

**MARTI OTEL İŞLETMELERİ
ANONİM ŐRKETİ**

**01 NİSAN 2025 – 31 MART 2026
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
AÇIKLAYICI NOTLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŐRKETİ
31 MART 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE AÇIKLAYICI NOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR	7-64

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2026	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.191.970.432	254.853.888
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	946.979.902	9.998.055
Finansal Yatırımlar	7	2.259.580	878.795
Ticari Alacaklar	10	9.805.256	72.930.031
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	9.805.256	52.782.916
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	-	20.147.115
Diğer Alacaklar	11	7.988.561	14.998.975
<i>İlişkili Taraf Harici Diğer Alacaklar</i>	11,37	7.209.176	9.836.183
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Diğer Alacaklar</i>	11,37	779.385	5.162.792
Stoklar	13	55.975.390	44.057.120
Peşin Ödenmiş Giderler	26	129.385.900	98.896.663
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	124.203.688	96.528.342
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26,37	5.182.212	2.368.321
Diğer Dönen Varlıklar	26	39.575.843	13.094.249
Duran Varlıklar		27.442.273.211	18.658.509.438
Ticari Alacaklar	10	-	632.793
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	-	632.793
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	-	-
Diğer Alacaklar	11	14.198.388	32.205.012
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11,37	14.198.388	32.205.012
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11,37	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	2.680.799.996	1.991.396.870
Maddi Duran Varlıklar	18	23.761.558.930	16.554.136.224
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	42.167.281	53.341.549
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	1.107.008	391.674
<i>Şerefiye</i>	20	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	1.107.008	391.674
Peşin Ödenmiş Giderler	26	942.441.608	26.405.316
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	2.591.080	2.405.319
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26,37	939.850.528	23.999.997
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		28.634.243.643	18.913.363.326

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2026	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.202.256.283	1.168.844.922
Finansal Borçlar	8	895.964.824	397.455.966
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	293.546.118	305.582.335
Ticari Borçlar	10	173.509.681	107.291.064
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>10,37</i>	<i>161.048.646</i>	<i>83.652.418</i>
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>10,37</i>	<i>12.461.035</i>	<i>23.638.646</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	75.824.437	72.127.389
Diğer Borçlar	11	331.238.935	107.916.651
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>11,37</i>	<i>244.500.601</i>	<i>101.007.056</i>
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>11,37</i>	<i>86.738.334</i>	<i>6.909.595</i>
Ertelemiş Gelirler	26	351.091.299	129.793.998
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	<i>26</i>	<i>104.097.838</i>	<i>129.793.998</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	<i>26,37</i>	<i>246.993.461</i>	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	81.080.989	48.677.519
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<i>22</i>	<i>2.484.849</i>	<i>1.417.199</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>22</i>	<i>78.596.140</i>	<i>47.260.320</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		9.291.522.465	7.126.087.170
Finansal Borçlar	8	4.345.111.099	3.826.568.614
Diğer Borçlar		148.596.234	52.731.469
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>11,37</i>	<i>148.596.234</i>	<i>52.731.469</i>
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>11,37</i>	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		58.338.241	48.284.460
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<i>24</i>	<i>58.338.241</i>	<i>48.284.460</i>
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	35	4.733.402.736	3.184.736.552
Ertelemiş Gelirler	26	6.074.155	13.766.075
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	<i>26</i>	<i>6.074.155</i>	<i>13.766.075</i>
ÖZKAYNAKLAR		17.140.464.895	10.618.431.234
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	7.288.297.817	4.535.245.819
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	600.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.497.948	2.497.948
Geri Alınmış Paylar (-)		(1.077.137)	(1.077.137)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		26.771.935	20.964.392
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		4.328.974.359	3.000.249.389
- <i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>		<i>3.770.834.595</i>	<i>2.667.971.012</i>
- <i>Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		<i>558.139.764</i>	<i>332.278.377</i>
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		2.324.212.255	1.426.034.307
- <i>Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		<i>2.324.212.255</i>	<i>1.426.034.307</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.612.245	4.612.245
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(518.035.325)	(637.445.471)
Net Dönem Karı / Zararı		(379.658.463)	119.410.146
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		9.852.167.078	6.083.185.415
TOPLAM KAYNAKLAR		28.634.243.643	18.913.363.326

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Yeniden Düzenlenmiş	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.04.2025 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.04.2024 31.03.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	28	1.608.027.194	1.142.638.639
Satışların Maliyeti (-)	28	(1.085.393.414)	(858.089.182)
BRÜT KAR / (ZARAR)		522.633.780	284.549.457
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	(70.669.704)	(36.129.978)
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(538.475.723)	(286.829.116)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	208.573.639	316.549.126
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(290.545.857)	(174.829.709)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(168.483.865)	103.309.780
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	135.037.359	378.017.955
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	(87.078.651)	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(120.525.157)	481.327.735
Finansal Gelirler	33	626.052.598	12.853.755
Finansal Giderler (-)	33	(866.317.325)	(309.987.747)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(360.789.884)	184.193.743
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		134.572.014	(19.574.506)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri			
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	134.572.014	(19.574.506)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(226.217.870)	164.619.237
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		153.440.593	45.209.090
Ana Ortaklık Payları		(379.658.463)	119.410.146
Hisse Başına Kazanç		(0,0060)	0,0019

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025
DÖNEM KAR / ZARARI	27	(226.217.870)	164.619.237
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		2.441.184.408	2.410.453.779
Tanımlanmış Fayda Planları	24,27	(6.789.149)	12.482.459
Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)			
Vergi Etkisi		1.723.679	(3.120.615)
MDV Değer Artışı	18	3.106.648.728	3.061.130.224
Vergi Etkisi		(886.260.237)	(898.674.909)
Yabancı Para Çevrim Farkı		225.861.387	238.636.620
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar		2.451.003.860	976.381.204
Yabancı Para Çevrim Farkı	27	2.451.003.860	976.381.204
Vergi Etkisi			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		4.892.188.268	3.386.834.983
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4.665.970.398	3.551.454.220
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		4.665.970.398	3.551.454.220
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	2.818.725.943	2.082.670.304
Ana ortaklık payları	27	1.847.244.455	1.468.783.916
Pay Başına Kazanç	36	0,0308	0,0265

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Notlar	Yeniden	
	Bağımsız	Düzenlenmiş
	Denetimden	Bağımsız
	Geçmiş	Geçmiş
	Cari Dönem	Önceki Dönem
	1.04.2025	1.04.2024
r	31.03.2026	31.03.2025
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	589.195.463	(412.696.635)
Dönem Karı (Zararı)	(226.217.870)	164.619.237
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)	(226.217.870)	164.619.237
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	1.203.823.766	(679.712.867)
Amortisman ve İfta Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19 208.544.450	126.520.123
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	18.203.752	14.040.353
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18.203.752	14.040.353
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	35.668.102	36.738.753
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24 4.332.282	23.944.612
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5.634.457	514.860
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22 25.701.363	12.279.281
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	844.275.223	320.399.649
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33 (10.346.655)	(279.769)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33 866.317.325	309.987.704
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	-	10.691.714
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	(11.695.447)	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	87.078.651	(127.379)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	-	-
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	32 87.078.651	(127.379)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35 134.572.014	976.573.425
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	(124.518.427)	(2.153.857.791)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(388.410.433)	104.457.543
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	(88.459.436)	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10 57.249.263	17.221.738
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11 25.017.038	(8.247.093)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13 (11.918.270)	(11.727.141)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26 (946.525.529)	(80.674.990)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10 66.218.617	42.314.403
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12 3.697.048	47.813.180
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	11 223.322.284	35.562.912
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	26 221.297.301	42.407.094
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	61.691.251	19.787.440
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	589.195.463	(410.636.087)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24 -	(2.060.548)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35 -	-
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI	(90.369.969)	(19.038.081)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18-19 -	507.331
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18-19 (100.716.624)	(19.825.181)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17 -	-
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	11 -	-
Alınan/(Ödenen) Faiz	33 10.346.655	279.769
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI	137.094.784	433.655.385
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8 1.003.412.109	743.643.089
Ödenen Faiz	33 (866.317.325)	(309.987.704)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	635.920.278	1.920.669
Döviz Kurlarındaki Değişimle Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi	301.061.569	1.449.183
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	936.981.847	3.369.852
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	6 9.998.055	6.628.203
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	6 946.979.902	9.998.055

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

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

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Not	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)					Birikmiş Karlar			Kontrol Gücü Olmayan Paylar	TOPLAM
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim farklar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim farklar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar			
1 Nisan 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	27	600.000.000	2.497.948	(1.077.137)	20.964.392	2.661.276.008	332.278.377	6.695.004	1.426.034.307	4.612.245	(637.445.471)	119.410.146	4.535.245.819	6.083.185.415	10.618.431.234	
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	119.410.146	(119.410.146)	-	-	-	
Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi(*)		900.000.000	-	-	5.807.543	-	-	-	-	-	-	-	905.807.543	950.255.720	1.856.063.263	
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	1.107.661.587	225.861.387	(4.798.004)	898.177.948	-	-	(379.658.463)	1.847.244.455	2.818.725.943	4.665.970.398	
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(379.658.463)	(379.658.463)	153.440.593	(226.217.870)	
- Mdv Değer artış/ Azalış		-	-	-	-	1.107.661.587	-	-	-	-	-	-	1.107.661.587	1.112.726.904	2.220.388.491	
- Tanımlanmış Fayda Planları		-	-	-	-	-	-	(4.798.004)	-	-	-	-	(4.798.004)	(267.466)	(5.065.470)	
Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları Çevrim farkları		-	-	-	-	-	225.861.387	-	898.177.948	-	-	-	1.124.039.335	1.552.825.912	2.676.865.247	
31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	27	1.500.000.000	2.497.948	(1.077.137)	26.771.935	3.768.937.595	558.139.764	1.897.000	2.324.212.255	4.612.245	(518.035.325)	(379.658.463)	7.288.297.817	9.852.167.078	17.140.464.895	
Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Not	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)					Birikmiş Karlar			Kontrol Gücü Olmayan Paylar	TOPLAM
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim farklar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim farklar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar			
1 Nisan 2024 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	27	600.000.000	2.497.948	(1.077.137)	20.964.392	2.435.574.942	93.641.757	(2.737.580)	1.132.879.072	4.612.245	(384.798.897)	(334.466.851)	3.567.089.891	5.321.677.430	8.888.767.321	
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(334.466.851)	334.466.851	-	-	-	
Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi(*)		-	-	-	-	(582.448.265)	-	-	-	-	81.820.277	-	(500.627.988)	(1.321.162.319)	(1.821.790.307)	
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	808.149.331	238.636.620	9.432.584	293.155.235	-	-	119.410.146	1.468.783.916	2.082.670.304	3.551.454.220	
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	119.410.146	1.19.410.146	45.209.090	164.619.236	
- Mdv Değer artış/ Azalış		-	-	-	-	808.149.331	-	-	-	-	-	-	808.149.331	1.354.305.985	2.162.455.316	
- Tanımlanmış Fayda Planları		-	-	-	-	-	-	9.432.584	-	-	-	-	302.587.819	(70.740)	302.517.079	
Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları Çevrim farkları		-	-	-	-	-	238.636.620	-	293.155.235	-	-	-	238.636.620	683.225.969	921.862.589	
31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	27	600.000.000	2.497.948	(1.077.137)	20.964.392	2.661.276.008	332.278.377	6.695.004	1.426.034.307	4.612.245	(637.445.471)	119.410.146	4.535.245.819	6.083.185.415	10.618.431.234	

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirketin hisselerinin tamamına yakını BİST’de işlem görmektedir. 31 Mart 2026 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde Grup’un ortalama personel sayısı 481’dir. (31 Mart 2025: 327 kişi)

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

Şirket’in bağlı ortaklığına ilişkin detay bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

Cari Dönem (31 Mart 2026)

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	Sermaye	Doğrudan İştirak Oranı %	Dolaylı İştirak Oranı %
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına Yatırım Yapmak	2.400.156.000	27,48	-

Önceki Dönem (31 Mart 2025)

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

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar, 09.06.2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Yabancı Para İşlemlerinin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

Her bilanço tarihinde,

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

Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

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

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

- 31 Mart 2026 tarihinde sona eren döneme ait gelir tablosu aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilerek sunulmaktadır.

