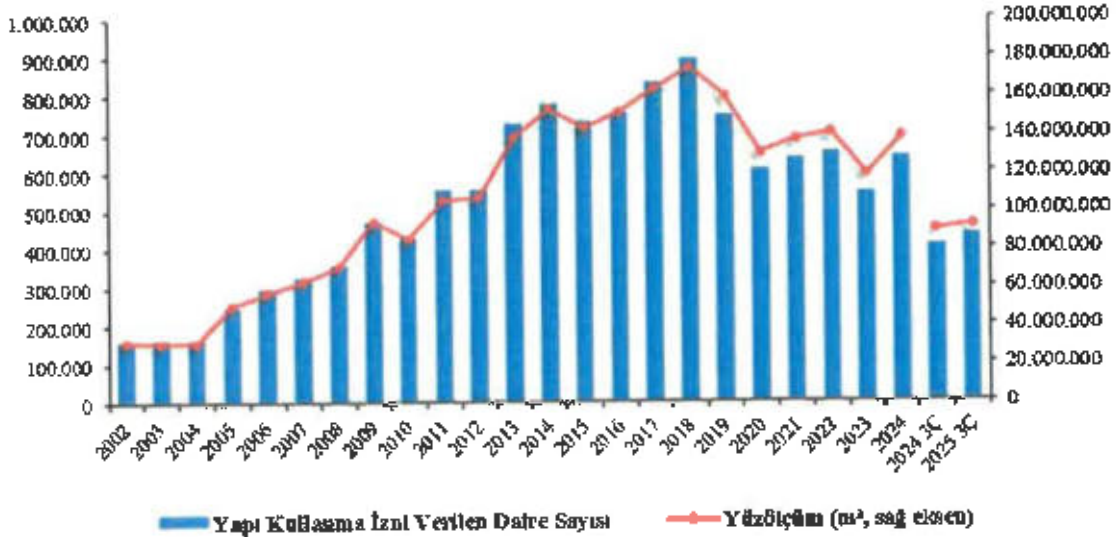
#### Türkiye'de Yapı Ruhsatı İstatistikleri



MARTI  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



## Türkiye'de Yapı Kullanma İzin İstatistikleri



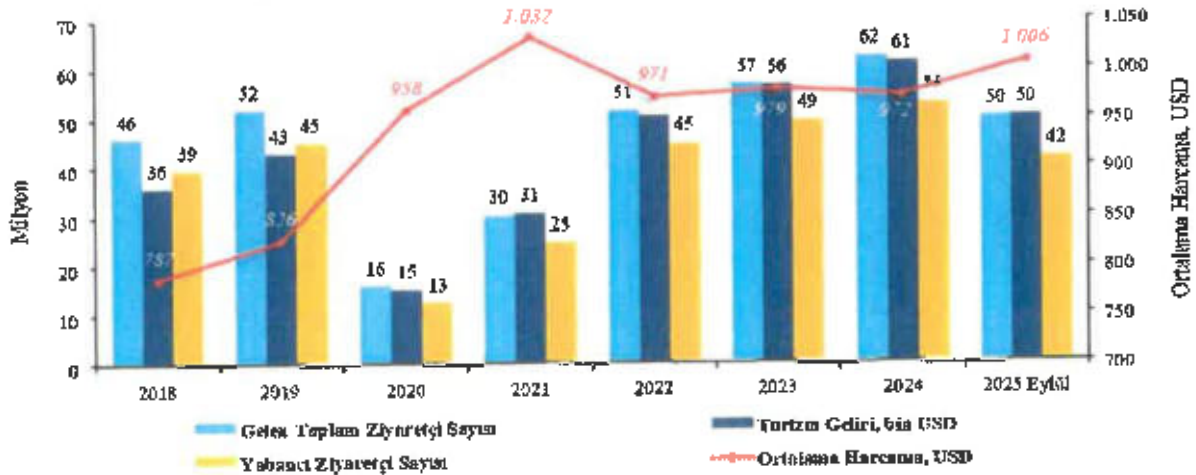
Kaynak: TÜİK Yapı İzin İstatistikleri

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-İzin-İstatistikleri-III-Ceyrek-Temmuz-Eylul-2025-54152>

## Kısaca Turizm ve Otelcilik Sektörü

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2024 yılında toplam ziyaretçi sayısı yıllık %9,8 artışla 62,3 milyon kişi olarak gerçekleşirken turizm geliri yıllık %8,3 artarak 61,1 milyon USD olarak gerçekleşmiştir. Ortalama kişi başına harcama yıllık %7,2 artışla 972 USD olarak, yabancı ziyaretçi sayısı ise 2024 yılında %7 artışla 52,6 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. 2025 Ocak-Ekim döneminde toplamda 49,2 milyon ziyaretçi gelmiş olup kişi başı ortalama harcama tutarı 1.006 USD olmuştur.

## Türkiye Turizm Geliri, Gideri ve Ortalama Harcamaları Yıllara Göre Dağılımı



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Sınır İstatistikleri

<https://sism.ktb.gov.tr/TR-249702/sinir-istatistikleri.html>

MART  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

62



Info Yatırım  
Barbaros Mer. Dış Tic. Ofisi  
İstanbul  
Boğaziçi  
Men.

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Son 5 Yıl Ortalama Sektörel Oranlar ve Anlık Dönem Karşılaştırması

	Ortal Dönelik Oranlar							Ortalama Günlük Oranlar (Yerel)						Kalıcılaşmış Oranlar (Yerel)					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Oran	2019	2020	2021	2022	2023	Oran	2019	2020	2021	2022	2023	Oran
İstanbul	73,7%	37,4%	54,9%	74,6%	65,2%	m.d.	67,1%	88,7	78,1	91,1	136,5	143,5	107,6	65,4	29,2	40,7	101,8	93,5	67,9
Ankara	62,9%	30,3%	42,6%	52,7%	56,3%	m.d.	48,9%	55,7	55,0	52,5	66,4	84,2	62,0	35,0	16,9	22,4	35,0	47,4	37,3
Antalya	65,4%	40,1%	51,8%	62,2%	56,2%	m.d.	55,1%	87,2	95,0	122,5	144,2	172,1	124,7	57,0	38,1	63,4	89,7	96,8	69,0
Anadolu	56,3%	33,7%	47,9%	53,6%	49,1%	m.d.	48,1%	39,8	33,1	34,9	47,5	64,3	42,9	22,4	11,2	16,7	25,4	31,5	21,4
Türkiye	67,2%	36,1%	52,1%	66,6%	69,1%	51,9%	57,2%	76,7	70,1	81,7	117,3	129,2	95,0	51,6	25,3	42,6	78,2	76,4	54,8
Avrupa	72,2%	33,1%	43,3%	64,5%	69,1%	m.d.	56,4%	112,8	90,9	104,0	132,3	142,8	126,3	81,4	30,1	45,0	85,3	98,7	68,1

Kaynak: Türkiye Ortaklıklar Birliği (TÜROB)

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

28.01.2026 tarihi itibarıyla BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi (BİST GYO Endeksi) 50 tane GYO şirketi barındırmakta olup BİST GYO Endeksi, ilgili tarih itibarıyla yıllık %68,5 getiri elde etmiştir.

2023 yılının ikinci yarısında faiz artırımlarıyla birlikte konut talebi azalmış, 2024 yılında da konut satışları 2022'nin altında kalmıştır. TCMB, 2025 yılında faiz indirim politikasına girmiş olup 2026 yılının ilk toplantısında da faiz indirimine devam etmiştir. 2024 yılındaki faiz indirimleriyle birlikte konut satışları tekrar hareketlenmeye başlamış ve rekor seviyeleri görmüştür.

### BİST GYO & BİST100 Endeks Getirileri

TL	26.01.2026 Kapanış	3 Aylık Getiri	6 Aylık Getiri	1 Yıllık Getiri	3 Yıllık Getiri	5 Yıllık Getiri
BİST GYO	6.191,1	6,9%	27,8%	68,5%	232,6%	783,1%
BİST100	13.407,4	23,3%	27,2%	32,5%	158,2%	794,8%
<b>BİST GYO Relatif Getiri</b>		<b>-13,3%</b>	<b>0,5%</b>	<b>27,2%</b>	<b>28,8%</b>	<b>-1,3%</b>
USD						
BİST GYO	142,9	3,4%	19,2%	38,8%	44,3%	49,9%
BİST100	309,5	19,2%	18,6%	9,1%	12,0%	51,9%
<b>BİST GYO Relatif Getiri</b>		<b>-13,3%</b>	<b>0,5%</b>	<b>27,2%</b>	<b>28,8%</b>	<b>-1,3%</b>

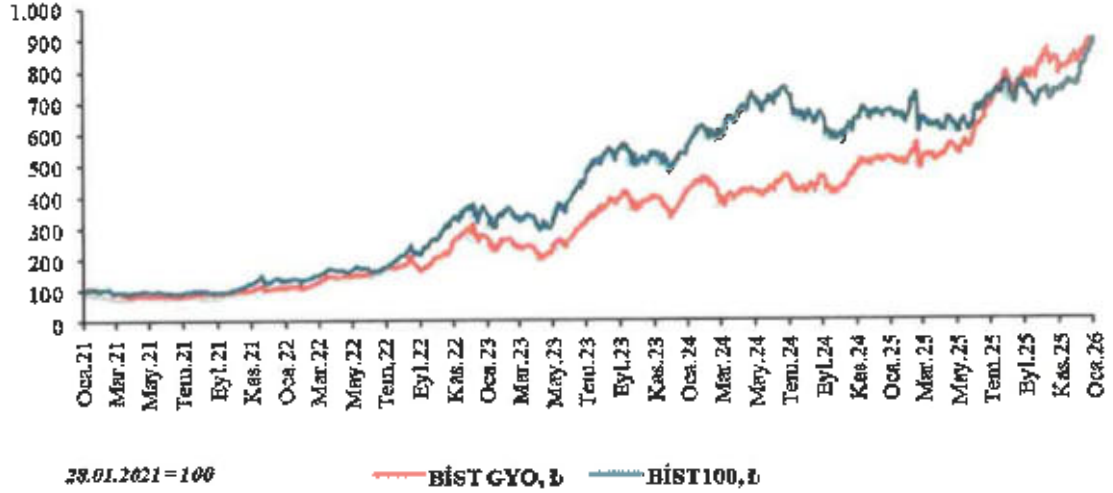
Kaynak: Finnet



Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Barbaros Mah. No: 10 Kat: 10. Kat  
Boğaziçi, Beşiktaş, İstanbul



## BİST GYO & BİST100 Son 5 Yıl TL Bazında Relatif Getiri



Kaynak: Finnet, Info Yatırım

### İşlem Hacimleri (Milyon)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
İşlem Miktarı	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	39.351	83.664	49.329	56.904
İşlem Değeri (TL)	37.003	74.348	48.874	70.436	445.147	114.714	487.856	404.430	385.633
İşlem Değeri (USD)	12.354	26.464	11.230	12.376	62.354	10.070	26.224	14.274	11.174

### Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yabancı	%20	%14	%16	%11	%16	%21	%25	%25	%27
Yerli	%80	%86	%84	%89	%82	%79	%75	%75	%73

### Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yabancı	1.378	1.250	1.053	1.096	1.640	1.872	3.624	9.737	5.427
Yerli	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676	1.371.214	3.967.395	1.573.764
Toplam	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002	431.548	1.374.838	3.977.132	1.579.191

### Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yabancı	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	16.494	25.205
Yerli	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	134.142	204.919
Toplam	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	111.165	150.636	229.124

MARTI  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



#### Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
31	32	31	33	33	33	37	39	45	48

#### Halka Açıklık Oranı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
%52,3	%61,4	%60,5	%52,7	%62,9	%53,2	%43,7	%45,3	%43,7	%43,1

#### Fiziki Dolaşım

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
%42,4	%38,6	%38,9	%37,2	%36,5	%32,7	%25,6	%33,5	%32,4	%31,3

#### Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
-18,65	130,01	-146,60	-31,72	-62,41	-145,12	-42,79	-91,47	-135,62	22,58

#### Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.143	94.957	245.217	349.242	532.039

#### Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
7.354	7.231	7.538	3.481	4.576	7.379	7.317	13.116	11.676	15.127

Kaynak: Menkul Değerler Kurumu A.Ş.

Finansal veriler BİST'in Web sitesinde yer almaktadır.

\*USD değerleri hesaplamasında 1 TL = 16,98 TL olarak kabul edilmiştir.