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

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 TL / EURO kapanış ve ortalama kurları aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	Kapanış Euro Kuru	Ortalama Euro Kuru
31 Mart 2026	51,0236	47.8504
31 Mart 2025	40.7019	36.5987

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.03 Bağlı Ortaklığın Konsolidasyon Esasları ve İştirakler

Bağlı Ortaklık:

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Aşağıdaki tabloda 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibariyle bağlı ortaklık nezdinde sahip olunan paylar gösterilmiştir:

31 Mart 2026

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

31 Mart 2025

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

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

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

Martı GYO A.Ş.'nin sermayesi her biri 1 TL nominal bedelli 2.400.156.000 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket sermaye payları 48.875.904 adet nama yazılı A grubu, 73.313.856 adet nama yazılı B grubu ve 2.277.966.240 adet hamiline yazılı C grubu olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır.

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

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

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

İştirakler:

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

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

2.04 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.05 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Grup, şüpheli alacakların tespiti, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarda ve stoklarda değer düşüklüğü olup olmadığının tespiti, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman oranlarının tespiti, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin hesabı, kısa ve uzun vadeli kiralama süreleri, iskonto faiz oranı, şirket aleyhine açılan davalar ve takipler için karşılık ayrılıp ayrılmaması, kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar gibi hususlarda muhasebe tahminlerine başvurmaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Grup'un önceki hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarının yayımlanmasını müteakip, Vergi Usul Kanunu ("VUK") hükümleri uyarınca tutulan yasal kayıtlarda enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yapılan düzeltme kayıtları sonucunda bazı finansal tablo kalemlerinin hesaplamalarında değişiklik meydana gelmiştir.

Söz konusu düzeltme kayıtları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") kapsamında hazırlanan finansal tablolarda büyük ölçüde ters kayıtlar yoluyla elimine edilmekle birlikte, ilgili düzeltmelerin ertelenmiş vergi hesaplamaları üzerindeki etkileri nedeniyle TFRS finansal tablolarında da etkiler oluşmuştur.

Grup'un VUK hükümleri uyarınca ilk kez uyguladığı enflasyon muhasebesi hesaplamalarına ilişkin bazı geçici fark hesaplamalarında sehven hatalar olduğu tespit edilmiş olup, ilgili hesaplama farklılıkları nedeniyle ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri ile buna bağlı Net Dönem Karı/Zararı yeniden değerlendirilmiştir. Söz konusu düzeltmelerin önceki dönem kâr/(zarar) tablosu üzerinde etkisi meydana gelmiştir.

Bu kapsamda önceki döneme ait finansal tablolar, TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standardı hükümleri kapsamında yeniden düzenlenmiş olup, yapılan düzeltmelerin etkileri aşağıdaki tabloda karşılaştırmalı olarak gösterilmiştir.

Finansal Tablo Kalemi	Önceden Raporlanan	Düzeltilme Etkisi	Yeniden Düzenlenmiş
Ertelenmiş Vergi Var./ (Yüküm.)	2.446.952.255	554.621.901	3.001.574.136
Yabancı Para Çevrim Farkları	5.238.576.165	4.551.807	5.243.127.972
Net Dönem Kârı / (Zararı)	2.344.985.068	(559.173.708)	1.785.811.360

2.07 Netleştirme / Mahsup

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.08.01 Gelir Kaydedilmesi

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

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Grup'un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

2.08.02 Stok Değerlemesi

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

2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

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

Yeniden Değerleme Yöntemi

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

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

Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

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

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

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

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

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

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.08.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, satın alma yoluyla iktisap edilmiş bilgisayar programları vb. haklardan oluşmaktadır. Maddi Olmayan Duran Varlıklar, maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

2.08.05 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımındaki değer büyük olmalıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir. Grup Yönetimi 31 Mart 2026 tarihi itibariyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Maddi Duran Varlıklar, v.b. grup varlıkları üzerinde yaptığı değerlendirmede değer düşüklüğü yaratan bir durum olmadığı sonucuna varmıştır. Grup bu değerlendirmeyi yaparken bu varlıkların ekspertiz değerlerini göz önünde bulundurmıştır. Bu varlıklar 31 Mart 2026 tarihli gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolarda yer almaktadır.

2.08.06 Kiralama İşlemleri / İrtifak Hakları / Hasılat Payı

i) Finansal Kiralama İşlemleri

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

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

ii) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

Kiracı Olarak Grup:

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

Şirket'in operasyonel kiralama işlemleri iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

- İdari Amaçlı Kiralamalar:

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

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

- Portföye İlişkin Kiralamalar:

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

Kiralayan Olarak Grup:

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

2.08.07 Araştırma Geliştirme Giderleri

Grup'un araştırma geliştirme gideri bulunmamaktadır.

2.08.08 Borçlanma Maliyetleri

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

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

2.08.09 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

- İhracçının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Temerrüt veya vadenin önemli oranda aşılması gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;
- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık tanınması;

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

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

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

2.08.10 Kur Değişiminin Etkileri

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

2.08.11 Hisse başına kar / zarar

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

2.08.12 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

2.08.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.08.14 İlişkili Taraflar

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

2.08.15 Devlet Teşvik ve Yardımları

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

2.08.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

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

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

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

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

Buna göre 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1.1.2025 tarihinden itibaren KVK m5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunlu hale gelmiş olup, taşınmazlardan elde edilen kazançlar için %10 asgari kurumlar vergisi ödenecektir. Söz konusu kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi durumunda GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

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

Vergi varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

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

2.08.17 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

2.08.18 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

2.08.19 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

2.09 Sermaye ve Temettümler

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

2.10 İşletmenin Sürekliliği

31 Mart 2026 tarihli konsolide finansal tablolar "İşletmenin Sürekliliği" ilkesi uyarınca hazırlanmıştır. 31 Mayıs 2026 tarihi itibarıyla Grup'un ana ortaklığa ait özkaynakları 17.140.464.895 TL olup, ödenmiş sermayesi 1.500.000.000 TL'dir. Aynı tarih itibarıyla Grup'un dönem zararı 226.217.870 TL, esas faaliyet zararı 168.483.865 TL ve geçmiş yıllar zararları 518.035.325 TL olarak gerçekleşmiştir.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Bununla birlikte, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup'un kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 1.010.285.851 TL tutarında aşmaktadır. Söz konusu tutarın 351.091.299 TL'lik kısmı nakit çıkışı gerektirmeyen ertelenmiş gelirlerden oluşmakta olup, net işletme sermayesi açığının nakit çıkışı yaratması beklenen kısmı yaklaşık 659.194.552 TL seviyesindedir.

Yukarıda belirtilen hususlar, tek başına değerlendirildiğinde, Grup'un kısa vadeli likidite yönetimi üzerinde baskı oluşturabilecek koşulların mevcut olduğuna işaret etmektedir. Bu nedenle Grup yönetimi, TMS 1 "Finansal Tabloların Sunumu" standardı kapsamında işletmenin sürekliliği varsayımını detaylı şekilde değerlendirmiştir.

Yönetimin değerlendirmesi kapsamında, Grup'un mevcut faaliyet performansı, geleceğe yönelik bütçe ve nakit akış projeksiyonları ile planlanan operasyonel ve finansal tedbirler dikkate alınmıştır.

Bu kapsamda Grup yönetimi, 2026-2027 döneminde satış gelirlerinin 2.279.982.437 TL seviyesinde gerçekleşeceğini ve önümüzdeki on iki aylık dönemde faaliyetlerden yaklaşık 664.938.712 TL tutarında net nakit yaratılacağını öngörmektedir.

Grup Yönetimi tarafından hazırlanan projeksiyonlar aşağıdaki gibidir:

Girişler	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029
Myra Ciro	1.095.397.803	1.267.653.039	1.541.199.240
Resort Ciro	518.754.591	600.330.669	729.875.664
La Perla Ciro	200.490.164	232.017.987	282.085.020
Marina Ciro	465.339.879	514.038.255	624.962.331
Ciro Toplamı	2.279.982.437	2.614.039.893	3.178.122.192
Giderler	1.615.043.725	1.950.495.939	2.357.500.950
EBITDA	664.938.712	663.543.954	820.621.242
GOP	25%	25%	26%

Ayrıca Grup yönetimi, gelir artırıcı tedbirlerin sürdürülmesine ilave olarak gider optimizasyonuna yönelik çalışmalarına devam etmekte ve daha sağlam bir mali yapıya ulaşılmasını sağlayacak aksiyonları planlamakta ve uygulamaktadır. Bununla birlikte, maliyet azaltıcı, verimlilik artırıcı ve işletme sermayesini güçlendirici tedbirlerin hayata geçirilmesine devam edilmektedir.

Yönetim tarafından hazırlanan nakit akış projeksiyonları, faaliyetlerden yaratılması beklenen nakit akımları, bütçe varsayımları, maliyet optimizasyon programları ve finansman planları birlikte değerlendirildiğinde, Grup'un öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdürebilmesi ve vadesi gelen yükümlülüklerini yerine getirebilmesi için gerekli likiditeyi sağlayabileceği öngörülmektedir. Bununla birlikte, işletmenin sürekliliği değerlendirmesinde kullanılan tahmin ve varsayımların gerçekleşmesi; operasyonel performansın planlanan seviyelerde sürdürülmesine, bütçe ve nakit akış projeksiyonlarının önemli ölçüde sapma göstermemesine ve finansman kaynaklarına erişiminin devam etmesine bağlıdır.

Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmeler ve yukarıda açıklanan bütçe, nakit akış projeksiyonları ile planlanan tedbirler birlikte dikkate alındığında, Grup'un faaliyetlerini öngörülebilir gelecekte sürdürebileceği ve yükümlülüklerini yerine getirebileceği değerlendirilmiş olup, konsolide finansal tabloların hazırlanmasında işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygun olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

2.11 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un finansal durum ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

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

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde TFRS 9 ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardına ("TFRS 7") ilişkin finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeye birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. Erken uygulamasına izin verilmektedir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) Resmi Gazete’de yayımlamıştır. 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. İsteğe bağlı erken uygulama mümkündür. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

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

TMS/TFRS’ye İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11.

KGK tarafından 27 Eylül 2025 tarihli Resmi Gazete’de TMS/TFRS’ye ilişkin iyileştirmeler, Cilt 11 yayınlanmıştır. Bu kapsamda;

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması Standardı (“TFRS 1”) – TMS/TFRS’yi ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1’de yer alan ifadeler ile TFRS 9’daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Standardına referans eklenmiştir.
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığına, kiracının TFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem fiyatı”na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla değişiklik yapılmıştır.
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup erken uygulama mümkündür.

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

ii) Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standardı ve TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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

TMS 21 Değişiklikleri: Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

KGK tarafından 14 Nisan 2026 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim başlıklı değişiklik ile TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri Standardı (TMS 21) kapsamında yüksek enflasyonlu olmayan bir geçerli (fonksiyonel) para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunu zorunlu kılmıştır. Bu kapsamda, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan ancak; sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme, finansal tablolarının çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil tüm tutarları için, cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanacaktır. Fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme ise, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade edecektir. Bu değişiklikler ayrıca ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup bu değişikliğin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirecektir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardını ("TFRS 17") yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Standardın zorunlu yürürlük tarihi, yapılan son düzenleme ile birlikte 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ertelenmiştir.

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

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı ("TFRS 18") 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, finansal tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

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

Grup TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı ("TFRS 19"), 10 Ağustos 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu standart kapsama giren bağlı ortaklıklar açısından TMS/TFRS'lerde yer alan açıklama yükümlülüklerinin azaltılması amacına yöneliktir. TFRS 19 kapsamında kamuya hesap verme sorumluluğu bulunmayan ve kendisi bir bağlı ortaklık niteliğinde olan işletmelerin, diğer TMS/TFRS'de yer alan açıklama hükümleri yerine TFRS 19'da düzenlenen kolaylaştırılmış açıklama hükümlerini uygulaması öngörülmektedir. Böylece, bu işletmelerin açıklama hükümleri açısından raporlama yükümlülüklerinin hafifletilmesi amaçlanmaktadır. TFRS 19'un uygulanması zorunlu olmayıp, işletmelerin tercihine bırakılmıştır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar:

- Halka açık olmayan ya da sermaye piyasası araçları borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması veya,
- TMS/TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide finansal tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Grup'un TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkisi bulunmamaktadır.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un iş ortaklığı bulunmamaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

1 Nisan 2025 - 31 Mart 2026	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölüm Dışı Satış Geliri	1.608.027.194	-	1.608.027.194	-	1.608.027.194
Bölümler Arası Gelir	-	208.117.577	208.117.577	(208.117.577)	-
Toplam Satış Geliri	1.608.027.194	208.117.577	1.816.144.771	(208.117.577)	1.608.027.194
Satışların Maliyeti	(1.286.341.032)	(29.468.172)	(1.315.809.204)	230.415.790	(1.085.393.414)
Brüt Kar/ Zarar	321.686.162	178.649.405	500.335.567	22.298.213	522.633.780
Faaliyet Giderleri	(556.233.885)	(52.911.541)	(609.145.427)	-	(609.145.427)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	167.472.785	2.096.743.717	2.264.216.502	(2.055.642.863)	208.573.639
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(256.988.865)	(33.556.992)	(290.545.857)	-	(290.545.857)
Faaliyet Kar/Zararı	(324.063.803)	2.188.924.589	1.864.860.787	(2.033.344.650)	(168.483.865)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler /Giderler Net	47.958.708	-	47.958.708	-	47.958.708
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	(276.105.095)	2.188.924.589	1.912.819.495	(2.033.344.650)	(120.525.157)
Finansal Gelirler / Giderler Net	(316.826.758)	94.910.453	(221.916.305)	(18.348.422)	(240.264.727)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	(592.931.853)	2.283.835.042	1.690.903.190	(2.051.693.072)	(360.789.884)
Vergi Geliri/Gideri	151.180.425	(633.301.290)	(482.120.865)	(2.070.041.494)	134.572.014
Dönem Net Karı/Zararı	(441.751.428)	1.650.533.752	1.208.782.325	(4.121.734.566)	(226.217.870)

1 Nisan 2024 - 31 Mart 2025	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölüm Dışı Satış Geliri	1.142.638.640	-	1.142.638.640	(1)	1.142.638.639
Bölümler Arası Gelir	-	148.325.847	148.325.847	(148.325.847)	-
Toplam Satış Geliri	1.142.638.640	148.325.847	1.290.964.487	(148.325.848)	1.142.638.639
Satışların Maliyeti	(989.866.343)	(16.548.688)	(1.006.415.031)	148.325.849	(858.089.182)
Brüt Kar/ Zarar	152.772.297	131.777.159	284.549.456	1	284.549.457
Faaliyet Giderleri	(285.068.315)	(37.890.781)	(322.959.096)	2	(322.959.094)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	209.977.220	2.538.922.100	2.748.899.320	(2.432.350.194)	316.549.126
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(175.710.558)	(1.513.100)	(177.223.658)	2.393.951	(174.829.707)
Faaliyet Kar/Zararı	(98.029.356)	2.631.295.378	2.533.266.022	(2.429.956.240)	103.309.782
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler /Giderler Net	377.868.990	-	377.868.990	148.965	378.017.955
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	279.839.634	2.631.295.378	2.911.135.012	(2.429.807.275)	481.327.737
Finansal Gelirler / Giderler Net	(100.190.515)	(70.335.231)	(170.525.747)	(127.880.052)	(298.405.799)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	179.649.119	2.560.960.147	2.740.609.265	(2.557.687.327)	182.921.938
Vergi Geliri/Gideri	43.941.311	(284.475.564)	(240.534.250)	719.669.612	479.135.362
Dönem Net Karı/Zararı	223.590.430	2.276.484.583	2.500.075.015	(1.838.017.715)	662.057.300

31.03.2026	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Nakit ve Nakit Benzerleri	936.359.595	10.620.307	946.979.902	-	946.979.902
Ticari Alacaklar	9.805.256	281.047.071	290.852.327	(281.047.071)	9.805.256
Diğer Alacaklar	20.063.500	356.693.487	376.756.987	(354.570.038)	22.186.949
Stoklar	55.975.390	-	55.975.390	-	55.975.390
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Maddi- Maddi Olmayan Duran Varlıklar/Şerefiye	8.813.942.590	17.655.354.042	26.469.296.632	16.336.583	26.485.633.215
Bağlı Ortaklıklar-Uzun Vadeli Finansal yatırımlar	1.634.030.127	-	1.634.030.127	(1.631.770.547)	2.259.580
Diğer Varlıklar/Avanslar	173.857.917	939.141.810	1.112.999.727	(1.596.376)	1.111.403.351
Varlık Toplamı	11.644.034.375	19.242.856.717	30.886.891.092	(2.252.647.449)	28.634.243.643
Finansal Borçlar	4.450.526.214	1.084.095.827	5.534.622.041	-	5.534.622.041
Ticari Borçlar	421.783.732	12.524.712	434.308.444	(260.798.763)	173.509.681
Diğer Borçlar/ Yükümlülükler	1.241.519.144	4.560.787.958	5.802.307.102	(16.660.076)	5.785.647.026
Özvarlıklar Toplamı	5.530.205.285	13.585.448.220	19.115.653.505	(1.975.188.610)	17.140.464.895
Kaynaklar Toplamı	11.644.034.375	19.242.856.717	30.886.891.092	(2.252.647.449)	28.634.243.643

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

01.04.2025							Turizm Otelcilik Faaliyetleri
31.03.2026	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Diğer	Toplamı
Satış Gelirleri	519.903.628	233.502.779	856.231.379	186.509.326	36.494.465	-	1.832.641.577
Kira Gelirleri	10.634.798	870.000	17.610.627	8.172.882	1.236.011	94.500	38.618.818
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	(74.631.691)	(1.235.703)	(122.924.756)	(27.386.258)	(5.307.606)	(13.294)	(263.233.200)
Toplam	455.906.735	201.403.184	750.917.250	167.295.950	32.422.869	81.206	1.608.027.195

01.04.2024							Turizm Otelcilik Faaliyetleri
31.03.2025	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Diğer	Toplamı
Satış Gelirleri	327.179.302	145.517.343	733.513.408	158.143.623	24.509.902	-	1.388.863.577
Kira Gelirleri	4.230.165	212.633	13.025.963	6.457.870	924.281	73.270	24.924.182
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	(63.560.732)	(27.949.425)	(143.178.134)	(31.568.777)	(4.878.000)	(14.051)	(271.149.120)
Toplam	267.848.735	117.780.551	603.361.237	133.032.716	20.556.183	59.219	1.142.638.640

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Nakit ve Nakit Benzeri Varlıklar	31.03.2026	31.03.2025
Kasa	10.827.514	7.520.571
Banka	936.141.877	2.442.236
Vadesiz Mevduat	936.132.693	2.433.037
Bloke Mevduat	9.184	9.199
Diğer Hazır Değerler	10.511	35.248
Toplam	946.979.902	9.998.055

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

I) Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31.03.2026	31.03.2025
Pay Senetleri	2.259.580	878.795
Toplam	2.259.580	878.795

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Pay senetleri, Grup'un bağlı ortaklığı olan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisse senetlerinden oluşmaktadır. Bağlı ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 4.173.788 adet hisseyi satın almıştır. Kısa vadeli amaçlarla alınan bu hisse senetleri piyasa fiyatı ile değerlendirilmiş olup finansal durum tablosu tarihi itibariyle piyasa değeri 2.259.580 TL'dir. (31.03.2025: 878.795 TL)

II) Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Grup'un finansal yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak tasniflenmiş yatırımlardan oluşmaktadır. Şirket, hisse senetlerine yaptığı yatırımları gerçeğe uygun değeri gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırır. 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibariyle TFRS 9 kapsamında kolaylaştırılmış uygulama yöntemine göre hazırlanan Finansal Yatırımlar aşağıdaki gibidir;

TFRS 9 kapsamında Yeniden düzenlenmiş finansal yatırımlar

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	31.03.2026	31.03.2025
İştirakler	(18.726)	-
Bağlı Ortaklıklar	18.726	-
Hisse Senetleri	-	462.580
Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görenler	-	-
Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görmeyenler	-	462.580
Değer Düşüş Karşılığı (-)	-	(462.580)
Toplam	-	-

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	31.03.2026	31.03.2025
Banka Kredileri	884.110.511	391.732.221
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taks. ve Faizleri	293.546.118	305.582.335
İlişkili Olmayan Taraf Kullanım Haklarına İlişkin Yükümlülükler	11.854.313	5.723.745
Toplam	1.189.510.942	703.038.301

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

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

Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31.03.2026	31.03.2025
Banka Kredileri	4.325.463.594	3.802.393.558
İlişkili Olmayan Taraf Kullanım Haklarına İlişkin Yükümlülükler	19.647.505	24.175.056
Toplam	4.345.111.099	3.826.568.614

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçların Vade Dağılımı	31.03.2026	31.03.2025
Vadesi Geçmiş Ödenecekler	-	122.158.028
1 Yıl İçinde Ödenecekler	1.177.656.661	575.156.528
1-5 Yıl İçinde Ödenecekler	1.542.439.153	3.802.393.558
5-10 Yıl İçinde Ödenecekler	2.783.024.409	-
Toplam	5.503.120.223	4.499.708.114

Şirketimizin finansal borçlarının yıllara sâri geri ödeme planı 31.03.2026 tarihi itibari ile aşağıdaki gibidir.