28.01.2026 tarihi itibarıyla BİST'te 50 adet GYO işlem görmekte olup bu şirketlerin toplam piyasa değeri 863,9 milyar TL, toplam aktif büyüklükleri ise 1,5 trilyon TL seviyesindedir. 28.01.2026 tarihi itibarıyla GYO'lara fiyat ve piyasa değerlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup Mart GYO'nun 2,9 milyar TL'lik piyasa değeri ile sektördeki payı %0,335, özkaynakları ve toplam varlıklarının BİST GYO Endeksi'nden aldığı pay ise sırasıyla %1,704 ve %1,004 seviyesindedir. Tablodaki şirketlere ait bilanço ve gelir tablosu verileri, 28.01.2026 tarihi itibarıyla açıklanan son finansal tablolardan derlenmiştir.

#### BİST GYO Seçilmiş Veriler

Sıra Kod	Şirket Adı	Kapital Piyasa Değeri, 28.01.2026	Halka Açıklık Oranı	Piyasa Değeri, milyar TL	Sermaye, milyar TL	Özkaynaklar, milyar TL	Toplam Varlıklar, milyar TL	PER/DD	Son Açıklanan Bilanço Tarihi
1	ADGYO Adra GMYO	69,55	13%	27.964	294	6.844	7.333	5,55	2025/09
2	AGYO Akakale GMYO	7,77	16%	2.046	263	5.546	6.309	0,37	2025/09
3	AHSGY Alra GMYO	22,92	26%	16.537	195	6.948	8.451	2,38	2025/09
4	AKFGY Akfen GMYO	2,98	45%	11.622	3.900	27.032	32.393	0,43	2025/09
5	AKMGY Akmerkez GMYO	211,20	8%	7.870	37	8.879	10.754	0,89	2025/09
6	AKSGY Akis GMYO	8,70	54%	21.011	2.415	40.927	48.718	0,51	2025/09
7	ALGYO Alarka GMYO	5,50	42%	11.157	290	17.257	24.341	0,65	2025/09
8	ASGYO Anca GMYO	11,54	25%	7.605	659	17.164	22.931	0,44	2025/09
9	ATAGY Ata GMYO	13,68	58%	650	48	707	808	0,92	2025/09
10	AVGYO Avrasya GMYO	10,96	55%	1.223	112	1.852	1.977	0,66	2025/09
11	AVPGY Avrupaent GMYO	57,70	25%	23.080	400	39.452	49.706	0,59	2025/09
12	BASGZ Beşikent Doğalgaz GMYO	45,10	15%	31.570	700	27.104	51.720	1,76	2025/09
13	BEGYO Bah Ege GMYO	4,84	31%	3.945	815	5.038	5.118	0,78	2025/09
14	DGNGY Doğu GMYO	31,64	5%	10.505	332	13.466	18.758	0,78	2025/09
15	DZGYO Deniz GMYO	9,23	24%	3.692	400	5.221	6.491	0,78	2025/09

16	EGEGY	Egeyağı Avrupa GMYO	34,94	31%	6.988	200	1.296	8.143	5,56	2025/09
17	EKGYO	Emlak Korum GMYO	23,96	51%	91.048	3.800	129.488	276.004	0,70	2025/09
18	EYGYO	BYG GMYO	4,00	35%	2.800	700	1.930	3.283	1,45	2025/09
19	FZGYO	Fuzul GMYO	13,08	21%	16.350	1.250	4.127	12.882	3,96	2025/09
20	HLGYO	Halk GMYO	4,35	21%	16.704	3.840	45.106	64.125	0,37	2025/09
21	IDGYO	İdare GMYO	4,15	70%	623	150	298	645	2,09	2025/09
22	ISGYO	İş GMYO	23,42	38%	22.454	959	48.810	55.920	0,46	2025/09
23	KGYO	Konya GMYO	7,30	31%	7.300	1.000	1.796	8.526	4,06	2025/09
24	KLGYO	Kiler GMYO	7,00	46%	9.765	1.395	22.576	31.779	0,43	2025/09
25	KRGYO	Karfez GMYO	3,02	22%	2.890	990	1.338	2.536	1,28	2025/09
26	KZBGY	Kızılbaş GMYO	14,85	35%	17.820	1.200	21.012	31.469	0,85	2025/09
27	KZGYO	Kuzguncu GMYO	26,60	25%	5.320	200	12.316	16.462	0,43	2025/09
28	MHRGY	MHR GMYO	3,57	25%	4.429	1.241	7.426	8.999	0,60	2025/09
29	MRYGY	Mary GMYO	2,65	63%	1.891	1.091	10.698	15.155	0,27	2025/09
30	MSGYO	Misral GMYO	6,04	28%	2.837	470	4.572	6.287	0,62	2025/09
31	NUGYO	Nurul GMYO	10,86	51%	3.642	335	6.439	6.833	0,57	2025/09
32	OZGYO	Özdemir GMYO	2,08	36%	2.080	650	5.731	6.079	0,36	2025/09
33	OZKGY	Özak GMYO	15,03	23%	21.884	1.456	63.972	72.970	0,34	2025/09
34	PAGYO	Panora GMYO	89,35	38%	7.773	87	13.555	14.987	0,57	2025/09
35	PKGYO	Peker GMYO	10,10	82%	50.500	5.000	8.755	9.982	5,77	2025/09
36	PSGYO	Pasifik GMYO	2,72	55%	14.480	5.324	29.336	66.344	0,49	2025/09
37	RYGYO	Reyhan GMYO	27,98	30%	55.960	2.000	67.226	79.164	0,83	2025/09
38	SEGYO	Şeker GMYO	4,46	25%	1.628	814	6.991	8.050	0,52	2025/09
39	SNGYO	Sinpaş GMYO	5,20	55%	20.800	4.000	45.990	58.816	0,45	2025/09
40	SRVGY	Servet GMYO	3,45	21%	11.213	1.250	17.510	22.985	0,64	2025/09
41	SURGY	Sur Tarih Evleri GMYO	48,50	22%	8.124	168	9.093	12.621	0,89	2025/09
42	TGYYO	Trend GMYO	35,50	87%	2.450	69	347	378	7,05	2025/09
43	TRGYO	Torunlar GMYO	81,33	21%	81.350	1.000	125.411	149.167	0,65	2025/09
44	TSGYO	TSKB GMYO	7,34	11%	4.771	650	5.902	6.593	0,81	2025/09
45	VKGYO	Vakıf GMYO	3,01	29%	10.385	3.450	23.411	28.857	0,44	2025/09
46	VRGYO	Vera Konsept GMYO	2,52	69%	2.066	820	5.108	8.057	0,40	2025/09
47	YGGYO	Yeni Günet GMYO	138,90	77%	33.603	242	18.492	23.679	1,82	2025/09
48	ZBGGY	Zeray GMYO	14,36	19%	8.989	510	928	7.174	9,69	2025/09
49	ZGYO	Z GMYO	21,84	28%	4.597	168	2.430	2.909	1,89	2025/09
50	ZRGYO	Ziraat GMYO	24,46	19%	114.806	4.694	71.446	81.035	1,61	2025/09
<b>Toplam</b>					<b>863.895</b>	<b>64.930</b>	<b>1.865.166</b>	<b>1.504.658</b>	<b>0,81</b>	
<b>MRYGY Payı</b>					<b>0,33%</b>	<b>1,784%</b>	<b>1,804%</b>	<b>1,897%</b>		

Kaynak: FİNNET

(\*): 28.01.2026 tarihli

MARTI  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

66



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>





kontrol altına alınması neticesinde, 01.01.2023 tarihinden geçerli olmak üzere, Martı Marina tesisi için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra tesisi 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.

2. Şirket'in 23.10.2014 tarihinde KAP'ta 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 ili Bodrum ilçesi Kızılağaç köyü İçmeler mevki 1 numaralı özel parsel, 55.634,60 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 kilometre mesafede, 420 metre sahil şeridinde 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, 20.01.2015 tarihinde KAP aracılığıyla 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 kararla idare tarafından yapılan istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. İş bu kararın 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 Bakanlık 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, Bakanlık Arazi Tahsis Komisyonu'nun 22.06.2021 tarihli ve 9/1 nolu karar uyarınca; ön iznin iptaline ilişkin Bakanlık Arazi Tahsis Komisyonu'nun 25.12.2020 tarihli ve 17/14 nolu karar 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 Mahkemesi'nde devam etmektedir

MART  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

69



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>





<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-249702/sinir-istatistikleri.html>

- Merkezi Kayıt Kuruluşu

<https://www.mkk.com.tr/veri-hizmetleri/e-veri/yillik-istatistiki-veriler>

- Finnet

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

Yoktur.

## 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

**8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:**

Şirket'in hakim ortağı Martı Otel İşletmeleri olup Martı Grubu bünyesinde faaliyet gösteren şirketlerden biridir. Martı Otel İşletmeleri, 1967 yılından bu yana faaliyetlerine devam eden, Borsa'da işlem gören ilk turizm şirkettir. Martı Grubu şirketlerinin ana faaliyet konusu, turizmdir. Martı Otel İşletmeleri ve Şirket'in payları, Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Martı Otel İşletmeleri'nin işbu İzahname tarihi olan 13.02.2026 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir.

Adı - Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Pakize Oya NARİN	75.645.658,71	12,61
Nurullah Emre NARİN	69.683.457,91	11,61
Mine NARİN	3.000.000,00	0,50
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	1.319.673,00	0,22
Diğer	450.351.210,38	75,06
<b>Toplam</b>	<b>600.000.000,00</b>	<b>100,00</b>

İhraççı, turizm ağırlıklı olarak; gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktadır. Martı Otel İşletmeleri ise her türlü otel, motel, tatil köyü, marina, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işletirmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü iş birliği sözleşmeleri yapmaktadır.

İhraççının ana pay sahipleri Nurullah Emre NARİN, Pakize Oya NARİN ve Mine NARİN'dir. Söz konusu ortaklar, Şirket'in A grubu imtiyazlı paylarına sahip olan Martı Otel İşletmeleri'nde pay sahibi olup aynı zamanda İhraççının imtiyazlı B grubu ve imtiyazsız C grubu paylarına sahiptirler. Esas sözleşmenin 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir. 22.216.320 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri'ne aittir. 33.324.480 adet B grubu nama yazılı payların ise 11.108.160 adedi Mine NARİN'e, 11.108.160 adedi Nurullah Emre NARİN'e, 11.108.160 adedi ise Pakize Oya NARİN'e aittir. Martı Otel İşletmeleri'nin Martı GYO haricinde pay sahibi olduğu/yönetiminde söz sahibi olduğu herhangi bir şirket bulunmamakta olup bununla birlikte Nurullah Emre NARİN, Pakize



Oya NARİN ve Mine NARİN'in İhraççı dışında yürüttükleri görevler ve pay sahibi olduğu şirketlere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmeyeceği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Nurullah Emre NARİN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	600.000.000	96.683.457,91	16,61
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0	0,00
	Turnar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	300.000	15.000	5,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	26.589.875	280.000	1,05
	Danu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Punya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Virya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Atrius Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	20.000	40,00
	Enuma Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Suvon Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Asana Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Atrius Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	304.350	101.450	33,33
	Selene Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	358.244	3.073,8	1,05



	Virya Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	455.809	4.801,62	1,05
	Hepatu Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	21.418.868	225.632,48	1,05
Mine NARİN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	3.000.000	0,50
	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Onursal Başkan	Devam Etmekte	-	0	0,00
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	60.000	60,00
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	32.800	65,60
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	150.000	50,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	26.589.875	8.593.290	32,32
	Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Pakize Oya NARİN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	600.000.000	105.645.658,71
Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	0	0,00
Amosos Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0	0,00
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	26.589.875	0	0,00
Lila Müzik Yapım A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
Vira İstanbul Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Damu Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00



Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Punya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
Virya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
Atrius Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Enuma Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Suvon Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Asana Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Atrius Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	304.350	101.450	33,33
Selene Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	358.244	0	0,00
Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
TOBB – Turizm Meclisi	Meclis Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	-	-	-
Kadın Girişimciler Kurulu	İcra Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği	Turizm Çalışma Grubu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
Güney Ege Turistik Otelciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
Kemur Yöresi Tanıtım Vakfı	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
Türkiye Kadın Girişimciler Derneği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
Hepatu Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	21.418.868	0	0,00
Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	-	0	0,00

**MART**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



## 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

### 9.1. Maddî duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddî duran varlıklara ilişkin bilgi:

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla maddî duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