- 2026-2030 dönemi toplam geri ödeme yükümlülüğü 5.503.120.223 TL olup, ilgili yıllara ilişkin dağılım şu şekildedir:
- 2026 yılı: 1.177.656.661 TL
- 2027 yılı: 272.205.846 TL
- 2028 yılı: 301.798.183 TL
- 2029 yılı: 287.869.799 TL
- 2030 yılında ise toplam 3.463.589.734 TL tutarında geri ödemesi gerçekleştirilecektir.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

31 Mart 2026

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL	1-3 ay	-	870.160.046	-
USD	Nisan 2026-Şubat 2030	2,50%	307.496.615	4.325.463.562
			1.177.656.661	4.325.463.562

31 Mart 2025

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

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

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

d) Diğer Hususlar:

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

NOT 9 TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR

Grup'un türev finansal araçları bulunmamaktadır.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2026	31.03.2025
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9.805.256	52.782.916
<i>Ticari Alacaklar</i>	7.614.609	7.806.421
<i>Alacak Senetleri</i>	2.190.647	56.217.017
<i>Alacak Reeskontu (-)</i>		(11.240.522)
<i>Şüpheli Ticari Alacaklar</i>	114.582.066	96.378.314
<i>Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)</i>	(114.582.066)	(96.378.314)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:37)	-	20.147.115
Toplam	9.805.256	72.930.031

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2025	01.04.2024
Şüpheli Ticari Alacaklar	31.03.2026	31.03.2025
Dönem başı bakiyesi	(96.378.314)	(82.337.961)
Dönem içinde iptal/tahsil	43.752	638.990
Konusu Kalmayan Karşılıklar(-)	-	-
Dönem gideri (-) (Not:30)	(11.824.155)	(1.296.933)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(6.423.349)	(13.382.410)
Dönem sonu bakiyesi	(114.582.066)	(96.378.314)

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2026	31.03.2025
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	632.793
<i>Alacak Senetleri</i>	-	1.087.718
<i>Alacak Reeskontu (-)</i>	-	(454.925)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:37)	-	-
Toplam	-	632.793

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

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2026	31.03.2025
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	161.048.646	83.652.418
<i>Diğer Satıcılar</i>	160.502.030	83.117.961
<i>Borç Senetleri (*)</i>	546.616	534.457
<i>Borç Reeskontu (-)</i>	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	12.461.035	23.638.646
Toplam	173.509.681	107.291.064

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

Borç Senetlerin Vade Dağılımı	31.03.2026	31.03.2025
Vadesi Geçmiş	546.616	534.457
Toplam	546.616	534.457

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2026	31.03.2025
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7.209.176	9.836.183
<i>Personelden Alacaklar</i>	3.870.293	1.454.197
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	3.470	3.500
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar</i>	3.379.038	3.978.000
<i>Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı</i>	(3.379.038)	(3.978.000)
<i>Diğer Alacaklar</i>	3.335.413	8.378.486
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)(*)	779.385	5.162.792
Toplam	7.988.561	14.998.975

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

Şüpheli alacaklar karşılığındaki hareketler:

Şüpheli Diğer Alacaklar	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Dönem başı bakiyesi	(3.978.000)	(3.749.356)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	1.083.078	-
Dönem gideri (Not:30)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(484.116)	(228.644)
Dönem sonu bakiyesi	(3.379.038)	(3.978.000)

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

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2026	31.03.2025
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	14.198.388	32.205.012
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	14.198.388	32.205.012
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Bkz Not: 37)	-	-
Toplam	14.198.388	32.205.012

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2026	31.03.2025
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	244.500.601	101.007.056
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	9.619.173	28.879.911
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	228.471.945	66.613.584
Diğer Borçlar	6.409.483	5.513.561
İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar (Bkz. Not: 37)	86.738.334	6.909.595
Toplam	331.238.935	107.916.651

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

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

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2026	31.03.2025
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	148.596.234	52.731.469
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	148.596.234	52.432.147
Alınan Sipariş Avansları	-	299.322
Toplam	148.596.234	52.731.469

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

NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.03.2026	31.03.2025
Personele Borçlar	25.129.531	27.550.058
Diğer Borçlar	36.425.646	29.739.901
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	14.269.260	14.837.430
Toplam	75.824.437	72.127.389

NOT 13 STOKLAR

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

Stoklar	31.03.2026	31.03.2025
Otel Malzeme Stokları	55.975.390	44.057.120
Diğer Stoklar	14.134	11.274
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(14.134)	(11.274)
Toplam	55.975.390	44.057.120

Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Stok Değer Düşüklüğü	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Dönem Başı	(11.274)	(9.640)
Çevrim Farkı	(2.860)	(1.634)
İlaveler	-	-
Toplam	(14.134)	(11.274)

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

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

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

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

31 Mart 2026

Maliyet	Arsalar	Toplam
Açılış Bakiyesi	1.991.396.870	1.991.396.870
Transfer	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	516.471.275	516.471.275
Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	172.931.851	172.931.851
Çıkışlar (-)	-	-
31 Mart 2026	2.680.799.996	2.680.799.996

31 Mart 2025

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri 24 Nisan 2026 tarihli değerlendirme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 24 Nisan 2026 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesi konusunda yetkilendirilmiş olan Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Etkin Değerleme") tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır.

Dönem	Değerleme Firması	Baz Alınan Yöntem	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
31.03.2026	Etkin Değerleme	Emsal Karşılaştırma	24 Nisan 2026	2.680.800.000
31.03.2025	Etkin Değerleme	Emsal Karşılaştırma	09 Nisan 2025	1.991.396.870

Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Arsalar

07 Nisan 2026 ve 24 Nisan 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Değerleme, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır. Taşınmazlar arsa vasıflı olup üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır. Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Hisarönü Arsa

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

24 Nisan 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

Martı Resort Otel (166-167 Parsel) Arsalar

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

24 Nisan 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

24 Nisan 2026 tarihli ekspertiz raporlarında Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

Rapora konu gayrimenkullerin Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde; taşınmazlardan 928 ada 1 parsel kayıtlarına şerh edilmiş Kamu Hacizleri olduğu görülmüştür. “Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza SGK tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir. Mevcut Kamu Hacizleri 928 ada 1 parsel numaralı taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiş olup 929 ada 3 parsel numaralı taşınmazın alım-satımına engel teşkil eden herhangi bir unsur tespit edilememiştir.

Rapora konu gayrimenkullerin Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde; taşınmazlardan 928 ada 1 parsel kayıtlarına şerh edilmiş Kamu Hacizleri olduğu görülmüştür. “Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza SGK tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir. Mevcut Kamu Hacizleri 928 ada 1 parsel numaralı taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiş olup 929 ada 3 parsel numaralı taşınmazın alım-satımına engel teşkil eden herhangi bir unsur tespit edilememiştir.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

31 Mart 2026

Maliyet	Gayrimenkuller	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2025	16.270.318.009	332.413.720	26.888.001	544.795.216	64.910.576	169.116.272	5.202.354	17.413.644.148
Alımlar	953.707	5.602.213	-	11.905.521	-	72.604.001	8.802.539	99.867.981
MDV Yeniden Değerleme Artışı	3.106.648.728	-	-	-	-	-	-	3.106.648.728
Değer Düşüş Karşılığı/İptali	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	-
Birikmiş Amortisman Netleşme	(156.430.232)	-	-	-	-	-	-	(156.430.232)
Satım	-	-	-	-	-	-	-	-
Çevrim Farkı	4.119.629.764	84.828.631	6.818.597	139.030.591	16.460.841	34.027.232	1.902.990	4.402.698.646
Kapanış 31.03.2026	23.341.119.976	422.844.564	33.706.598	695.731.328	81.371.417	275.747.505	15.907.883	24.866.429.271

Birikmiş Amortisman	Binalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2025	-	(236.335.498)	(31.071.270)	(522.796.361)	(64.910.576)	-	(4.394.219)	(859.507.924)
Cari dönem amortismanı	(156.430.225)	(9.476.861)	(630.676)	(14.130.499)	-	-	(1.458.923)	(182.127.184)
Satım	-	-	-	-	-	-	-	-
Birikmiş Amortisman Netleşme	156.430.225	-	-	-	-	-	-	156.430.225
Çevrim Farkı	-	(60.561.392)	(7.918.253)	(133.513.874)	(16.460.841)	-	(1.211.100)	(219.665.458)
Kapanış 31.03.2026	-	(306.373.751)	(39.620.199)	(670.440.734)	(81.371.417)	-	(7.064.242)	(1.104.870.341)

31 Mart 2026 Net defter değeri**23.761.558.930**

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2025

Maliyet	Gayrimenkuller	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyula İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2024	11.635.947.499	284.204.491	22.536.995	457.495.027	55.502.012	135.840.825	3.735.331	12.595.262.180
Alımlar	-	28.401	485.445	9.346.665	-	9.214.909	749.761	19.825.181
MDV Yeniden Değerleme Artışı	3.061.130.224	-	-	-	-	-	-	3.061.130.224
Değer Düşüş Karşılığı/İptali	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer	(260.416.056)	-	-	-	-	-	-	(260.416.056)
Birikmiş Amortisman Netleşme	(98.591.145)	-	-	-	-	-	-	(98.591.145)
Satım	-	-	(8.308)	(605.159)	-	-	-	(613.467)
Çevrim Farkı	1.932.247.487	48.180.828	3.873.869	78.558.683	9.408.564	24.060.538	717.262	2.097.047.231
Kapanış 31.03.2025	16.270.318.009	332.413.720	26.888.001	544.795.216	64.910.576	169.116.272	5.202.354	17.413.644.148
Birikmiş Amortisman	Binalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyula İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2024	-	(193.604.483)	(26.094.456)	(435.784.980)	(55.502.012)	-	(3.735.331)	(714.721.262)
Cari dönem amortismanı	(98.591.145)	(8.912.449)	(505.885)	(11.911.536)	-	-	(23.167)	(119.944.182)
Satım	-	-	8.308	97.828	-	-	-	106.136
Birikmiş Amortisman Netleşme	98.591.145	-	-	-	-	-	-	98.591.145
Çevrim Farkı	-	(33.818.566)	(4.479.237)	(75.197.673)	(9.408.564)	-	(635.721)	(123.539.761)
Kapanış 31.03.2025	-	(236.335.498)	(31.071.270)	(522.796.361)	(64.910.576)	-	(4.394.219)	(859.507.924)
31 Mart 2025 Net defter değeri								16.554.136.224

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un gayrimenkullerinin bir kısmının rayiç değeri en son 24 Nisan 2026 tarihli değerlendirme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un gayrimenkullerinin 31 Mart 2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Etkin Değerleme") tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır. (09 Nisan 2025: Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Etkin Değerleme))

	31.03.2026			31.03.2025		
	Ekspertiz Firması	Ekspertiz Tarihi	Tespit Edilen Değer	Ekspertiz Firması	Ekspertiz Tarihi	Tespit Edilen Değer
Martı Marina Tali Yat Limanı (1)	Etkin Değerleme	07.04.2026	4.260.000.000	Etkin Değerleme	Nis.9	2.947.703.381
Martı Myra Otel (2)	Etkin Değerleme	07.04.2026	10.875.000.000	Etkin Değerleme	Nis.9	7.434.111.427
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa (3)	Etkin Değerleme	07.04.2026	115.000.000	Etkin Değerleme	Nis.9	85.000.001
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa (4)	Etkin Değerleme	07.04.2026	47.500.000	Etkin Değerleme	Nis.9	34.108.007
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa ve Natamam Binalar (5)	Etkin Değerleme	07.04.2026	951.120.000	Etkin Değerleme	Nis.9	709.059.982
Martı Hemitia Otel (6)	Etkin Değerleme	24.04.2026	760.000.000	Etkin Değerleme	Nis.9	523.351.828
Martı La Perla Otel (7)	Etkin Değerleme	24.04.2026	1.951.000.000	Etkin Değerleme	Nis.9	1.389.143.383
Orhaniye Tarla	Etkin Değerleme	24.04.2026	1.500.000	Etkin Değerleme	Nis.9	840.000
Martı Resort Otel (8)	Etkin Değerleme	24.04.2026	2.518.451.000	Etkin Değerleme	Nis.9	1.704.955.000
Martı Resort Otel (166-167 Parsel) Arsalar (9)	Etkin Değerleme	24.04.2026	1.861.548.976	Etkin Değerleme	Nis.9	1.442.045.000
Toplam			23.341.119.976			16.270.318.009

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

(1) Martı Marina Tesisi;

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

7 Nisan 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

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

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

2) Martı Myra;

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

07 Nisan 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

07 Nisan 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

(4) Aydın İli Karacasu Bölgesinde 2 adet gayrimenkul;

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

07 Nisan 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

07 Nisan 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

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

(6) Martı Hemitia Otel

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

24 Nisan 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

(7) Martı La Perla Otel

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

24 Nisan 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

İpotekler:

- DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden, 39.000.000TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek 11-01-2013 tarih ve 215 yev. No
- Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile
- DENİZBANK A.Ş. lehine 2. Dereceden 43.500.000 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek – 18.04.2018 tarih ve 3591 yev. No
- Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile,

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

(8) Martı Resort Otel

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

24 Nisan 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

İpotekler:

- DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden 81.700.000,00 TL bedelli, %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile- 10-01-2013 tarih ve 214 yev. no
- Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile
- DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 2. Dereceden 11.000.000,00 TL bedelli %36 faiz oranı, F.B.K. süre ile- 27-08-2013 tarih ve 6084 yev. No

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

- DENİZBANK A.Ş. lehine, 3. Dereceden 25.300.000,00 TL bedelli, %60 Faiz oranı, F.B.K. süre ile- 03-06-2014 tarih ve 4446 yev no.
- *Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile,*
- DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 4. Dereceden 5.000.000,00 TL bedelli %36 Faiz oranı, F.B.K. süre ile - 23-09-2014 tarih ve 7174 yev. No.
- DENİZBANK A.Ş. lehine, 5. Dereceden 143.000.000,00 TL bedelli, %60 faiz oranı, F.B.K. süreli, 18-04-2018 tarih ve 3590 yev no.
- *Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile,*

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

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

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

24 Nisan 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

Gayrimenkullerle ilgili diğer açıklamalar aşağıdaki gibidir.

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla TFRS 16 kapsamında kayıtlarına aldığı varlık kullanım haklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31.03.2026

Kullanım hakkı varlıkları	1 Nisan 2025	Girişler	Çıkışlar	Çevrim Farkı	31 Mart 2026
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	73.309.698	2.981.091	(2.063.790)	18.651.618	92.878.617
Toplam	73.309.698	2.981.091	(2.063.790)	18.651.618	92.878.617

Birikmiş Amortisman	1 Nisan 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	Çevrim Farkı	31 Mart 2026
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	(19.968.149)	(26.146.206)	2.063.790	(6.660.771)	(50.711.336)
Toplam	(19.968.149)	(26.146.206)	2.063.790	(6.660.771)	(50.711.336)
Net defter değeri	53.341.549				42.167.281

31.03.2025

Kullanım hakkı varlıkları	1 Nisan 2024	Girişler	Çıkışlar	Çevrim Farkı	31 Mart 2025
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	50.756.266	12.324.603	-	10.228.829	73.309.698
Toplam	50.756.266	12.324.603	-	10.228.829	73.309.698

Birikmiş amortisman	1 Nisan 2024	Dönem Gideri	Çıkışlar	Çevrim Farkı	31 Mart 2025
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	(11.016.703)	(6.361.223)	-	(2.590.223)	(19.968.149)
Toplam	(11.016.703)	(6.361.223)	-	(2.590.223)	(19.968.149)
Net defter değeri	39.739.563				53.341.549

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	31.309.855	31.309.855
Alımlar	848.643	848.643
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	7.996.157	7.996.157
31 Mart 2026	40.154.655	40.154.655

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	(30.918.181)	(30.918.181)
Dönem İtfa Payı	(271.060)	(271.060)
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(7.858.406)	(7.858.406)
31 Mart 2026	(39.047.647)	(39.047.647)
1 Nisan 2025 Net Değer	391.674	391.674
31 Mart 2026 Net Değer	1.107.008	1.107.008

31 Mart 2025

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	26.760.428	26.760.428
Alımlar	11.748	11.748
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	5.004.530	5.004.530
31 Mart 2025	31.776.706	31.776.706

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	(26.232.547)	(26.232.547)
Dönem İtfa Payı	(214.718)	(214.718)
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(4.937.767)	(4.937.767)
31 Mart 2025	(31.385.032)	(31.385.032)
1 Nisan 2024 Net Değer	527.881	527.881
31 Mart 2025 Net Değer	391.674	391.674

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

NOT 20 ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır.

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

i) Karşılıklar

Kısa Vadeli Karşılıklar	31.03.2026	31.03.2025
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	78.596.140	47.260.320
Dava Karşılığı	13.706.010	8.071.553
Ecrimisil Gider Karşılığı	12.378.274	6.107.442
Hasılat Kar Payı Tahakkuku	3.274.031	2.048.405
İrtifak Hakkı Tahakkuku	23.356.308	14.637.991
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	25.881.517	16.394.929
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	2.484.849	1.417.199
İzin Karşılığı	2.484.849	1.417.199
Toplam	81.080.989	48.677.519

31 Mart 2026

	Dava Karşılığı	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Karşılığı	Ecrimisil Gider Karşılığı	İzin Karşılığı	Diğer Karşılıklar	Toplam
1 Nisan 2025	8.071.553	16.686.396	6.107.442	1.417.199	16.394.929	48.677.519
İlave karşılık	3.163.554	9.943.943	6.270.832	1.138.439	9.486.588	30.003.356
Ödemeler	19.619	-	-	-	-	19.619
İptal edilen karşılıklar	(387.147)	-	-	-	-	(387.147)
Yabancı Para Çevrim Farkı	2.838.431	-	-	(70.789)	-	2.767.642
31 Mart 2026	13.706.010	26.630.339	12.378.274	2.484.849	25.881.517	81.080.989

31 Mart 2025

	Dava Karşılığı	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Karşılığı	Ecrimisil Gider Karşılığı	İzin Karşılığı	Diğer Karşılıklar	Toplam
1 Nisan 2024	7.556.693	19.411.435	3.519.591	1.379.111	3.978.460	35.845.290
İlave karşılık	3.449.331	2.706.880	2.587.851	-	12.416.469	21.160.531
Ödemeler	(1.205.394)	-	-	-	-	(1.205.394)
İptal edilen karşılıklar	(2.055.333)	(5.431.919)	-	(175.967)	-	(7.663.219)
Yabancı Para Çevrim Farkı	326.256	-	-	214.055	-	540.311
31 Mart 2025	8.071.553	16.686.396	6.107.442	1.417.199	16.394.929	48.677.519

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

31 Mart 2026 tarihi itibariyle Grup 13.706.010 TL dava karşılığı ayırmıştır.

iii) Pasifte yer almayan taahhütler:

31 Mart 2026

Pasifte Yer Almayan Taahhütler	TL	USD	EURO	GBP
Alınan Teminat Mektupları	2.019.185	102.861	23.010	-
Alınan Teminat Çekleri – Senetleri	20.701.646	507.172	170.400	-
Toplam	22.720.831	610.033	193.410	-
Verilen Teminat Mektupları	35.600	-	-	-
Verilen Teminat Çekleri – Senetleri	207.974.572	12.262.000	1.100.000	2.850.000
Verilen İpotek	441.288.000	-	-	-
Toplam	649.298.172	12.262.000	1.100.000	2.850.000
Toplam (TL)	672.019.003	544.847.875	56.319.370	167.199.525
Hacizler	336.677.317	-	-	-
Şerhler	25.384.173	-	-	-

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2025

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

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.03.2026		31.03.2025	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	1.778.922.989	-	2.102.565.396
Teminat Mektubu (TL)	-	35.600	-	35.600
İpotek (TL)	-	441.288.008	-	467.720.900
İpotek (EURO)	-	-	11.000.000	447.720.900
Teminat Çeki (TL)	-	207.974.572	-	207.974.572
Teminat Çeki (USD)	6.462.000	286.810.058	6.462.000	244.041.307
Teminat Çeki (EURO)	1.100.000	56.125.960	380.000	15.466.722
Teminat Senedi (TL)	-	-	-	-
Teminat Senedi (USD)	5.800.000	257.427.784	5.800.000	219.040.480
Teminat Senedi (GBP)	2.850.000	167.199.525	2.850.000	139.069.455
Haciz (TL)	-	336.677.317	-	336.111.287
Şerh(TL)	-	25.384.173	-	25.384.173
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam		1.778.922.989		2.102.565.396

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

31 Mart 2026 tarihi itibariyle gayrimenkuller üzerinde kullanılan yatırım ve işletme kredilerinin teminatı amacıyla;

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

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

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

31 Mart 2026 tarihi itibariyle bağlı ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin aktif değerleri üzerinde;

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

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

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

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

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

Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine tüm parseller üzerinde müşterek toplam 2.188.127 TL ihtiyati haciz ile,