Maliyet (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Tesis Makine ve Cihazlar	7.337.162	12.539.691	14.665.388	23.376.100
Taşıtlar	1.311.243	2.737.299	3.201.319	3.826.294
Döşeme ve Demirbaşlar	1.593.479	7.877.932	10.057.254	13.218.236
Özel Maliyetler	441.608	737.298	862.283	1.030.619
<b>Toplam</b>	<b>10.683.492</b>	<b>23.892.220</b>	<b>28.786.244</b>	<b>41.451.249</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar (TL)</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>30.09.2025</b>
Tesis Makine ve Cihazlar	1.186.794	2.915.171	4.507.895	6.132.622
Taşıtlar	1.012.624	1.897.691	2.468.213	3.098.774
Döşeme ve Demirbaşlar	1.203.517	2.787.816	4.516.560	6.258.385
Özel Maliyetler	441.608	737.298	862.283	1.030.619
<b>Toplam</b>	<b>3.844.543</b>	<b>8.337.976</b>	<b>12.354.951</b>	<b>16.520.400</b>
<b>Net Defter Değeri (TL)</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>30.09.2025</b>
Tesis Makine ve Cihazlar	6.150.368	9.624.520	10.157.493	17.243.478
Taşıtlar	298.619	839.607	733.106	727.520
Döşeme ve Demirbaşlar	389.962	5.090.116	5.540.694	6.959.851
Özel Maliyetler	441.608	737.298	862.283	1.030.619
<b>Toplam</b>	<b>6.838.949</b>	<b>15.554.243</b>	<b>16.431.293</b>	<b>24.930.849</b>

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla yapmış olduğu maddî duran varlık yatırımları temel olarak tesislerin endüstriyel mutfak ekipmanları, güvenlik sistemleri, HVAC (ısıtma-havalandırma-klima) altyapısı, yangın algılama-söndürme sistemleri, elektrik ve enerji altyapı yenilemeleri ile çamaşırhane ve soğuk oda ekipmanları gibi tesis, makine ve cihaz yatırımları ile ofis hizmetleri kapsamında yapılan döşeme ve demirbaş yatırımlarından oluşmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Gayrimenkul Adı	İl	İlçesi	Köyü	Tapu (m <sup>2</sup> )	Ada/Parsel	Mülkiyet Durumu	Niteliği
Martı Marina & Yacht Club	Muğla	Marmaris	Orhaniye	16.455,01	103 ada 6 parsel, 103 ada 10 parsel ve 103 ada 12 parsel	Şirket	Arsa
				84,64	103 ada 9 parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Kurulan Tesis
				68.203,24	Deniz Alanı	Hazine	Deniz Alanı
Martı Myra Otel	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	158 ada 7 parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde

							Turizm Tesisleri
Çamyuva/Antalya Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 ada 1 parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Karacasu/Aydın Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37.755,96	155 ada 225 parsel	Şirket	Arsa
				268,92	155 ada 226 parsel	Şirket	Tarla
Aydın Koyu Arsa ve Butik Otel (Natamam Bina)	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt Köyü (Aydın Koyu)	55.003,00	228 ada 1 parsel, 229 ada 6 parsel, 229 ada 7 parsel, 229 ada 12 parsel ve 233 ada 7 parsel	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı parseller ve Üzerinde Natamam Bina
Çerkezköy/Tekirdağ Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy	-	36.304,83	314 ada 1 parsel, 316 ada 1 parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 parsel	Şirket	Arsa

1. **Martı Myra Otel:** Tckirova, Kemer/Antalya'da bulunan Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Myra Oteli.

2. **Martı Marina & Yacht Club:** Orhaniye, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa, Hazine Üst Hakkı ve üzerinde bulunan Martı Marina & Yacht Club (Martı Marina Tali Yat Limanı).

3. **Çamyuva/Antalya Arsa:** Çamyuva, Kemer/ Antalya'da bulunan arsa üzerindeki Hazine Üst Hakkı. (127 ada 1 nolu parselde bulunan 6.305 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın üst hakkı Şirket adına yapılan kesin tahsis işleminin verilen süre içerisinde personel lojmanı yatırımının tamamlanamaması ve Turizm İşletme Belgesi'nin alınmaması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca iptal edilmiş ve inşaatın devamı tatil edilmiş olup kesin tahsis kararının iptali işlemine ilişkin Antalya 2. İdare Mahkemesi'nde açılan dava halen derdesttir. Üst hakkı tapusu halen Martı GYO üzerindedir.)

4. **Karacasu/Aydın Arazi:** Karacasu/Aydın'da bulunan Şirket adına kayıtlı 155 ada 225 parsel no.lu 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ile 155 ada 226 parsel no.lu 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla vasfındaki gayrimenkul.

5. **Aydın Koyu Arsa ve Butik Otel (Natamam Bina):** Aydın Koyu, Marmaris/Muğla'da bulunan arsa ve tarla 9 adet taşınmaz.

6. **Çerkezköy/Tekirdağ Arsa:** Çerkezköy/Tekirdağ'da bulunan 314 ada 1 parsel, 316 ada 1 parsel, 326 ada 2 parsel ve 327 ada 2 parselden oluşan toplam 36.304,83 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 4 adet taşınmaz.

**Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:**

Yoktur.

**Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:**

Yoktur.



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

Yoktur.

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 30.09.2025 tarihi itibarıyla bulunan toplam ipotek ve teminatlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Martı Myra Otel	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	11.01.2013	92.000.000 TL
Martı Myra Otel	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	27.05.2014	36.000.000 TL
Martı Myra Otel	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	23.01.2015	30.000.000 TL
Martı Myra Otel	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	12.07.2017	137.000.000 TL
Martı Marina	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	06.07.2015	35.000.000 TL
Martı Marina	İpotek	Deniz Faktoring	Yatırım Kredisi	06.07.2016	10.000.000 TL
Martı Marina	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	18.06.2015	42.500.000 TL
Martı Marina	İpotek	Deniz Faktoring	Yatırım Kredisi	18.06.2015	6.000.000 TL
Martı Marina	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	14.07.2017	11.671.508 TL
Ayınkoyu Arsalar	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	13.02.2015	11.812.500 TL
Ayınkoyu Arsalar	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	14.07.2017	7.887.500 TL
Aydın Karacasu	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	29.01.2016	1.150.000 TL
Aydın Karacasu	İpotek	Denizbank A.Ş.	Yatırım Kredisi	19.07.2017	266.500 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Kamu	Borç	2018-2024	23.114.172 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Tedarikçi Firmalar	Borç	2016-2020	2.151.587 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Denizbank A.Ş.	Kredi Borcu	25.09.2018	297.338.777 TL
Tüm Gayrimenkuller	Haciz	Deniz Faktoring A.Ş.	Factoring Borcu	22.10.2018	14.072.782 TL

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 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 borhu ve yine 103/6 - 103/10 - 103/12 parseller üzerinde Denizbank A.Ş. lehine 42.500.000 TL ipotek

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

77



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

derece, 11.671.508 TL 3. derece müşterek ipotek ile Deniz Faktoring A.Ş. lehine 6.000.000 TL 2. derece müşterek ipotek,

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

- Yatırım kredisi teminatı amacıyla Denizbank A.Ş. lehine Marmaris ili Karaca köyü Aydın 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 ipotek,

- 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 A.Ş. 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 mevkilerinde bulunan taşınmazlar üzerine Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı beyanı ile Karacasu Işıklar Mah. 155 Ada 225-226 Parsel üzerinde Denizbank A.Ş. 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,

T.C. Hazine ve 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 A.Ş. 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 Faktoring A.Ş. 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 parseller üzerinde 14.072.782 TL ihtiyati haciz bulunmaktadır.

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30.09.2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesi konusunda yetkilendirilmiş olan Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

78

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



A.Ş. tarafından yapılan 03.10.2025 tarihli ekspertiz raporlarında tespit edilen değerler baz alınmıştır. Değerleme raporları, Şirket'in ([www.martigyo.com.tr](http://www.martigyo.com.tr)) internet sitesinde ve işbu İzahname'nin 4 numaralı ekinde yer almaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (KDV Hariç)	Ekspertiz Raporu Tarihi	Sınıflandırılması (Yatırım Amaçlı Olup Olmadığı)
Martı Myra Otel	13.04.1989	9.022.000.000	03.10.2025	Yatırım Amaçlı
Martı Marina & Yacht Club	2006 - 2010	3.690.000.000	03.10.2025	Yatırım Amaçlı
Aym Koyu Arsa ve Butik Otel (Nataman Bina)	19.07.2006	785.100.000	03.10.2025	Yatırım Amaçlı
Karacasu/Aydın Arazi	19.01.2006	41.700.000	03.10.2025	Yatırım Amaçlı
Çerkezköy/Tekirdağ Arsa	29.06.2010	1.107.000.000	03.10.2025	Yatırım Amaçlı
Çamyuva/Antalya Arsa	14.04.1997	93.000.000	03.10.2025	Yatırım Amaçlı

Bununla birlikte yatırım amaçlı gayrimenkuller için yabancı para çevrim farkları da hesaplanmakta olup konu ile ilgili ayrıntılı açıklamalar KAP'da ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve Şirket'in web adresinde ([www.martigyo.com.tr](http://www.martigyo.com.tr)) yayımlanan 31.03.2023, 31.03.2024, 31.03.2025, 30.09.2025 tarihleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporlarının 17 numaralı dipnotunda yer almaktadır.

## 9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi: Maddi olmayan duran varlıklar, bilgisayar programları ile birlikte internet sitesi yapımı ve düzenlemesinden oluşmaktadır.

Maliyet (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	835.868	1.395.577	1.632.114	1.950.748
<b>Toplam</b>	<b>835.868</b>	<b>1.395.577</b>	<b>1.632.114</b>	<b>1.950.748</b>
<b>Birikmiş Amortisman (TL)</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>30.09.2025</b>
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	830.961	1.390.626	1.630.171	1.950.702
<b>Toplam</b>	<b>830.961</b>	<b>1.390.626</b>	<b>1.630.171</b>	<b>1.950.702</b>
<b>Net Defter Değeri (TL)</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>30.09.2025</b>
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.907	4.951	1.943	46
<b>Toplam</b>	<b>4.907</b>	<b>4.951</b>	<b>1.943</b>	<b>46</b>

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

Yoktur.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

### 10.1. Finansal durum:

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

Şirket Mart ayı sonu itibarıyla sona eren özel hesap dönemine sahip olup finansal durumuna ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Finansal Durum Tablosu (TL) (*)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Konsolide Olmayan			
Finansal Tablo Türü	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Dönem	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Dönen Varlıklar	133.764.272	92.559.893	169.655.934	277.274.734
Nakit ve Nakit Benzerleri	55.210.993	1.180.746	133.096	148.036
Ticari Alacaklar	42.456.075	77.076.271	151.510.160	251.784.211
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	42.456.075	77.076.271	151.509.160	251.784.211
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	0	0	1.018	0
Diğer Alacaklar	20.620.083	1.555.211	1.578.827	1.213.426
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	19.951.563	994.580	26.741	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	668.520	560.631	1.552.086	1.213.426
Pesin Ödenmiş Giderler	13.000.985	12.180.979	16.084.983	23.279.042
İlişkili Olmayan Taraplara Pesin Ödenen Giderler	13.000.985	12.180.979	16.084.983	23.279.042
Diğer Dönen Varlıklar	2.476.136	566.686	348.850	850.619
Duran Varlıklar	3.902.957.787	8.116.291.770	12.316.388.350	14.877.304.843

MARTI  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



Diğer Alacaklar	19.035.925	19.035.918	19.035.918	19.035.929
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>19.035.925</i>	<i>19.035.918</i>	<i>19.035.918</i>	<i>19.035.929</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.877.078.006	8.081.696.657	12.277.349.517	14.830.023.435
Maddi Duran Varlıklar	6.838.949	15.554.244	16.431.293	24.930.849
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.907	4.951	1.943	46
Kullanım Hakkı Varlıkları	0	0	3.569.679	3.314.576
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>4.036.722.059</b>	<b>8.208.851.663</b>	<b>12.486.044.284</b>	<b>15.154.579.569</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>134.110.905</b>	<b>158.905.605</b>	<b>229.578.611</b>	<b>156.794.556</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5.500.099	101.349.831	123.574.943	18.288.093
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	100.403.522	19.663.160	56.658.324	25.323.730
Ticari Borçlar	4.080.946	7.109.711	7.083.230	22.967.786
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>146.373</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7.904.846</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>3.934.573</i>	<i>7.109.711</i>	<i>7.083.230</i>	<i>15.062.940</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	565.337	2.717.155	4.012.800	5.380.118
Diğer Borçlar	22.539.343	11.201.120	19.906.158	61.629.397
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>862.399</i>	<i>2.681.273</i>	<i>6.071.868</i>	<i>0</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>21.676.944</i>	<i>8.519.847</i>	<i>13.834.290</i>	<i>61.629.397</i>
Ertelenmiş Gelirler	20.114	20.115	20.107	20.092
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.001.544	16.844.513	18.323.049	23.185.340
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	442.710	1.379.115	1.417.196	3.235.423
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	558.834	15.465.398	16.905.853	19.949.917
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>455.938.239</b>	<b>746.181.874</b>	<b>3.313.557.292</b>	<b>4.302.929.698</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	446.035.765	740.154.296	861.850.943	941.110.715
Diğer Borçlar	9.583.635	0	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	153.267	739.543	1.331.775	1.767.339
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	153.267	739.543	1.331.775	1.767.339
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	0	2.446.952.235	3.356.279.581
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	165.572	5.288.035	3.422.339	3.772.063
<b>Özkaynaklar</b>	<b>3.446.672.915</b>	<b>7.303.764.184</b>	<b>8.942.908.381</b>	<b>10.694.855.315</b>
Ödenmiş Sermaye	330.000.000	376.200.000	1.090.980.000	1.090.980.000
Geri Alınmış Paylar (-)	-11.733.494	-11.733.494	-11.733.494	-11.733.494
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	18.716.606	18.716.606	18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-586.050	-534.438	-442.373	-374.764
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	-586.050	-534.438	-442.373	-374.764
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	1.548.790.325	4.122.558.487	5.238.576.165	6.984.731.259
Yabancı Para Çevrim Farkları	1.548.790.325	4.122.558.487	5.238.576.165	6.984.731.259
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	4.549.954	4.549.954	4.549.954
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	148.106.804	1.510.735.574	257.276.455	2.602.261.623

Net Dönem Karı/Zararı	1.409.693.452	1.283.271.495	2.344.985.068	5.724.251
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>4.036.722.059</b>	<b>8.208.851.663</b>	<b>12.486.044.284</b>	<b>15.154.579.569</b>

(\*) Şirket'in faaliyet gösterdiği ülkenin para birimi TL olmasına rağmen, geçerli para birimi Euro'dur. Şirket 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.