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

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

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

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

31 Mart 2026

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Ak Sigorta % 100	103.920.000EUR	3.05.2025	3.05.2026
Demirbaşlar Yangın	Ak Sigorta % 100	10.922.500 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Kasa Yangın	Ak Sigorta % 100	146.500 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Makine Tesisler Yangın	Ak Sigorta % 100	15.207.000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Emtia Yangın	Ak Sigorta % 100	783.500 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Elektronik Cihazlar	Ak Sigorta % 100	3.277.750 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Cam Kırılması	Ak Sigorta % 100	265.500 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Binalar Yangın	Zemin Sigorta Axa	55.800.000 TR	1.09.2025	1.09.2026
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta Axa	1.800.000 TR	1.09.2025	1.09.2026
Toplam EURO		134.522.750 EUR		
Toplam TL		57.600.000 TL		

31 Mart 2025

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	52.325.000 EUR	3.04.2024	3.04.2025
Demirbaşlar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	5.794.000 EUR	3.04.2024	3.04.2025
Kasa Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	191.000 EUR	3.04.2024	3.04.2025
Makine Tesisler Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	7.120.000 EUR	3.04.2024	3.04.2025
Emtia Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	500.000 EUR	3.04.2024	3.04.2025
Elektronik Cihazlar	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	759.484 EUR	3.04.2024	3.04.2025
Cam Kırılması	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	122.700 EUR	3.04.2024	3.04.2025
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta	380.000 TL	3.04.2024	3.04.2025
Binalar Yangın	Zemin Sigorta	15.000.000 TL	3.04.2024	3.04.2025
Cam Kırılması	Zemin Sigorta	20.000 TL	3.04.2024	3.04.2025
Toplam EURO		66.812.184 EUR		
Toplam TL		15.400.000 TL		

NOT 23 TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Uzun Vadeli Karşılıklar	31.03.2026	31.03.2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	58.338.241	48.284.460
Toplam	58.338.241	48.284.460

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, mevzuat gereği hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem 64.948,77 TL (31 Mart 2025: 46.655,43 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Mart 2026 tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2026 tarihi itibariyle karşılıklar yıllık %26,20 enflasyon oranı ve %30,74 faiz varsayımına göre, %3,60 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Mart 2025: % 1,90 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatında emeklilik olasılığı tahmini % 95,17 olarak baz alınmıştır. (31 Mart 2025: % 90,51) Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Grup Yönetimi'nin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her finansal durum tablosu döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

Kıdem Karşılığı	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Açılış Bakiyesi	48.284.460	38.920.943
Hizmet Maliyeti	1.721.951	17.578.498
Faiz Maliyeti	3.201.916	5.919.047
Aktüeryal Kayıp (Kazanç)	6.789.110	(12.482.459)
Ödemede Oluşan Kayıp	1.950.320	(2.734.308)
Ödeme (-)	-	(2.060.543)
Çevrim Farkı	(3.609.516)	3.143.282
Kapanış Bakiyesi	58.338.241	48.284.460

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır.

NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenen Giderler	31.03.2026	31.03.2025
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	124.203.688	96.528.342
<i>Gelecek Aylara Ait Giderler</i>	<i>47.924.529</i>	<i>29.972.961</i>
<i>İş Avansları</i>	<i>-</i>	<i>22.834</i>
<i>Verilen Sipariş Avansları</i>	<i>76.279.159</i>	<i>66.532.547</i>
İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler	5.182.212	2.368.321
Toplam (Dönen Varlıklar)	129.385.900	98.896.663
Uzun Vadeli Peşin Ödenen Giderler	31.03.2026	31.03.2025
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	34.088.663	2.405.319
<i>Verilen Sipariş Avansları</i>	<i>2.591.080</i>	<i>2.405.319</i>
<i>Gelecek Yıllara Ait Giderler</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler (*)	939.850.528	23.999.997
<i>Verilen Sipariş Avansları (Not:37)</i>	<i>939.850.528</i>	<i>23.999.997</i>
Toplam (Duran Varlıklar)	942.441.608	26.405.316

(*) Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Çerkezköy Projesi kapsamında Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İlgili tutar, Proje satışından elde edilecek hasılat paylaşım tutarından mahsup edilecektir.

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

Diğer Dönen Varlıklar	31.03.2026	31.03.2025
Personel Avansları	531.411	258.579
Devreden KDV	35.255.216	10.158.380
İş Avansları	3.533.231	2.606.224
Diğer	255.985	71.066
Toplam	39.575.843	13.094.249

Grup'un dönem sonları itibariyle Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Giderler	31.03.2026	31.03.2025
İlişkili Taraflar Harici Ertelenmiş Gelirler	104.097.838	129.793.998
Alman Avanslar	17.175.462	25.961.009
Gelecek Aylara Ait Gelirleri	86.922.376	103.832.989
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	246.993.461	-
Toplam	351.091.299	129.793.998

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

Uzun Vadeli Ertelenmiş Giderler	31.03.2026	31.03.2025
İlişkili Taraflar Harici Ertelenmiş Gelirler	6.074.155	13.766.075
Gelecek Yıllara Ait Gelirleri	6.074.155	13.766.075
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-
Toplam	6.074.155	13.766.075

NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

31 Mart 2026 tarihi itibariyle Grup'un kontrol gücü olmayan pay tutarı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nden meydana gelmekte olup 9.852.167.078 TL'dir. (31 Mart 2025: 6.083.185.415 TL)

ii) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Şirket'in MKK Şirket Bilgi Formunda yer alan % 5 ve üzeri 31.03.2026 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedar	31.03.2026		31.03.2025	
	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Pakize Oya Narin	189.114.147	% 12,61	105.645.659	% 17,61
Nurullah Emre Narin	174.208.645	% 11,61	99.683.458	% 16,61
Pardus Portföy BIST 30 Dışı Şirketler Hisse Senedi (TL) Fon (Hisse Senedi Yoğun Fon)	83.649.200	% 5,58	-	-
Diğer	1.053.028.008	% 70,20	394.670.883	% 65,78
Toplam	1.500.000.000	% 100	600.000.000	% 100

Şirket'in nihai kontrolü Narin ailesi üyelerindedir.

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibariyle sermaye enflasyon olumlu farkı 2.497.948 TL' dir.

Sermaye artışı:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, dönem içerisinde gerçekleştirilen %150 oranındaki bedelli sermaye artışı kapsamında 600.000.000 TL'den 1.500.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Toplam artış tutarı 900.000.000 TL olup, şirket esas sözleşmesinin Sermaye başlıklı 6. maddesinin tadili için Sermaye Piyasası Kurulu onay süreci kapsamında 25.03.2026 tarihinde başvuruda bulunulmuştur. Söz konusu esas sözleşme tadili, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 04.05.2026 tarihinde tescil edilmiş olup, tescile ilişkin ilan 04.05.2026 tarih ve 11575 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır."

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi: Bulunmamaktadır

Ortaklık yapısında önemli değişimler: Bulunmamaktadır

Geri Alınmış Paylar

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

İşletmenin Geri Satın Aldığı Kendi Hisse Senetleri, SPK'nın II-22.1 Geri Alınan Paylar Tebliği'ne göre, Genel Kurul tarafından onaylanmış geri alım programının süresi payları borsada işlem gören ortaklıklar için azami üç yıl, payları borsada işlem görmeyen ortaklıklar için ise azami bir yıldır. Ortaklıkların bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde geri alınan paylarının nominal değeri, daha önceki alımlar dahil ortaklıkların ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinin yüzde onunu aşmaması ve geri alınan payların toplam bedelinin, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşmaması durumunda, geri alınan paylar süresiz olarak elde tutulabilir. Geri alınan payların finansal durum tablosu itibariyle piyasa değeri 1.860.738 TL'dir.

iii) Paylara İlişkin Primler/ İskontolar

Grup'un 31 Mart 2026 itibarıyla hesap bakiyesi 26.771.935 TL olup bakiyenin 18.416.013 TL'si Şirketin, kalan 8.355.922 TL'si bağlı ortaklık Martı GYO A.Ş. hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır. (31 Mart 2025: tarihi itibariyle hesap bakiyesi 20.964.392 TL olup bakiyenin 15.821.069 TL'si Şirketin, kalan 5.143.323 TL'si bağlı ortaklık Martı GYO A.Ş. hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır.)

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

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

K/Z Yeniden Sınıflanılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	31.03.2026	31.03.2025
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	3.768.937.595	2.661.276.008
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	1.897.000	6.695.004
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	3.770.834.595	2.667.971.012
Diğer Kazanç ve Kayıplar	558.139.764	332.278.377
Toplam	4.328.974.359	3.000.249.389

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

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

K/Z Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	31.03.2026	31.03.2025
Yabancı Para Çevrim Farkları	2.324.212.255	1.426.034.307
Toplam	2.324.212.255	1.426.034.307

(vi) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

(vii) Geçmiş Yıl Karları

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

Geçmiş Yıl Karları	31.03.2026	31.03.2025
Olağanüstü Yedekler	45.338.592	45.338.592
Diğer Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	(563.373.917)	(682.784.063)
Toplam	(518.035.325)	(637.445.471)

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Hasılat ve Satışların Maliyeti		
Hasılat (*)	1.608.027.194	1.142.638.639
Yurtiçi Satışlar	1.822.675.592	1.371.915.755
Diğer Gelirler	38.618.804	24.924.189
Satıştan İadeler (-)	(11.340.700)	(19.201.690)
Satış İskontoları (-)	(239.981.094)	(233.562.018)
Diğer İndirimler (-)	(1.945.408)	(1.437.597)
Satışların Maliyeti (-)	(1.085.393.414)	(858.089.182)
Satılan Ticari Mal Maliyeti (-)	(622.486)	(335.134)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(1.084.770.928)	(857.754.048)
Brüt Kar	522.633.780	284.549.457

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

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

Grup'un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Niteliklerine Göre Giderler		
Pazarlama Satış Dağ. Giderleri (-)	(70.669.704)	(36.129.978)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(538.475.723)	(286.829.116)
Toplam Faaliyet Giderleri (-)	(609.145.427)	(322.959.094)

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Faaliyet Giderleri		
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	(70.669.704)	(36.129.978)
Reklam ve Tanıtım Giderleri	(46.044.523)	(25.210.061)
Personel Giderleri	(18.915.521)	(5.242.544)
Seyahat Giderleri	(1.395.750)	(315.554)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(2.668.572)	(3.540.887)
Kiralama Giderleri	(15.504)	(22.362)
Diğer Giderler	(1.629.834)	(1.798.570)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(538.475.723)	(286.829.116)
Personel Giderleri	(286.904.821)	(145.118.154)
Danışmanlık Giderleri	(16.531.564)	(6.959.352)
Haberleşme Gideri	(1.759.078)	(1.200.657)
Kırtasiye Gideri	(748.237)	(528.083)
Bina Bakım- Onarım Giderleri	(2.652.063)	(1.731.082)
Güvenlik Giderleri	(32.574.144)	(20.711.935)
Kıdem Tazminatı Gideri	(4.952.330)	(1.612.173)
Seyahat Giderleri	(8.380.814)	(8.683.919)
Kiralama Giderleri	(22.472.675)	(11.628.870)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(23.145.309)	(11.943.436)
Amortisman Gideri ve İtfa Payı	(69.325.584)	(22.982.408)
Sigortalama Giderleri	(9.554.538)	(6.781.592)
Vergi Resim Harçlar	(32.131.910)	(24.606.732)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(8.970.954)	(6.727.280)
İzin Ücret Karşılığı Giderleri	(1.067.639)	-
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	(11.245)	(65.548)
Diğer Giderler	(17.292.818)	(15.547.895)
Toplam Faaliyet Giderleri	(609.145.427)	(322.959.094)

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

	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Amortisman Giderleri		
Genel Yönetim Giderleri	(69.325.584)	(22.982.408)
Satılan Hizmet Maliyeti	(139.218.866)	(103.537.715)
Toplam	(208.544.450)	(126.520.123)

Personel giderlerinin kaydedildiği hesapların dağılımı ile tutarları aşağıda belirtilmiştir.

	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Personel Giderleri		
Satılan Hizmet - Çalışmayan Kısım Maliyeti	(293.646.518)	(263.946.769)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri	(18.915.521)	(5.242.544)
Genel Yönetim Giderleri	(286.904.821)	(145.118.154)
Toplam	(599.466.860)	(414.307.467)

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler Giderler		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	208.573.639	316.549.126
Kur Farkı ve Reeskont Gelirleri	153.623.716	137.756.729
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Gelirleri	1.289.378	640.294
Konusu Kalmayan Dava Karşılık Gelirleri	1.645.912	3.260.761
Konusu Kalmayan Karş (İzin)	-	175.967
Satışlardan elemine edilen faiz geliri (*)	9.966.004	16.947.832
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Diğer	37.894.492	137.712.884
	4.154.137	20.054.659
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(290.545.857)	(174.829.707)
Komisyon Giderleri	(52.773.827)	(30.291.058)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(3.056.112)	(1.608.915)
Dava Karşılık Gideri	(7.289.585)	(3.449.317)
Kur Farkı ve Reeskont Giderleri	(119.779.048)	(87.408.888)
Çalışmayan Kısım Gider ve Zararları	(30.320.340)	(18.160.676)
Alımlardan Elimine Edilen Faiz (*)	(45.772.733)	(27.020.709)
Diğer (**)	(31.554.212)	(6.890.144)
Diğer Gelir / Giderler (Net)	(81.972.218)	141.719.419

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

(**) Diğer giderlerin 28.050.319 TL tutarındaki kısmı verilen depozito ve teminatlarla ilgilidir. Söz konusu tutarın 18.891.600 TL'lik bölümü, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ön izin yükümlülüklerinin süresi içerisinde yerine getirilmemesi nedeniyle ön izinlerin iptal edilmesi sonucunda ilgili yatırımlara ilişkin verilen teminat mektuplarının nakde dönüştürülmesinden kaynaklanmaktadır. Kalan 9.158.719 TL ise aleyhe sonuçlanan dava süreçleri kapsamında kapatılan yatırımlara ilişkin verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır. Diğer giderlerin kalan 3.503.893 TL tutarındaki kısmı ise çeşitli operasyonel giderlerden meydana gelmektedir.

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler Giderler		
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	135.037.359	378.017.955
Faiz Gelirleri	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	135.037.359	378.017.955
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(87.078.651)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Farkı	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yans. Fin. Var. Değ. Farkı	(87.078.651)	-
Uzun Vadeli Finansal Yatırımların Satış Zararı	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler) (Net)	47.958.708	378.017.955

33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Finansman Gelirleri		
Faiz Gelirleri	10.346.655	279.760
Kur Farkı Gelirleri	482.713.664	6.566.282
Finansal Varlık Satış Gelirleri (*)	132.992.279	-
Grup Şirket ve Şahıs Ortak Faiz Geliri - Satıcı Faiz Geliri	-	6.007.713
Toplam Finansman Gelirleri	626.052.598	12.853.755

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	01.04.2025	01.04.2024
Finansman Giderleri	31.03.2026	31.03.2025
Faiz Giderleri (-)	(737.071.756)	(229.736.530)
Kur Farkı Giderleri (*)	-	-
Factoring Faiz ve Masrafları	(100.782.654)	(50.035.385)
Diğer	(28.462.915)	(30.215.832)
Toplam Finansal Giderler	(866.317.325)	(309.987.747)

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

NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır.

NOT 35 GELİR VERGİLERİ

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

	01.04.2025	01.04.2024
Vergi Yükümlülüğü	31.03.2026	31.03.2025
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	134.572.014	(19.574.506)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	134.572.014	(19.574.506)

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye'deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Buna uygun olarak Grup'un kazançlarının geçici vergi döneminde vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplanmıştır.

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

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

Geçerli olan Kurumlar Vergisi oranları:

Türkiye'de geçerli olan Kurumlar Vergisi oranı 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla %25'dir.

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

i) *Ertelenmiş Vergi:*

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

Ertelenmiş Vergi	31.03.2026		31.03.2025	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükler)	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükler)
Sabit Kıymetler	(22.171.252.074)	(6.291.028.815)	(14.759.909.452)	(4.191.176.504)
Mali Zarar	1.464.163.512	372.772.146	234.485.359	58.621.340
Kıdem Tazminatı Karşılığı	72.640.652	15.464.065	59.128.619	14.919.594
Reeskont Gideri/Prekont Geliri	-	-	11.337.311	2.834.318
Şüpheli Alacak Karşılığı	59.250.747	14.961.691	50.178.768	12.723.630
Peşin Ödenen Giderlere İlişkin Düzeltme	17.039.834	4.392.079	34.720.756	8.812.304
Krediler	490.134.334	123.573.766	381.690.044	95.787.587
Diğer	4.022.229.727	1.026.462.332	3.202.471.607	812.741.179
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)		(4.733.402.736)		(3.184.736.552)

Ertelenmiş Vergi Hareket Tablosu	31.03.2026	31.03.2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı	(3.184.736.552)	(114.328.688)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri) (*)	134.572.014	(19.574.506)
Kıdem Tazminatı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Özkaynak mahsubu (Not:24)	1.723.679	(2.707.701)
MDV Değer Artış Fonu Özkaynak Mahsubu	(886.260.237)	88.864.103
Yabancı Para Çevrim Farkı	(798.701.640)	(3.136.989.760)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı	(4.733.402.736)	(3.184.736.552)

NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ

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

Pay Başına Kazanç / Kayıp	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Dönem Karı (Zararı)	(379.658.463)	119.410.146
Ortalama Hisse Adedi	63.157.894.737	60.000.000.000
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	(0,0060)	0,0019

(*) Pay başına kazanç / kayıp hesaplaması yapılırken dönemlerde sermaye artışı olduğu için kıst hesaplama yapılmıştır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31.03.2026 İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri:

31 Mart 2026	Alacaklar			Borçlar		
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar	Alınan Avanslar
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	-	939.850.528	2.152.686	-	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	1.379.984	-	-
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	-	-	1.577.548	-	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	-	-	-	7.350.817	-	246.993.461
Şahıs Ortaklar	-	779.385	-	-	86.738.334	-
Diğer	-	-	5.182.212	-	-	-
TOPLAM	-	779.385	945.032.740	12.461.035	86.738.334	246.993.461

Peşin Ödenmiş Giderlere İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Narin Tekstil : Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye Çerkezköy Projesi için verilen avans bakiyesinden oluşmaktadır. İlgili bakiye Proje satışından elde edilecek hasılat paylaşım tutarından mahsup edilecektir.

Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

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

Zemin Yatırım : Danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır.

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

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

Diğer Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

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

Alınan Avanslara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.: Alınan avansların tamamı peşin alınan konaklama avanslarından oluşmaktadır.

31.03.2025 İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri

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

Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Protokol Kapsamında Olan ve Olmayan Alacaklar:

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.: Söz konusu borç sigorta poliçe borçlarından oluşmaktadır.
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. Ofis kira faturasından oluşmaktadır.

Diğer Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

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

İlişkili taraflara satışlar ve ilişkili taraflardan alımlar

1 Nisan 2025 – 31 Mart 2026 tarihi itibariyle grup içi firmalara satışların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>İlişkili Taraflara Satışlar</u>	<u>Mal ve Hizmet Satışları</u>	<u>Faiz ve Kur Farkı</u>	<u>Kira</u>	<u>Diğer Satışlar</u>	<u>Toplam Satışlar</u>
Güllü Konak İşl.A.Ş. (1)	362.703	-	-	-	362.703
Turmar Otelcilik A.Ş. (2)	1.526.692.753	-	-	-	1.526.692.753
Narin Tekstil End.A.Ş. (3)	902.310	-	-	-	902.310
TOPLAM	1.527.957.765	-	-	-	1.527.957.765

<u>İlişkili Taraflardan Alımlar</u>	<u>Mal ve Hizmet Alımları</u>	<u>Faiz ve Kur Farkı</u>	<u>Kira</u>	<u>Diğer Alımlar</u>	<u>Toplam Alımlar</u>
Narin Tekstil End.A.Ş. (4)	-	-	3.840.000	-	3.840.000
Zemin Sigorta (5)	3.125.354	-	-	-	3.125.354
Turmar Otelcilik A.Ş. (6)	42.538.692	-	4.935.680	-	47.474.372
Zemin Yatırım (7)	1.152.000	-	-	-	1.152.000
Şahıs Ortaklar	315.665	-	479.938	-	795.603
TOPLAM	47.131.712	-	9.255.618	-	56.387.330

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

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

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

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

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

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

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

1 Nisan 2024 – 31 Mart 2025 tarihi itibariyle grup içi firmalara satışların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>İlişkili Taraflara Satışlar</u>	<u>Mal ve Hizmet Satışları</u>	<u>Faiz ve Kur Farkı</u>	<u>Kira</u>	<u>Diğer Satışlar</u>	<u>Toplam Satışlar</u>
Güllü Konak İşl.A.Ş. (1)	932.266	-	-	-	932.266
Turmar Otelcilik A.Ş. (2)	1.144.399.236	-	-	-	1.144.399.236
TOPLAM	1.145.331.502	-	-	-	1.145.331.502

<u>İlişkili Taraflardan Alımlar</u>	<u>Mal ve Hizmet Alımları</u>	<u>Faiz ve Kur Farkı</u>	<u>Kira</u>	<u>Diğer Alımlar</u>	<u>Toplam Alımlar</u>
Narin Tekstil End.A.Ş. (3)	-	-	32.383.626	-	32.383.626
Zemin Sigorta (4)	684.000	-	-	-	684.000
Turmar Otelcilik A.Ş. (5)	2.398.738	-	-	-	2.398.738
Zemin Yatırım Danışmanlık (6)	25.666.210	-	2.551.060	-	28.217.270
Şahıs Ortak	459.531	-	579.297	-	1.038.828
TOPLAM	29.208.479	-	35.513.983	-	64.722.461