Yabancı para işlemleri, 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.

Hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlar Türk Lirası olarak sunulmuş olup 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.

-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.

İhraççının toplam varlıkları yıllar itibarıyla artmakta olup 31.03.2023 tarihi itibarıyla 4,0 milyar TL iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %103,4 artışla 8,2 milyar TL'ye, 31.03.2025 tarihinde 31.03.2024 tarihine göre %52,1 artışla 12,5 milyar TL'ye, 30.09.2025 tarihinde de 31.03.2025 tarihine göre %21,4 artışla 15,2 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının varlıklarının büyük bölümü duran varlıklarından oluşmakta olup 30.09.2025 tarihi itibarıyla duran varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı %98,2'dir. İhraççının varlıklarında görülen artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur.

İhraççının dönen varlıkları 31.03.2023 tarihinde 133,8 milyon TL iken 31.03.2024 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (temel olarak kredi geri ödemeleri kapsamında düşüş görülmüştür.) ile diğer alacaklardaki düşüşe bağlı olarak 31.03.2023 tarihine göre %30,8 düşüşle 92,6 milyon TL'ye gerilemiş olup 31.03.2025 tarihi itibarıyla ise ticari alacaklardaki artış kapsamında 31.03.2024 tarihine göre %83,3 artışla 169,7 milyon TL'ye yükselmiş. 30.09.2025 tarihi itibarıyla da ticari alacaklardaki artış kapsamında 31.03.2025 tarihine göre %63,4 artışla 277,3 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla dönen varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı %1,8'dir. Ticari alacaklar, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin işletmekte olduğu Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerine ilişkin Şirket'in hasılat kıstası alacaklarından oluşmakta olup peyder pey tahsil edilmektedir.



İhraççının duran varlıkları 31.03.2023 tarihi itibarıyla 3,9 milyar TL iken 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %108,0 artışla 8,2 milyar TL'ye, 31.03.2025 tarihi itibarıyla 31.03.2024 tarihine göre %51,7 artışla 12,3 milyar TL'ye, 30.09.2025 tarihi itibarıyla da 31.03.2025 tarihine göre %20,8 artışla 14,9 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31.03.2023 tarihinde 3,9 milyar TL seviyesinde iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %108,4 artışla 8,1 milyar TL'ye, 31.03.2025 tarihi itibarıyla 31.03.2024 tarihine göre %51,9 artışla 12,3 milyar TL'ye, 30.09.2025 tarihi itibarıyla da 31.03.2025 tarihine göre %20,8 artışla 14,8 milyar TL'ye yükselmiştir. Söz konusu artışlar, portföyde yer alan turizm tesisleri ve arsalarla ilişkin hazırlanan değerleme raporları doğrultusunda oluşan değer artışlarından kaynaklanmıştır.

İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 31.03.2023 tarihi itibarıyla 134,1 milyon TL iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %18,5 artışla 158,9 milyon TL'ye, 31.03.2025 tarihinde de 31.03.2024 tarihine göre %44,5 artışla 229,6 milyon TL'ye yükselmiş olup söz konusu artış, finansal borçlardaki artış kapsamında oluşmuştur. İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 30.09.2025 tarihinde ise 31.03.2025 tarihine göre %31,7 düşüşle 156,8 milyon TL'ye gerilemiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2025 tarihi itibarıyla %1,0 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının kısa vadeli borçlanmaları 31.03.2023 tarihi itibarıyla 5,5 milyon TL iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %1.743 artışla 101,3 milyon TL'ye, 31.03.2025 tarihinde de 31.03.2024 tarihine göre %21,9 artışla 123,6 milyon TL'ye yükselmiş olup söz konusu artış, finansal borçlardaki artış kapsamında oluşmuştur. İhraççının kısa vadeli borçlanmaları 30.09.2025 tarihinde ise finansal borçlardaki düşüş kapsamındaki 31.03.2025 tarihine göre %85,2 düşüşle 18,3 milyon TL'ye gerilemiştir.

İhraççının kısa vadeli ticari borçları 31.03.2023 tarihi itibarıyla 4,1 milyon TL iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %74,2 artışla 7,1 milyon TL (7.109.711 TL)'ye yükselmiş, 31.03.2025 tarihinde ise 31.03.2024 tarihine göre %0,4 oranında sınırlı düşüşle 7,1 milyon TL (7.083.230 TL)'ye gerilemiş olup 30.09.2025 tarihinde ise 31.03.2025 tarihine göre %224,3 artışla 23,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

İhraççının kısa vadeli diğer borçları 31.03.2023 tarihi itibarıyla 22,5 milyon TL iken, 31.03.2024 tarihinde 31.03.2023 tarihine göre %50,3 düşüşle 11,2 milyon TL'ye gerilmiş, 31.03.2025 tarihinde ise 31.03.2024 tarihine göre %77,7 artışla 19,9 milyon TL'ye yükselmiş olup 30.09.2025 tarihinde de 31.03.2025 tarihine göre %209,6 artışla 61,6 milyon TL'ye yükselmiştir.

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 31.03.2023 tarihi itibarıyla 455,9 milyon TL iken, 31.03.2024 tarihinde finansal borçlardaki artışa bağlı olarak 31.03.2023 tarihine göre %63,7 artışla 746,2 milyon TL'ye, 31.03.2025 tarihinde temel olarak erteletmiş vergi



yükümlülüklerindeki artışa bağlı olarak 31.03.2024 tarihine göre %344,1 artışla 3,3 milyar TL'ye yükselmiş olup 30.09.2025 tarihinde de temel olarak ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki artışa bağlı olarak 31.03.2025 tarihine göre %29,9 artışla 4,3 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülüklerin %21,9'u Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile akdedilen yapılandırma sözleşmesi kapsamında 46.739.271 USD nakdi kredi yükü olan 9 yıllık vade yapısında sahip olan finansal borçtan, %78,0'lık kısmı ise ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.09.2025 tarihi itibarıyla %28,4 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının toplam borçları (kısa ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) 31.03.2023 tarihi itibarıyla 590,0 milyon TL seviyesinde iken, 31.03.2024 tarihi itibarıyla finansal borçlardaki artışa bağlı olarak 31.03.2023 tarihine göre %53,4 artışla 905,1 milyon TL'ye yükselmiştir. İhraççının toplam borçları 31.03.2025 tarihi itibarıyla 31.03.2024 tarihine göre %291,5 artışla 3,5 milyar TL'ye, 30.09.2025 tarihi itibarıyla da 31.03.2025 tarihine göre %25,9 artışla 4,5 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu dönemler itibarıyla artışın temel nedeni, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışlarına bağlı olarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki artıştır.

Şirket'in 31.03.2023 tarihi itibarıyla 3,4 milyar TL olan özkaynakları, 31.03.2024 tarihi itibarıyla 1,3 milyar TL'lik dönem karı ile birlikte yabancı para çevrim farklarındaki artışın etkisiyle 31.03.2023 tarihine göre %111,9 artışla 7,3 milyar TL'ye, 31.03.2025 tarihi itibarıyla 2,3 milyar TL'lik dönem karı ile birlikte yabancı para çevrim farklarındaki artışın etkisiyle 31.03.2024 tarihine göre %22,4 artışla 8,9 milyar TL'ye yükselmiş olup 30.09.2025 tarihi itibarıyla da yabancı para çevrim farklarındaki artışın etkisiyle 31.03.2025 tarihine göre %19,6 artışla 10,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.09.2025 tarihi itibarıyla %70,6 olarak gerçekleşmiştir.

Rasyolar	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	1,00	0,58	0,74	1,77
Likidite Oranı ((Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar – Peşin Ödenmiş Giderler – Diğer Dönen Varlıklar) / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,73	0,49	0,66	1,61
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	5,84	8,07	2,52	2,40
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	0,41	0,18	0,26	0,00

Şirket'in cari oranı, 31.03.2023 tarihi itibarıyla 1,00 seviyesine iken, 31.03.2024 tarihinde 0,58 seviyesine gerilemiş, 31.03.2025 tarihinde 0,74 seviyesine, 30.09.2025 tarihinde de 1,77 seviyesine yükselmiştir. Likidite oranı, 31.03.2023 tarihi itibarıyla 0,73 seviyesine iken, 31.03.2024 tarihinde 0,49 seviyesine gerilemiş, 31.03.2025 tarihinde 0,66 seviyesine yükselmiş, 30.09.2025 tarihinde de 1,61 seviyesine yükselmiştir.

**MARTİN**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

84

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Özkaynakların toplam yükümlülük oranı, 31.03.2023 tarihi itibarıyla 5,84 seviyesine iken, 31.03.2024 tarihinde 8,07 seviyesine yükselmiş, 31.03.2025 tarihinde 2,52 seviyesine, 30.09.2025 tarihinde de 2,40 seviyesine gerilemiştir.

Özsermaye karlılığı, 31.03.2023 tarihi itibarıyla 0,41 seviyesine iken, 31.03.2024 tarihinde 0,18 seviyesine gerilemiş, 31.03.2025 tarihinde ise 0,26 seviyesine yükselmiştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla ise 0,001 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

## 10.2. Faaliyet sonuçları:

### 10.2.1. İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Kar veya Zarar Kısmı (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Sınırlı Denetimden Geçmiş	
	Konsolide Olmayan				
Finansal Tablo Türü	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
<b>Dönem</b>					
Hasılat	34.403.116	78.219.951	148.325.857	104.831.116	162.443.155
Satışların Maliyeti	-3.867.099	-6.477.717	-16.548.687	-3.264.649	-11.985.402
<b>Brüt Kar (Zarar)</b>	<b>30.536.017</b>	<b>71.742.234</b>	<b>131.777.170</b>	<b>101.566.467</b>	<b>150.457.753</b>
Genel Yönetim Giderleri	-24.443.037	-26.954.009	-37.890.780	-25.171.052	-29.249.217
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.443.641.111	1.537.177.454	2.538.922.273	950.177	286.178.079
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-953.230	-181.127.860	-1.513.100	-492.097	-148.879.835
<b>Esas Faaliyet Karı (Zararı)</b>	<b>1.448.780.861</b>	<b>1.400.837.819</b>	<b>2.631.295.563</b>	<b>76.853.495</b>	<b>258.506.780</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12.479.168	0	0	1.069.291.675	5.406.652
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-336.654	0	0	0	0
<b>Finansman Geliri (Gideri)</b>	<b>1.460.923.375</b>	<b>1.400.837.819</b>	<b>2.631.295.563</b>	<b>1.146.145.170</b>	<b>263.913.432</b>
<b>Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)</b>	<b>16.888.242</b>	<b>267.974.179</b>	<b>159.056.852</b>	<b>61.855.693</b>	<b>151.338.289</b>
Finansal Gelirler	-68.118.165	-385.540.503	-160.891.764	-51.554.879	-4.182.793
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)</b>	<b>1.409.693.452</b>	<b>1.283.271.495</b>	<b>2.629.460.651</b>	<b>1.156.445.984</b>	<b>411.068.928</b>
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	0	0	-284.475.583	0	-405.344.677
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>	<b>1.409.693.452</b>	<b>1.283.271.495</b>	<b>2.344.985.068</b>	<b>1.156.445.984</b>	<b>5.724.251</b>

Şirket'in hasılatı, 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 34,4 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %127,4 artışla 78,2 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %89,6 artışla 148,3 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %55,0 artışla 162,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