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar brüt 36.597.104 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır . (1 Nisan 2024 – 31 Mart 2025: 16.109.990 TL)

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

(b) Önemli muhasebe politikaları

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

(c) Grup'un maruz kaldığı riskler

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

(c-1) Kur riski ve yönetimi

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

EUR RAPORLAMA		
Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Cari Dönem (31.03.2026)		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(97.336.979)	97.336.979
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(97.336.979)	97.336.979
TL' nun EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	(279.060.342)	279.060.342
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(279.060.342)	279.060.342
Diğer'in EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
13- Net Varlık / Yükümlülüğü	(51.781)	51.781
14- Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
15- Diğer Net Etki (13+14)	(51.781)	51.781
TOPLAM	(376.449.102)	376.449.102

EUR RAPORLAMA		
Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Önceki Dönem (31.03.2025)		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(189.820.443)	189.820.443
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(189.820.443)	189.820.443
TL' nun EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	(229.654.235)	229.654.235
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(229.654.235)	229.654.235
Diğer'in EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
13- Net Varlık / Yükümlülüğü	1.015	(1.015)
14- Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
15- Diğer Net Etki (13+14)	1.015	(1.015)
TOPLAM	(419.473.664)	419.473.664

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	31 Mart 2026				31 Mart 2025			
	TL Karşılığı Raporlama Para Birimi	USD	TL	GBP	TL Karşılığı Raporlama Para Birimi	USD	TL	GBP
1. Ticari Alacaklar	108.530.647	1.899.089	24.241.278	-	308.320.413	891.539	274.650.912	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.013.456.216	9.497.302	591.863.413	1.084	48.294.205	269.589	38.102.855	208
3. Diğer	7.364.791	750	7.289.970	750	12.214.426	750	12.186.102	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	1.129.351.654	11.397.141	623.394.660	1.834	368.829.044	1.161.878	324.939.868	208
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	1.087.718	-	1.087.718	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	488.206	-	488.206	-	5.952.304	-	5.952.304	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	14.198.388	-	14.198.388	-	13.169.100	-	13.169.100	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	14.686.595	-	14.686.595	-	20.209.121	-	20.209.121	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.144.038.248	11.397.141	638.081.255	1.834	389.038.165	1.161.878	345.148.990	208
10. Ticari Borçlar	157.358.304	58.581	154.135.308	10.619	85.099.066	23.735	84.202.717	-
11. Finansal Yükümlülükler	1.175.565.738	588.038	1.149.466.209	-	545.097.993	6.255.018	308.873.480	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	10.005.352	433.147	(9.219.471)	-	17.476.303	11.124	17.056.217	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	260.005.089	-	260.005.089	-	87.159.150	-	87.159.150	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	1.602.934.483	1.079.765	1.554.387.135	10.619	734.832.512	6.289.876	497.291.564	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	3.305.594.787	32.247.973	1.874.297.542	-	3.848.642.967	55.674.506	1.746.061.854	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	299.322	7.926	5	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	3.305.594.787	32.247.973	1.874.297.542	10.619	3.848.942.289	55.682.431	1.746.061.859	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	4.908.529.270	33.327.738	3.428.684.677	10.619	4.583.774.801	61.972.308	2.243.353.423	-
19. Finansal durum tablosu dışı Türev Araç.Net Varlık/ (Yük.) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(3.764.491.021)	(21.930.596)	(2.790.603.422)	(8.784)	(4.194.736.635)	(60.810.429)	(1.898.204.433)	208
21. Parasal Kal. Net Yab.Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a++5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(3.504.485.932)	(21.931.346)	(2.552.086.690)	(9.534)	(4.132.961.011)	(60.811.179)	(1.836.400.485)	208
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

c-2) Karşı Taraf Riski

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

Diğer Alacaklar ve Avanslar

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

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Mart 2026	Alacaklar						Dipnot	Bankalarda ki Mevduat	Dip not	Türev Araçlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar					
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer				
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	9.805.256	779.385	21.407.564	945.032.740	126.794.768	10-11-26	936.141.877	6	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	9.805.256	779.385	21.407.564	945.032.740	126.794.768	10-11-26	936.141.877	6	-
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	114.582.066	-	3.379.038	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(114.582.066)	-	(3.379.038)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

(c-3) Faiz oranı riski yönetimi

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

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31.03.2026	31.03.2025
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar (Gerçeğe Uygun Değer Farkları Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar)		-
Finansal Yükümlülükler	5.534.622.041	4.529.606.915
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		-
Finansal Yükümlülükler		-

31 Mart 2026 tarihinde tüm krediler sabit faizli olduğundan TL para birimi cinsinden olan faiz 1 puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar kredi faizlerindeki değişikliklerden etkilenmemektedir.

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

(c-4) Likidite risk yönetimi

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

Likidite riski tabloları

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

31 Mart 2026

Sözleşme Vadeleri Göre	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı				
		3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri	
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	6.187.966.891	6.635.354.101	1.413.469.402	308.815.757	1.841.007.050	3.072.061.892
Banka ve Faktoring Kredileri	5.534.622.041	5.982.009.251	908.720.786	308.815.757	1.692.410.816	3.072.061.892
Ticari Borçlar	173.509.681	173.509.681	173.509.681	-	-	-
Diğer Borçlar	479.835.169	479.835.169	331.238.935	-	148.596.234	-

31 Mart 2025

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

NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR / GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

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

Finansal Araçların Makul Değeri

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

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

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Parasal Yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

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

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

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

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

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

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

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

NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

A-) Şirket;

1-) 17.04.2026 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimiz ile DenizBank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. arasında 23.02.2021 tarihinde akdedilen "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" hükümleri çerçevesinde; Şirketimizin, sözleşme tarihinden itibaren 9 (dokuz) yıllık süreyi kapsayan Martı Resort Otel ve La Perla Otel'e ilişkin taşınmaz geri alım hakları kapsamında, sözleşmenin 5. yılına tekabül eden ilk taksit ödemesi olan 22.392.125 ABD Doları tutarındaki ödeme, 16.04.2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu ödeme ile birlikte, sözleşme takviminde öngörülen mali yükümlülüklerimiz süresi içinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmiştir. Şirketimizin Martı Resort Otel ve La Perla Otel üzerindeki "İşletme Hakkı" ile sözleşmede tanımlanan "Alım Hakkı", tüm hüküm ve şartlarıyla aynen devam etmektedir.

2-) 04.05.2026 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimizin 3.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 600.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 900.000.000 TL artırılarak 1.500.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin olarak, Şirketimiz esas sözleşmesinin "Şirketin Sermayesi" başlıklı 6. maddesinin tadiline ilişkin karar, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 04.05.2026 tarihinde tescil edilmiştir. Söz konusu tescile ilişkin bilgiler, 04.05.2026 tarih ve 11575 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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

1-) 27.05.2026 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 20.02.2026 tarih ve 1211 sayılı kararı ile;

Şirketimiz ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. arasında, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye ait Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, 1736/1, 1736/5 ve 1737/1 ada/parsel numaralı, toplam 16.686,99 m² yüzölçümüne sahip taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla hasılat paylaşımı esasına dayalı bir iş birliği yapılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda taraflar arasında 20.02.2026 tarihinde ön protokol imzalanmış olup, söz konusu ön protokol hükümleri çerçevesinde hazırlanan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi 26.05.2026 tarihinde imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu proje kapsamında, fizibilite çalışmaları, imar uygulamaları, mimari proje çalışmaları, ruhsat, izin ve finansman organizasyonu proje geliştirme süreci hazırlıkları ve güncel değerlendirme raporu alınması neticeleninceye kadar gerekli gizlilik önlemleri alınmak suretiyle sözleşme imzalanarak sürecin kesinlik kazanmasına kadar bilginin açıklanması 20.02.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile ertelenmiştir. Gelişen aşamada Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'nin imzalanarak sürecin kesinlik kazanması nedeniyle işbu açıklama yapılmaktadır. Projeye ilişkin önemli gelişmeler sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde kamuoyu ile paylaşılacaktır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

A-) Şirket;

1-) 26.03.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

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

2-) 13.04.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

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

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

Şirketimiz mülkiyetinde bulunan;

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

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

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

2.2-) "Martı Resort Otel" ve "La Perla Otel" in, Denizbank A.Ş. mülkiyetinde bulunduğu 5 (beş) yıllık süre içerisinde ise, işletme hakkı Şirketimizde kalmaya devam etmekle, tesislerin kiracı sıfatıyla işletilmesine ve bu bağlamda,

Martı Resort Otel'in asgari yıllık 7.000 USD kira bedeli ile ayrıca hasılat kirasına bağlı olarak bir kira dönemi içinde elde ettiği net ciro üzerinden yüzde 0.5 oranında hesaplanacak kira bedelinin asgari kira tutarına ilave edilerek kiralanmasına,

La Perla Otel'in asgari yıllık 3.000 USD kira bedeli ile ayrıca hasılat kirasına bağlı olarak bir kira dönemi içinde elde ettiği net ciro üzerinden yüzde 0.5 oranında hesaplanacak kira bedelinin asgari kira tutarına ilave edilerek kiralanmasına karar verilmiştir. Tapu devir işlemleri 19.04.2021 tarihinde tamamlanmıştır.

3-) 19.07.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması;

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

1-) Şirket'in 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli Bodrum İlçesi Kızılağaç Köyü İçmeler Mevkii 1 no.lu özel parsel, 55.634,60 m2 yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil 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 Ocak 2015 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. "Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891.600 TL lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare Mahkemesi'nde Şirket tarafından dava açılmış olup, 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir."

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

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

Danıştay 6. Dairesi'nce verilecek kesin kararın gerekçeleri dikkate alınmak suretiyle ön izin durumu ve süresi hakkında yeniden yapılacak değerlendirmeye kadar Şirket'e verilen ön izin işlemleri dondurulmuştur. Anayasa mahkemesinde süreç aleyhimize sonuçlanmıştır. Davanın Şirket aleyhine sonuçlanmasından dolayı teminat mektubu tutarı kayıtlardan çıkarılmıştır.

2-) 09.01.2023 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 06.01.2023 tarih 1122 sayılı toplantısı'nda;

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

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

4-) 03.09.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

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

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

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

5-) 01.03.2022 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

6-) 13.09.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

7-) 03.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

- 1.Mevcut sermaye: 1.090.980.000 TL
- 2.Artırılacak sermaye tutarı: 1.309.176.000 TL
- 3.Yeni toplam sermaye: 2.400.156.000 TL

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

8-) 29.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

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

9-) 09.09.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

10-) 13.03.2026 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 5.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 1.309.176.000 TL artırılarak 2.400.156.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin olarak, şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadil edilmesi amacıyla uygun görüş alınması için 13.03.2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.