MARTI  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

85



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Genel Yönetim Giderleri (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Personel Giderleri	6.221.068	12.215.376	21.104.970	8.835.327	14.925.240
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	11.782.918	2.418.609	3.480.902	1.514.174	4.060.220
Vergi, Resim, Harç Giderleri	1.629.113	2.057.187	2.327.385	1.025.367	835.398
Sermaye Artırımı Giderleri		0	1.719.480		
Kiralama Giderleri	490.372	974.254	1.551.931	1.826.774	1.340.173
Danışmanlık Giderleri	0	1.252.646	1.498.747	398.343	1.162.498
Amortisman ve Tükenme Payları (IFRS 16)	0	0	1.495.648	0	0
Dava, İcra ve Noter Giderleri	0	0	914.089	0	0
Ekspertiz Giderleri	0	0	635.390	0	0
Sigortalama Gideri	0	2.908.272	583.054	2.563.185	34.766
Büro Giderleri	1.645.814	0	582.798	0	0
Kıdem Tazminatı Giderleri	941.140	629.264	261.498	454.753	406.461
Bakım-Onarım Giderleri	0	64.454	170.294	0	0
Amortisman ve Tükenme Payları	533.535	1.600.910	128.388	1.124.986	2.661.073
Seyahat Giderleri	58.066	91.087	80.481	30.799	67.477
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	0	138.703	65.548	28.795	3.609
Haberleşme Giderleri	15.757	22.344	41.613	16.311	30.015
Kırtasiye Giderleri	0	4.579	5.636	0	0
İrtifak Giderleri	12.980	0	0	0	0
İzin Ücret Karşılığı Giderleri	74.211	532.932	0	0	1.818.222
Diğer Giderler	1.038.063	2.043.392	1.242.928	7.352.238	1.904.065
<b>Toplam</b>	<b>24.443.037</b>	<b>26.954.009</b>	<b>37.890.780</b>	<b>25.171.052</b>	<b>29.249.217</b>

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla gelişimi ve kırılımı aşağıda gösterilmiştir. Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin önemli bir kısmı yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış gelirleri, esas faaliyetlerden diğer giderlerin önemli bir kısmı ise yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararları ve yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü giderlerinden oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	390.165	11.013	0	0	0
Konusu Kalmayan Dava Karşılıkları	0	254.714	0	0	682.079
Kira Gelirleri	28.496	69.004	105.002	45.536	55.005
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Gelirleri (*)	1.441.277.533	1.535.533.072	2.536.611.722	0	284.924.662
Kur Geliri	0	0	0	224.998	0
Konusu Kalmayan İzin Karşılıkları	0	0	175.967	204.358	0
Diğer Gelirler ve Karlar	1.166.624	1.309.651	2.029.582	475.285	526.383

MARTI  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

87



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla kırılımı aşağıda gösterilmiş olup yalnızca 01.04.2022-31.03.2023 dönemi itibarıyla 0,3 milyon TL'lik kur gideri, yatırım faaliyetlerinden giderler içerisinde sınıflandırılmıştır.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Kur Gideri	336.654	0	0	0	0
<b>Toplam</b>	<b>336.654</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Şirket'in finansman gelir ve giderlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla gelişimi ve kırılımı aşağıda gösterilmiş olup önemli bir kısmı kur farkı gelir ve giderlerinden oluşmaktadır.

Finansman Gelirleri (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Kur Farkı Gelirleri	16.747.411	258.675.364	153.049.139	61.855.693	40.897.098
Diğer	140.831	9.298.815	6.007.713	0	0
Konusu Kalmayan Kredi Faizleri (*)	0	0	0	0	110.441.191
<b>Toplam</b>	<b>16.888.242</b>	<b>267.974.179</b>	<b>159.056.852</b>	<b>61.855.693</b>	<b>151.338.289</b>

(\*) Şirket, Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye olan kredi borcu kapsamında Banka ile protokol imzalamıştır ve vadesi geçen bu borcu kapatmıştır. Tablodaki ilgili tutar, Protokol kapsamında kapanan kredinin önceki dönemde gider yazılan cari dönemde konusu kalmayan kredi faizinden oluşmaktadır.

Finansman Giderleri (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Kur Farkı Giderleri	60.327.883	362.273.281	143.170.747	49.886.462	0
Faiz Giderleri	7.776.543	23.267.222	16.036.123	1.668.417	4.182.793
TFRS 16 Faiz Giderleri	0	0	1684894	0	0
Vade Farkı Giderleri	13.739	0	0	0	0
<b>Toplam</b>	<b>68.118.165</b>	<b>385.540.503</b>	<b>160.891.764</b>	<b>51.554.879</b>	<b>4.182.793</b>

Bu bilgiler ışığında Şirket'in net dönem karı 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 1,4 milyar TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %9,0 düşüşle 1,3 milyar TL'ye gerilemiş, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde ise 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %82,7 artışla 2,3 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu yükseliş temel olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışları çerçevesinde oluşmuştur. Şirket'in net dönem karı 01.04.2025-30.09.2025 döneminde ise 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %99,5 düşüşle 5,7 milyon TL'ye gerilemiştir.

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

Şirket'in hasılatı, 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 34,4 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %127,4 artışla 78,2 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %81,6 artışla 148,3 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %55,0 artışla 162,4 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket'in hasılatın tamamı kira gelirlerinden oluşurken, satışların maliyetinin tamamı ise kiralanmış turizm tesislerinin kira giderleri ve amortisman giderlerinden oluşmaktadır.



Heslat (TL)	01.04.2022-31.03.2023	%	01.04.2023-31.03.2024	%	01.04.2024-31.03.2025	%	01.04.2024-30.09.2024	%	01.04.2025-30.09.2025	%
Martı Marina	8.422.901	24,5	19.997.286	25,6	32.477.197	21,9	15.944.801	15,2	21.801.726	13,4
Martı Myra Otel	25.980.215	75,5	58.222.665	74,4	115.848.660	78,1	88.886.315	84,8	140.641.429	86,6
<b>Toplam</b>	<b>34.403.116</b>	<b>100,0</b>	<b>78.219.951</b>	<b>100,0</b>	<b>148.325.857</b>	<b>100,0</b>	<b>104.831.116</b>	<b>100,0</b>	<b>162.443.155</b>	<b>100,0</b>

Şirket'in satışlarının maliyeti dönemler itibarıyla aşağıdaki gibi gelişmiştir. Şirket'in satışların maliyeti, 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 3,9 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %67,5 artışla 6,5 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %155,5 artışla 16,5 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %267,1 artışla 12,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

Satışların Maliyeti (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Amortisman Gideri	0	0	2.216.124	0	0
Kiralanan Turizm Tesisleri Kira Gideri	3.867.099	6.477.717	14.332.563	3.264.649	11.985.402
<b>Toplam</b>	<b>3.867.099</b>	<b>6.477.717</b>	<b>16.548.687</b>	<b>3.264.649</b>	<b>11.985.402</b>

Şirket'in brüt karı 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 30,5 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %134,9 artışla 71,7 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %83,7 artışla 131,8 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %48,1 artışla 150,5 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket'in brüt kar marjı, ilgili dönemler itibarıyla sırasıyla %89, %92, %89, %97 ve %93 olarak gerçekleşmiştir.

(TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Brüt Kar	30.536.017	71.742.234	131.777.170	101.566.467	150.457.753

Bu bilgiler ışığında Şirket'in net dönem karı 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 1,4 milyar TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %9,0 düşüşle 1,3 milyar TL'ye gerilemiş, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde ise 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %82,7 artışla 2,3 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu yükseliş temel olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışları çerçevesinde oluşmuştur. Şirket'in net dönem karı 01.04.2025-30.09.2025 döneminde ise 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %99,5 düşüşle 5,7 milyon TL'ye gerilemiştir.

(TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Net Dönem Karı	1.409.693.452	1.283.271.495	2.344.985.068	1.156.445.984	5.724.251

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



Info Yatırım  
Economic Mar. Per. Yat. Ortaklığı A.Ş.  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Bağcıbaşı  
Muş



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

Şirket'in faaliyet gelirlerinin tamamı ana ortağı Martı Otel İşletmeleri'ne kiralanmış durumdaki varlıklardan temin edilmektedir. Söz konusu varlıklardan elde edilen gelirler, Martı Otel İşletmeleri'nin elde edeceği ciroya bağlı olduğundan, turizm sektörünün görünümü ve turist sayısındaki gelişmelere faaliyetlere doğrudan etkiden bulunmaktadır. Martı Otel İşletmeleri'nin ciro artışı 2022, 2023, 2024 ve 2025 yıllarındaki döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artan turizm faaliyetlerinden olumlu etkilenmiş, dolayısıyla ihraççının kira gelirleri de bu artıştan ciro payı olarak olumlu etkilenmiştir. Buna karşılık döviz kurlarındaki yükseliş, Şirket'in döviz cinsinden finansal borçlarının TL cinsinden karşılıklarında artışa sebep olmuş, bu nedenle hem finansal borçlarında hem de finansman ve kur farkı giderlerinde önemli artışlarla karşı karşıya kalmış ve önemli tutarlar dönem zararı yazmak durumunda kalmıştır.

Bununla birlikte Şirket'in 06.01.2023 tarih 1122 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Martı Myra Otel ve Martı Marina'yı işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri'ne, Covid-19 salgınının turizm sektöründe yarattığı olumsuz etkiler nedeniyle yapılan indirimle Martı Marina tesisi için %17 ve Martı Myra Otel 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 için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra tesisi için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş olup Covid-19 salgını döneminde ilgili kira oranları için yapılan indirimler her ne kadar Şirket'in hasılatındaki artışı sınırlamış olsa da Şirket'in hasılatı, 01.04.2022-31.03.2023 döneminde 34,4 milyon TL iken, 01.04.2023-31.03.2024 döneminde 01.04.2022-31.03.2023 dönemine göre %127,4 artışla 78,2 milyon TL'ye, 01.04.2024-31.03.2025 döneminde 01.04.2023-31.03.2024 dönemine göre %89,6 artışla 148,3 milyon TL'ye, 01.04.2025-30.09.2025 döneminde de 01.04.2024-30.09.2024 dönemine göre %55,0 artışla 162,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Finansal tablo dönemlerinde döviz kurlarındaki yükselişe bağlı olarak Şirket'in finansal borçlarında da önemli tutarlarda artış yaşanmış ve Şirket'in nakit akımları negatif etkilenmiştir. Buna karşılık, Şirket ve Martı Otel İşletmeleri ile Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında söz konusu şirketlerden kullanılmış olan ve finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırılmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla borç tespit ve yeniden yapılandırma sözleşmesi imzalanmış olup yapılandırma sözleşmesi adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket'in toplam 46.739.271 USD ve ana ortağı Martı Otel İşletmeleri'nin 81.066.087 USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Sözleşmenin imza tarihinden itibaren ilk 2 yıl faiz ve ana para ödemesiz, diğer 7 yıl boyunca Ağustos ve Aralık aylarında yılda iki taksit faiz ödemeli ve yedinci yılın sonunda ana paranın tamamı ödenmek (yedinci yılın ikinci taksiti faiz ve ana para dan oluşacaktır) üzere toplam 9 yılda tasfiye edilecektir. Sözleşme kapsamında yapılandırılan USD kredilere yıllık %2,5 oranında basit usulde faiz ve yasal ekentiler uygulanacaktır.



### 10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki gibidir.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Sınırlı Denetimden Geçmiş
	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
<b>Borçluluk Durumu (TL)</b>				
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>134.110.905</b>	<b>158.905.605</b>	<b>229.578.611</b>	<b>156.794.556</b>
Garantili	0	0	0	0
Teminatsız	105.903.621	121.012.991	178.816.352	41.876.309
Garantisiz/Teminatsız	28.207.284	37.892.614	50.762.259	114.918.247
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler (Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımları Hariç)</b>	<b>455.938.239</b>	<b>746.181.874</b>	<b>3.313.557.292</b>	<b>4.302.929.698</b>
Garantili	0	0	0	0
Teminatsız	446.035.765	740.154.296	859.725.530	939.940.976
Garantisiz/Teminatsız	9.902.474	6.027.578	2.453.831.762	3.362.988.722
<b>Kısa Ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>590.049.144</b>	<b>905.087.479</b>	<b>3.543.135.903</b>	<b>4.459.724.254</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>3.446.672.915</b>	<b>7.303.764.184</b>	<b>8.942.908.381</b>	<b>10.694.855.315</b>
Çıkarılmış Sermaye	330.000.000	376.200.000	1.090.980.000	1.090.980.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	4.549.954	4.549.954	4.549.954
Diğer Yedekler	3.112.987.643	6.923.014.230	7.847.378.427	9.599.325.361
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>4.036.722.059</b>	<b>8.208.851.663</b>	<b>12.486.044.284</b>	<b>15.154.579.569</b>
<b>Net Borçluluk Durumu</b>	<b>Tutar (TL)</b>	<b>Tutar (TL)</b>	<b>Tutar (TL)</b>	<b>Tutar (TL)</b>
A. Nakit	26.181	1.065.855	41	49
B. Nakit Benzerleri	55.184.812	114.891	133.055	147.987
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0	0	0	0
D. Likidite (A+B+C)	55.210.993	1.180.746	133.096	148.036
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0	0	0	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	5.500.099	101.349.831	122.158.028	16.552.579
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	100.403.522	19.663.160	56.658.324	25.323.730
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0	0	1.416.915	1.735.514
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	105.903.621	121.012.991	180.233.267	43.611.823
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	50.692.628	119.832.245	180.100.171	43.463.787
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	446.035.765	740.154.296	859.725.530	939.940.976
L. Tahviller	0	0	2.125.413	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0	0	0	1.169.739
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	446.035.765	740.154.296	861.850.943	941.110.715
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	496.728.393	859.986.541	1.041.951.114	984.574.502

Dolaylı ve şarta bağlı yükümlülük bulunmamaktadır.

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

## 11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI

### 11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Finansal Kalemler (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Dönen Varlıklar	133.764.272	92.559.893	169.655.934	277.274.734
Kısa Vadeli Yükümlülükler	134.110.905	158.905.605	229.578.611	156.794.556
Net İşletme Sermayesi	-346.633	-66.345.712	-59.922.677	120.480.178

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi 120,5 milyon TL'dir. Bu kapsamda Şirket'in işletme sermayesi, işbu İzahname'nin imza tarihini müteakip en az 12 ay içinde ortaya çıkacak ihtiyaçlar için yeterlidir.

Yapılacak sermaye artırımını, 359.785.360 TL'lik kısmı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından aynı sermaye koymak suretiyle olmak üzere toplam 1.309.176.000 TL (%120,00 oranında) tutarındadır. Şirket'in pay sahiplerinden olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 25.04.2025 tarihli 1402 sayılı yönetim kurulu kararı ile işbu bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakkının tamamının kullanılmasına ve bu kapsamda yeni pay alma hakkına isabet eden 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunun aynı sermaye koymak suretiyle yerine getirilmesine karar verilmiştir. Aynı sermaye olarak konulacak taşınmaza ilişkin hazırlanan Bilirkişi Raporu'nda taşınmaz değeri 419.439.640 TL olarak tespit edilmiş olup işbu sermaye artırımında Martı Otel'in yeni pay alma hakkına isabet eden tutar olan 359.785.360 TL'yi aşan kısım ile Martı Otel'in Martı GYO'ya olan ticari borçlarının ilgili kısım kadar ödenecektir. 59.654.280 TL tutarındaki fark, işlemin mahiyeti itibarıyla bir mal veya hizmet satışından kaynaklanmaması nedeniyle ticari alacak niteliği taşımaması, ortakla olan ilişkiden doğan bir alacak olması sebebiyle "131 - Ortaklardan/İlişkili Taraflardan Alacaklar" hesabında izlenecek olup bu doğrultuda sermaye koyma borcunu aşan 59.654.280 TL tutar, cari hesaba mahsuben "hasılat kira gelirlerinde" mahsup edilecektir.

Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal yükümlülüklerine ilişkin detaylar, bağımsız denetim raporlarının 8 numaralı dipnotunda, nakit ve nakit benzerlerinin detayı ise bağımsız denetim raporlarının 6 numaralı dipnotunda yer almaktadır.

## 12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların seyri, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, gayrimenkul ve turizm sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim



finansman maliyetleri, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, küresel ısınma, deniz seviyesinin yükselmesi ve aşırı hava olayları gibi çevresel faktörler, enerji fiyatlarındaki eğilimler, Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

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

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

**13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ**

**13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:**

Yoktur.

**13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:**

Yoktur.

**13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:**

Yoktur.

**13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:**

Yoktur.

**13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:**

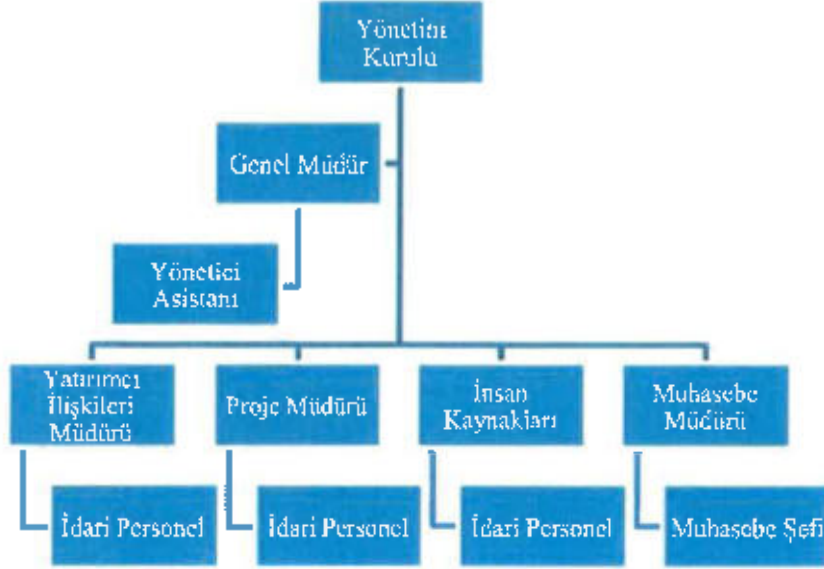
Yoktur.

  
MARTI  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



## 14. İDARİ YAPIL, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

### 14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



### 14.2. İdari yapı:

#### 14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Nurullah Emre NARİN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl / 5 Ay	12.397.500,00	1,14
Mine NARİN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1 Yıl / 5 Ay	12.448.002,46	1,14
Pakize Oya NARİN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1 Yıl / 5 Ay	13.676.922,00	1,25
Hasan Emre TEMELLİ	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
Hüseyin Ferit VOLKAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
Mehmet ERDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
Ersin TARANOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00

Aydın ORHAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
-------------	-------------------------------	-------------------------------	--------------	------	------

Yönetim kurulu üyeleri, Şirket'in 25.07.2025 tarihli genel kurulunda 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler, aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmeyeceği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Nurullah Emre NARİN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	600.000.000	96.683.457,91	16,61
	Arma Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0	0,00
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	300.000	15.000	5,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	26.589.875	280.000	1,05
	Danu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Sarrama Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Punya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Virya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Atrius Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	20.000	40,00
	Enuma Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
Suvon Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00	



	Asana Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Atrius Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	304.350	101.450	33,33
	Selene Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	358.244	3.773,84	1,05
	Virya Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	455.809	4.801,62	1,05
	Hepatu Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	21.418.868	225.632,48	1,05
Mine NARİN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	3.000.000	0,50
	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Onursal Başkan	Devam Etmekte	-	0	0,00
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	60.000	60,00
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	32.800	65,60
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	150.000	50,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	26.589.875	8.593.290	32,32
	Danu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Sarrama Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Pakize Oya NARİN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	600.000.000	105.645.658,71
Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	0	0,00
Amosos Turizm A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0	0,00
Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.		Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	26.589.875	0	0,00



	Lila Müzik Yapım A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Sarımsa Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Punya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Virya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Atrius Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Enuma Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Suvon Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Asana Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Atrius Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	304.350	101.450	33,33
	Selens Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	358.244	0	0,00
	Toham Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	TOBB – Turizm Meclisi	Meclis Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	-	-	-
	Kadın Girişimciler Kurulu	İcra Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği	Turizm Çalışma Grubu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Güney Ege Turistik Otelciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Kemer Yöresi Tanıtım Vakfı	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Türkiye Kadın Girişimciler Derneği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Hepatu Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	21.418.868	0	0,00
	Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	-	-	-
Hasan Emre TEMELLİ	Marta Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00



MARTIN  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.





#### 14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Hasan Emre TEMELLİ	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	0,00	0,00

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

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

İhraççının yönetim kurulu başkanı olan Nurullah Emre NARİN, yönetim kurulu başkan yardımcısı olan Mine NARİN ve yönetim kurulu üyesi olan Pakize Oya NARİN kardeşlerdir.

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

##### Nurullah Emre NARİN - Yönetim Kurulu Başkanı

Nurullah Emre NARİN, orta ve lise öğrenimini St. George Avusturya Lisesi ve Lyceum de Alpmum Zuoz İsviçre’de tamamladıktan sonra New York Syracuse Üniversitesi Finans Bölümü’nden mezun olmuştur. Almanca ve İngilizce bilmektedir. İş yaşamına New York Park Avenue Bank’ta başlamıştır. Daha sonra finans sektöründe Cantor Fitzgerald International Londra şubesi kredi pazarlama bölümünde ve kurucusu olduğu Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.’de çalışmıştır. Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası’nda Danışma Kurulu Üyeliği görevinde bulunmuş olan Nurullah Emre NARİN, Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı kurucusu ve yönetim kurulu üyesi, Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği üyesidir.

Halen, Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş., Mart GYO ve Karizma Turizm A.Ş.’de yönetim kurulu başkanı, Turner Otelcilik ve Turizm A.Ş., Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş., Punya Turizm A.Ş., Virya Turizm A.Ş., Atrius Gayrimenkul A.Ş., Enurna Gayrimenkul A.Ş., Suvon Gayrimenkul A.Ş., Asana Gayrimenkul A.Ş., Atrius Turizm A.Ş., Selene Gayrimenkul A.Ş., Virya Gayrimenkul A.Ş., Hepatu Gayrimenkul A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri’nde yönetim kurulu başkan yardımcılığı, Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş., Vira İstanbul Turizm A.Ş., Damu Turizm A.Ş., Sarıma Turizm A.Ş., Astarte Turizm A.Ş. ve Demeter Turizm A.Ş.’de yönetim kurulu üyeliği görevlerini yürütmektedir.

##### Mine NARİN - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Mine NARİN, orta ve lise eğitimini St. George Avusturya Lisesi’nde tamamlayıp Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü’nden mezun olduktan sonra iş yaşamına Chase Manhattan Bank’ta başlamıştır. Almanca ve İngilizce bilmektedir. Sırasıyla Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri’nde çeşitli kademelerde çalışmış ve yönetim kurullarında yer almıştır. Mine NARİN, bugüne kadar Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası Danışma Kurulu Üyeliği, İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği yönetim kurulu



üyeliği görevlerinde de bulunmuştur. Kadın Girişimcileri Derneği (KAGİDER) üyesidir. UNESCO Türkiye Milli Komisyonu Eğitim İhtisas Komitesi Üyeliği ve Sabancı Üniversitesi bünyesindeki Eğitim Reform Girişiminin yürütme kurulu üyeliği görevlerini, Çağdaş Eğitim Vakfı'nda mütevelli heyeti kurucu üyeliği, Tina Vakfı'nda mütevelli heyeti kurucu üyeliğini yürütmüştür. Halen, kurucusu olduğu Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı'nda onursal başkan, Vira İstanbul Turizm A.Ş., Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş., Damu Turizm A.Ş., Sarıma Turizm A.Ş., Astarte Turizm A.Ş., Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. ve Demeter Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı, Martı GYO'da yönetim kurulu başkan yardımcısı, Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş., Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri'nde yönetim kulu üyesi olarak görev almaktadır.

#### **Pakize Oya NARİN - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı**

Pakize Oya NARİN, lise eğitimini St. Michel Lisesi'nde tamamladıktan sonra, İsviçre'de Hotel Ecolieré Lausanne'dan mezun olmuştur. Öğrenim hayatını bitirdikten sonra, İsviçre'de ve Amerika'da çeşitli otellerde çalışmıştır. İngilizce ve Fransızca bilmektedir. Türkiye'de çalışma hayatına 1986 yılında Narin Pazarlama İhracat İthalat A.Ş.'de başlamıştır.

Pakize Oya NARİN, Martı Otel İşletmeleri, Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş., Amosos Turizm A.Ş., Lila Müzik Yapım A.Ş., Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş., Punya Turizm A.Ş., Virya Turizm A.Ş., Atrius Gayrimenkul A.Ş., Enuma Turizm A.Ş., Savon Gayrimenkul A.Ş., Asana Gayrimenkul A.Ş., Atrius Turizm A.Ş., Scene Gayrimenkul A.Ş., Virya Gayrimenkul A.Ş., Hepatu Gayrimenkul A.Ş. ve Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği'nde yönetim kurulu başkanı, Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş., Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş., Vira Turizm A.Ş., Damu Turizm A.Ş., Sarıma Turizm A.Ş., Astarte Turizm A.Ş., Demeter Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu başkan yardımcılığı, Martı GYO'da yönetim kurulu üyeliği, Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı'nda kurucu ve yönetim kurulu üyeliği, Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu'nda üye, TOBB – Turizm Meclisi'nde meclis başkan yardımcısı ve Kadın Girişimciler Kurulu'nda icra kurulu üyesi, TUSİAD'da turizm çalışma grubu üyesi, Turistlik Otelciler ve İşletmeciler Birliği'nde üye, Güney Ege Turistlik Otelciler Birliği'nde üye, Kemer Yöresi Tanıtım Vakfı'nda üye, Türkiye Kadın Girişimciler Derneği'nde üye olarak görevlerini yürütmektedir.

#### **Hasan Emre TEMELLİ - Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür**

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



### **Zekeriya Serhan ALTINORDU - Yönetim Kurulu Üyesi**

Zekeriya Serhan ALTINORDU, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İdari İlimler Fakültesi Finans Bölümü'nden mezundur. Finans, bankacılık, sigortacılık, organizasyon ve yönetim odaklı konularda danışmanlık ve koordinasyon hizmetleri konusunda iş tecrübesine sahip olup ,Martı GYO'daki yönetim kurulu üyeliği görevi öncesinde TC. Ziraat Bankası A.Ş.'de genel müdür yardımcılığı ve T.C. Turizm Bankası'nda genel müdürlük ve yönetim kurulu başkanlığı görevlerini ifa etmiştir.

### **Hüseyin Ferit VOLKAN - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

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

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

### **Mehmet ERDOĞAN – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari İşler Fakültesi'nden dereceyle mezun olan Mehmet ERDOĞAN, iş yaşamına Arapoğlu Giyim Sanayi'nde İşletme Müdürü olarak başlamıştır. Mehmet ERDOĞAN, Ankara Anonim Türk Sigorta'da Pazarlama Müdürü, Söğüt Seramik Sanayi Ticaret A.Ş.'de Sigorta Müşaviri olarak hizmetlerde bulunmuştur. 1999 yılında TAV Grubu'na katılan Mehmet ERDOĞAN, şimdiye kadar Dış İlişkiler Koordinatörlüğü ve Genel Sekreter Yardımcılığı görevlerinden sonra, Dış İlişkiler Direktörlüğü görevine atanmıştır. Mehmet ERDOĞAN, başta; TAV İstanbul, TAV Esenboğa, TAV Ege, TAV Gazipaşa, TAV İşletme Hizmetleri, HAVAŞ, TAV Bilişim Hizmetleri, TAV Özel Güvenlik, TGS başta olmak üzere, TAV Holding'in çeşitli grup ve iştirak şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini halen sürdürmektedir. Mehmet ERDOĞAN, Makedonya Üsküp Uluslararası Balkan Üniversitesi Mtevelli Yönetim Kurulu Üyesi,TTYD Türkiye Turizm Yatırımcılar Derneği



Yönetim Kurulu Üyesi, İTO (İstanbul Ticaret Odası) 19 nolu Finans Komite Üyesi, TÖSHİD (Türk Özel Sektör Havacılık İşletmeleri Derneği) Yönetim Kurulu Başkan Vekili, HİB Hizmet İhracatçılar Birliği Kurucu Muhasip Yönetim Kurulu Üyesi, Martı Otel İşletmeleri ve Martı GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir .

#### **Ersin TARANOĞLU – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1953 yılında Konya'da doğmuştur. Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olduktan sonra, 1977-1982 yılları arasında Özel Sektör Yöneticisi, 1982-1985 yılları arasında bir inşaat firmasında Yönetim Kurulu Başkanı olarak çalışmıştır. 18, 19, 20, 21. dönem Sakarya Milletvekili, 53. Hükümet'te Spordan Sorumlu Devlet Bakanı, 55. Hükümet'te ise Orman Bakanı olarak görev yapmıştır. 2007-2016 yılları arasında Ulusal Gıda Kodeksi Komisyonu Sektör Temsilcisi olarak görev yapan Ersin TARANOĞLU, halen Martı Otel İşletmeleri ve Martı GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini devam ettirmektedir.

#### **Aydın ORHAN – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Aydın ORHAN, 21 Mayıs 1957 tarihinde Senirkent'te doğmuştur. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 1981 yılında lisans, 1982 yılında ise Deniz Ticaret ve Sigorta Hukuku alanında yüksek lisans derecesi almıştır. Akademik kariyerine devam ederek 2018 yılında İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde doktora eğitimini tamamlamıştır. Mesleki faaliyetlerini ağırlıklı olarak Ticaret ve Sözleşmeler Hukuku, Birleşme ve Devralmalar, Taşıma Hukuku, Marka ve Telif Hakları ile Fikri Mülkiyet Hukuku alanlarında sürdürmektedir. İleri düzeyde İngilizce bilen Aydın ORHAN, İstanbul 1 No'lu Barosu'na kayıtlıdır (Sicil No: 12442). Ayrıca Bornova Anadolu Lisesi Eğitim Vakfı mütevelliisi olup İstanbul Golf Kulübü ve İzmir Golf Kulübü üyesidir.

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

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Nurullah Emre NARİN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	1.090.980.000	12.397.500,00	1,14
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	600.000.000	96.683.457,91	16,61
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000		
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000		



	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0	0,00
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	300.000	15.000	5,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	26.589.875	280.000	1,05
	Daron Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Punya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Virya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Atrius Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	20.000	40,00
	Enuma Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Suyon Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Asana Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Atrius Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	304.350	101.450	33,33
	Seiene Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	358.244	3.773,84	1,05
	Virya Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	455.809	4.801,62	1,05
	Hepatu Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	21.418.868	225.632,48	1,05
Mine NARİN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	1.090.980.000	12.448.002,46	1,1
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	3.000.000	0,50
	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Onursal Başkan	Devam Etmekte	-	0,00	0,00
	Arına Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	60.000	60,00



	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	32.800	65,60
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	150.000	50,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	26.589.875	8.593.290	32,32
	Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	49.000	98,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
Pakize Oya NARİN	Marta Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	1.090.980.000	13.676.922,00	1,3
	Marta Otel İşletmecileri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	600.000.000	105.645.658,71	17,61
	Aruna Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
	Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	0	0,00
	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000	0	0,00
	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	26.589.875	0	0,00
	Lila Müzik Yapım A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	0	0,00
	Vira İstanbul Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Damu Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Sarruma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Astarte Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Demeter Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000	0	0,00
	Punya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	0	0,00



	Virya Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	20.000	33,33
	Atrius Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Enuma Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Suvon Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Asana Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000	15.000	30,00
	Atrius Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	304.350	101.450	33,33
	Selene Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	358.244	0	0,00
	Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	TOBB - Turizm Meclisi	Meclis Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	-	-	-
	Kadın Girişimciler Kurulu	İcra Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği	Turizm Çalışma Grubu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Güney Ege Turistik Otelciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Kemer Yöresi Tanıtım Vakfı	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Türkiye Kadın Girişimciler Derneği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Hepatu Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	21.418.868	0	0,00
	Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	-	0	0,00
Hasan Emre TEMELLİ	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00
	Amosos Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	190.000	95,00
	Karizma Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000	194.000	97,00
Hüseyin Perit VOLKAN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00
	Turizm Geliştirme ve Eğitim Vakfı	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Türkiye Tanıtım Vakfı	Üye	Devam Etmekte	-	-	-

MARTI  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



	Turizm Yatırımcılar Derneği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Turizm Otelciler Birliği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Skall Uluslararası Turizm Dostluk Derneği	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Propeller Kulübü	Üye	Devam Etmekte	-	-	-
	Galatasaray Spor Kulübü ve Galatasaray Cemiyeti Derneği	Divan Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
Mehmet ERDOĞAN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00
	TAV Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Makedonya Üsküp Uluslararası Balkan Üniversitesi	Mütevelli Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	TTYD Türkiye Turizm Yatırımcılar Derneği	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	İstanbul Ticaret Odası	Komite Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
	Türk Özel Sektör Havacılık İşletmeleri Derneği	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	-	-	-
	HİB Hizmet İhracatçılar Birliği Kurucu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	-	-	-
Ersin TARANOĞLU	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00
Aydin ORHAN	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.090.980.000	0	0,00
	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	600.000.000	0	0,00

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



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

Yoktur.

**14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.11.2025 tarihli ve 2025/60 sayılı Bülteni'nde yayımlanan karar uyarınca, Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı Nurullah Emre NARİN ile Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Pakize Oya NARİN hakkında, Kurulca onaylanmış pay satış bilgi formu hazırlanmadan Borsa'da pay satışı yapılması nedeniyle, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 27. maddesi, VI-104.1 sayılı Piyasa Bozucu Eylemler Tebliği'nin 7/3 maddesi ve Kurul'un 14.02.2023 tarih ve 9/178 sayılı İlke Kararı uyarınca idari para cezası uygulanmıştır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**MARTİ**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

108



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

Yoktur.

## 15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

01.04.2025-30.09.2025 dönemi itibarıyla üst düzey yöneticilerine sağlanan faydalar 4.504.278 TL olup tamamı ücret ve benzeri faydalardan oluşmaktadır. (31.03.2025: 8.260.821 TL, 31.03.2024: 1.380.000 TL, 31.03.2023: 2.578.840 TL)

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

01.04.2025-30.09.2025 dönemi itibarıyla üst düzey yöneticiler için ayrılan kıdem tazminatı 1.767.339 TL'dir. (31.03.2025: 1.331.775 TL, 31.03.2024: 739.543 TL, 31.03.2023: 153.267 TL)

## 16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Nurullah Emre NARİN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl / 5 Ay	12.397.500,00	1,14
Mine NARİN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	1 Yıl / 5 Ay	12.448.002,46	1,14
Pakize Oya NARİN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	13.676.922,00	1,25
Hasan Emre TEMELLİ	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
Hüseyin Ferit VOLKAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 Ay	0,00	0,00

MARTI  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

109



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



uygulamalarının hayata geçirilmesinde, İhraççının oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerin gözden geçirilmesi, değerlendirilmesi ve önerilerde bulunulması faaliyetlerine katılmaktadır.

İsim	Görevi	Bağımsızlık Durumu
Ersin TARANOĞLU	Başkan	Bağımsız
Hüseyin Ferit VOLKAN	Üye	Bağımsız Değil
Sebahattin DURMUŞ	Üye	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

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

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

İsim	Görevi	Bağımsızlık Durumu
Mehmet ERDOĞAN	Başkan	Bağımsız
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Üye	Bağımsız Değil

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

İhraççı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde belirlenen gruplardan 2. grupta (\*) bulunmaktadır. Aynı tebliğ çerçevesinde gerekli Esas Sözleşme değişikliklerini, yönetim kurulu yapılanmasını ve komitelerin oluşturulmasını gerçekleştirmiş olup kurumsal yönetim ilkelerine uyum sağlamaktadır.

(\*) Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.01.2025 tarihli 2025/3 sayılı Haftalık Bülteni'nde İhraççı, "2024 yılı verilerine göre 2. grup şartlarını sağlamamakla birlikte, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5. maddesinin 3. fıkrası uyarınca 2. grupta yer almaya devam edecektir." dipnotu ile "2. Grup Şirketler" listesinde sınıflandırılmıştır.

İhraççının Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile Beyanı [www.marifvyo.com.tr](http://www.marifvyo.com.tr) ve [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)'de yer almaktadır.

İşbu İzahname'nin 16.3. numaralı bölümünde belirtildiği üzere; Şirket bünyesinde Yönetim Kurulu'na bağlı Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Bu komite Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetir.

  
**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



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

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

Adı-Soyadı	Unvanı	Öğrenim Durumu	Sahip Olduğu Sermaye Piyasası Lisansları	Adres	E-posta	Telefon	Faks
Sebahattin DURMUŞ	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Lisans	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	Şirket Merkezi	<a href="mailto:yatirimciliskileri@martigv.com.tr">yatirimciliskileri@martigv.com.tr</a>	+90 (212) 334 88 50	+90 (212) 334 88 52

**17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER**

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

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla personel sayısı aşağıda yer almaktadır.

	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Personel Sayısı	21	12	11	11

Şirket'in personel sayısı işbu İzahname tarihi itibarıyla 11 kişidir.

Söz konusu personelin tamamı Şirket merkezinde görev almakta olup dolayısıyla İstanbul ilinde görev almaktadır.

**17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:**

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

  
MARTI  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



## 18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
		Martı GYO'nun 25.07.2025 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		Son Durum (13.02.2026)	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	A	22.216.320,00	27,48	22.216.320,00	27,48
	C	277.604.813,39		277.604.813,39	
Pakize Oya NARİN	B	11.108.160,00	1,25	11.108.160,00	1,25
	C	2.568.762,00		2.568.762,00	
Mine NARİN	B	11.108.160,00	1,14	11.108.160,00	1,14
	C	1.339.842,46		1.339.842,46	
Nurullah Emre NARİN	B	11.108.160,00	1,14	11.108.160,00	1,14
	C	1.289.340,00		1.289.340,00	
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	C	7.389.531,53	0,68	7.389.531,53	0,68
Diğer	C	745.246.910,62	68,31	745.246.910,62	68,31
<b>Toplam</b>	<b>A+B+C</b>	<b>1.090.980.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1.890.980.000,00</b>	<b>100,00</b>

Martı Otel İşletmeleri'nin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
		Martı GYO'nun 25.07.2025 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		Son Durum (13.02.2026)	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Pakize Oya NARİN		105.645.658,71	17,61	75.645.658,71	12,61
Nurullah Emre NARİN		99.683.457,91	16,61	69.683.457,91	11,61
Mine NARİN		3.000.000,00	0,50	3.000.000,00	0,50
Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Geri Alınan Paylar)		1.319.673,00	0,22	1.319.673,00	0,22
Diğer		390.351.210,38	65,06	450.351.210,38	75,06
<b>Toplam</b>		<b>600.000.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>600.000.000,00</b>	<b>100,00</b>

Martı GYO'nun dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın Ticaret Unvanı, Adı/Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
		Martı GYO'nun 25.07.2024 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		Son Durum (13.02.2026)	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Pakize Oya NARİN	A	3.911.762,93	6,09	2.800.946,93	6,09
	B	11.108.160,00		11.108.160,00	
	C	51.448.334,29		37.568.093,62	



Nurullah Emre NARİN	A	3.690.999,33	5,70	2.580.183,33	4,33
	B	11.108.160,00		11.108.160,00	
	C	47.410.352,89		33.530.112,22	
Mine NARİN	A	111.081,60	1,28	111.081,60	1,28
	B	11.108.160,00		11.108.160,00	
	C	2.727.866,53		2.727.866,53	
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	C	7.389.531,53	0,68	7.389.531,53	0,68
Diğer (Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)	C	745.246.910,62	68,31	745.246.910,62	68,31
Diğer (Martı Otel)	A	14.502.476,13	17,94	16.724.108,13	20,69
	C	181.216.204,15		208.976.685,51	
<b>Toplam</b>	<b>A+B+C</b>	<b>1.090.980.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1.090.980.000,00</b>	<b>100,00</b>

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

Şirket Esas Sözleşme'sinin 8. maddesine göre Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.090.980.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 1.090.980.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in payları A, B ve C gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 22.216.320 adet pay karşılığı 22.216.320 TL, B grubu nama 33.324.480 adet pay karşılığı 33.324.480 TL, C grubu hamiline 1.035.439.200 adet pay karşılığı 1.035.439.200 TL'den oluşmaktadır. Esas sözleşmenin 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir. 22.216.320 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri'ne aittir. 33.324.480 adet B grubu nama yazılı payların ise 11.108.160 adedi Mine NARİN'e, 11.108.160 adedi Nurullah Emre NARİN'e, 11.108.160 adedi ise Pakize Oya NARİN'e aittir.

**18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:**

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyaz Türü (Kimin Sahip Olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Esas sözleşmenin 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu	1,00	22.216.320	2,04

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

114



Info Yatırım  
Barbaros Mah. 16 Şubat 2026  
İç Kapı No: 114  
Boşluk: 114  
Mevzuat: 114

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



B	Nama	tarafından seçilir. 22.216.320 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri'ne aittir. 33.324.480 adet B grubu nama yazılı payların ise 11.108.160 adedi Mine NARİN'e, 11.108.160 adedi Nurullah Emre NARİN'e, 11.108.160 adedi ise Pakize Oya NARİN'e aittir.	1,00	33.324.480	3,05
C	Hamiline	C grubu pay sahiplerine tanınmış herhangi bir imtiyaz yoktur.	1,00	1.035.439.200	94,91
<b>Toplam</b>				<b>1.090.980.000</b>	<b>100,00</b>

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

İhraççının ana pay sahipleri Nurullah Emre NARİN, Pakize Oya NARİN ve Mine NARİN'dir. Söz konusu ortaklar, Şirket'in A grubu imtiyazlı paylarına sahip olan Martı Otel İşletmeleri'nde pay sahibi olup aynı zamanda İhraççının imtiyazlı B grubu ve imtiyazsız C grubu paylarına sahiptirler. Esas sözleşmenin 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kural tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir. 22.216.320 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Martı Otel İşletmeleri'ne aittir. 33.324.480 adet B grubu nama yazılı payların ise 11.108.160 adedi Mine NARİN'e, 11.108.160 adedi Nurullah Emre NARİN'e, 11.108.160 adedi ise Pakize Oya NARİN'e aittir. İhraççının yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engellemeye yönelik TTK, SPKn. ve ilgili mevzuatlarda yer alan hükümler ve ana sözleşmede yer alan kurumsal yönetim ilkeleri dışında alınmış bir tedbir bulunmamakla birlikte; Şirket payları Borsa'da işlem gören halka açık bir şirket olduğundan, İhraççının halka açık şirketlere özgü denetimlere tabi olmasının ve tüm finansal tablolarının pay sahiplerinin incelemesine açık tutulmasının da kontrol gücünün kötüye kullanılmasını engelleyici tedbirler arasında olduğu düşünülmektedir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**MARTI**  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

115



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

## 19. İLİŞKİLİ TARAF LAR VE İLİŞKİLİ TARAF LAR LA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket ile ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve Şirket'in web adresinde ([www.martigyoy.com.tr](http://www.martigyoy.com.tr)) yayımlanan 31.03.2023, 31.03.2024, 31.03.2025 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporlarının "İlişkili Taraf Açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır.

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

Şirket	İlişkinin Niteliği
Narin Tekstil	Şirket'in yönetim kurulu başkanı Nurullah Emre NARİN ve yönetim kurulu üyesi Pakize Oya NARİN'in ortağı olduğu şirkettir.
Martı Otel İşletmeleri	Şirket'in A gurubu imtiyazlı paylarının sahibi olan hakim ortağıdır.
Turnar Otelcilik	Şirket'in yönetim kurulu başkanı Nurullah Emre NARİN, yönetim kurulu başkan yardımcısı Mine NARİN ve yönetim kurulu üyesi Pakize Oya NARİN'in ortağı olduğu şirkettir.
Zemin Sigorta	Zekeriya Serhan ALTINORDU'nun yetkili yönetici olduğu şirkettir.
Zemin Yatırım	Zemin Sigorta'nın sermayesinin %85'ine sahip olan şirkettir.

Şirket'in ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Martı Otel İşletmeleri (*)	42.456.075	77.076.271	151.509.160	251.721.601
Zemin Sigorta	0	0	0	62.610
<b>Toplam</b>	<b>42.456.075</b>	<b>77.076.271</b>	<b>151.509.160</b>	<b>251.784.211</b>

(\*) Şirket'in ana ortağı ve aynı zamanda Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin işletmecisi olan Martı Otel İşletmeleri'ne kiralanmış Martı Myra Otel ve Martı Marina tesislerinin hasılat kira alacağından ve alacağı uygulanan faizlerden oluşmaktadır. Söz konusu alacaklar dönem içerisinde peyder pey tahsil edilmektedir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla (kira, faiz, elektrik yansıtma ve araç kirası) 251.721.601 TL alacak bulunmaktadır.

Şirket'in ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (TL)	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	30.09.2025
Narin Tekstil (*)	16.979.420	967.852	0	0
Narin Tekstil (Protokol Gereği) (*)	2.972.143	0	0	0
Zemin Sigorta	0	26.728	26.741	0
<b>Toplam</b>	<b>19.951.563</b>	<b>994.580</b>	<b>26.741</b>	<b>0</b>

(\*) Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. (Kibele) ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş., 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 edilmiştir. Şirket, muhtelif inşaat projeleri ile ilgili olarak Kibele'ye avans ödemeleri yapmıştır. Avansların ilgili olduğu projeler genel ekonomik konjonktür, projelerin gerçekleştirileceği arsalarla ilişkin olarak yaşanan bir takım inar sorunları vb. sebeplerle hayata geçirilememiştir. Bu nedenle söz konusu avansların tasfiyesine dönük olarak 26.03.2018 tarihinde Martı GYO ve Narin Tekstil arasında bir protokol





(\*) Martı Myra Otel ve Martı Marina'ya ilişkin hasılat kira bedelleri ve araç kira gelirlerinden oluşmaktadır. 01.04.2025-30.09.2025 dönemine ait tutar, daha önce tahakkuk eden ve gelir yazılan ama bu dönemde faturaları kesilen bedelleri de içermektedir.

(\*\*) Faiz gelirlerinin tamamı protokol kapsamında olan ve olmayan alacaklara işletilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in ilişkili taraflara olan giderleri aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Giderler (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Mal ve Hizmet Alımları	271.911	1.792.470	1.006.475	667.397	907.877
Turmar Otelcilik (*)	60.364	140.259	100.953	121.875	0
Zemin Yatırım (**)	153.500	382.400	640.000	280.000	504.000
Zemin Sigorta (***)	58.047	157.782	265.522	265.522	403.877
Martı Otel İşletmeleri (****)	0	1.112.029	0	0	0
Kira Giderleri	490.375	974.250	2.629.500	1.778.799	2.655.000
Turmar Otelcilik (*)	456.625	877.500	1.462.500	611.799	1.170.000
Narın Tekstil (*****)	33.750	96.750	1.167.000	1.167.000	1.485.000
Toplam	762.286	2.766.720	3.635.975	2.446.196	3.562.877

(\*) Mal ve hizmet alımları yansıtma faturalarından, kira tutarları ofis kira bedellerinden oluşmaktadır.

(\*\*) Mal ve hizmet alımlarının tamamı, danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır.

(\*\*\*) Mal ve hizmet alımlarının tamamı, sigorta poliçe bedellerinden oluşmaktadır.

(\*\*\*\*) Mal ve hizmet alımlarının tamamı, yansıtma faturaları ve malzeme alım bedellerinden oluşmaktadır.

(\*\*\*\*\*) Mal ve hizmet alımlarının tamamı, depo ve arşiv kira bedellerinden oluşmaktadır.

b) Ortaklar, iştirakler, bağlı ortaklıklar ve diğer grup şirketleri lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülükler:

Yoktur.

c) İhraççının iştirak, bağlı ortaklık ve diğer grup ortaklıklarıyla yaptığı, iştirak hissesi ve/veya gayrimenkul alım satımına ilişkin bilgi:

Yoktur.

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

Şirket'in ilişkili taraflardan olan ve Şirket'in hasılatı içerisinde sınıflandırılan gelirlerin Şirket'in hasılatı içindeki payı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

İlişkili Taraflardan Gelirler (TL)	01.04.2022-31.03.2023	01.04.2023-31.03.2024	01.04.2024-31.03.2025	01.04.2024-30.09.2024	01.04.2025-30.09.2025
Kira Gelirleri (*)	34.403.116	78.219.951	148.325.857	104.831.116	162.443.155
Martı Otel İşletmeleri	34.403.116	78.219.951	148.325.857	104.831.116	162.443.155
Toplam	34.403.116	78.219.951	148.325.857	104.831.116	162.443.155
Hasılat	34.403.116	78.219.951	148.325.857	104.831.116	162.443.155
İlişkili Taraflardan Gelirler / Hasılat	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(\*) Martı Myra Otel ve Martı Marina'ya ilişkin hasılat kira bedellerinden oluşmaktadır.

MARTI  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

118



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



## 20. DİĞER BİLGİLER

### 20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.090.980.000 TL olup birim pay değeri 1,00 TL olan 1.090.980,000 adet paydan oluşmaktadır.

Şirket'in 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesininin 22.216.320 TL nominal değerli kısmı A grubu nama yazılı, 33.324.480 TL nominal değerli kısmı ise B grubu nama yazılı ve 1.035.439.200 TL nominal değerli kısmı C grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

### 20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

İhraççının kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.000 TL'dir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

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

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

	01.04.2022- 31.03.2023	01.04.2023- 31.03.2024	01.04.2024- 31.03.2025	01.04.2025- 30.09.2025
Dönem Başı	227.639.253,00	193.116.834,05	259.371.242,16	784.096.342,07
Dönem Sonu	193.116.834,05	259.371.242,16	784.096.342,07	771.524.863,32
Dönem Sonu İtibarıyla Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	58,52	68,94	71,87	70,72

Şirket'in sermayesinin tamamı nakden ödenmiş olup aynı olarak ödenen sermaye bulunmamaktadır.

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

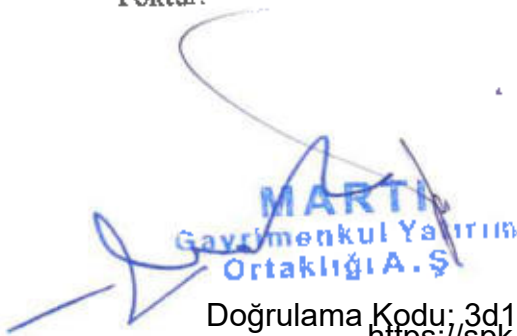
Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

  
MARTI  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.



