MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

1 NİSAN 2026 – 30 EYLÜL 2026 ARA DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR AÇIKLAYICI NOTLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU

İÇİNDEKİLER SAYFA

SINIRLI DENETİM RAPORU
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 7-68

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARİYLE
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2026
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**394.658.354**	**1.191.970.432**
Nakit ve Nakit Benzerleri	**6**	19.900.244	946.979.902
Finansal Yatırımlar	**7**	1.308.360	2.259.580
Ticari Alacaklar	**10**	53.774.441	9.805.256
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	***10,37***	*53.774.441*	*9.805.256*
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	***10,37***	-	-
Diğer Alacaklar	**11**	45.418.658	7.988.561
İlişkili Taraf Harici Diğer Alacaklar	***11,37***	*39.124.417*	*7.209.176*
İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Diğer Alacaklar	***11,37***	*6.294.241*	*779.385*
Stoklar	**13**	77.031.032	55.975.390
Peşin Ödenmiş Giderler	**26**	147.393.481	129.385.900
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	***26***	*142.758.330*	*124.203.688*
İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler	***26,37***	*4.635.151*	*5.182.212*
Diğer Dönen Varlıklar	**26**	49.832.138	39.575.843
Duran Varlıklar		**29.705.678.192**	**27.442.273.211**
Ticari Alacaklar	**10**	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	***10,37***	-	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	***10,37***	-	-
Diğer Alacaklar	**11**	14.204.946	14.198.388
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	***11,37***	*14.204.946*	*14.198.388*
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	***11,37***	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	**17**	2.886.427.848	2.680.799.996
Maddi Duran Varlıklar	**18**	25.825.657.388	23.761.558.930
Kullanım Hakkı Varlıkları	**18**	34.883.775	42.167.281
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	**19**	1.576.255	1.107.008
Şerefiye	***20***	-	-
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	***19***	*1.576.255*	*1.107.008*
Peşin Ödenmiş Giderler	**26**	942.927.980	942.441.608
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	***26***	*2.671.833*	*2.591.080*
İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler	***26,37***	*940.256.147*	*939.850.528*
Ertelenmiş Vergi Varlığı	**35**	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		**30.100.336.546**	**28.634.243.643**

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARİYLE
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2026
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**2.784.849.866**	**2.202.256.283**
Finansal Borçlar	**8**	731.264.230	895.964.824
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	**8**	827.890.332	293.546.118
Ticari Borçlar	**10**	367.851.522	173.509.681
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	***10,37***	*353.317.389*	*161.048.646*
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	***10,37***	*14.534.133*	*12.461.035*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	**12**	148.521.782	75.824.437
Diğer Borçlar	**11**	541.418.708	331.238.935
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	***11,37***	*405.788.692*	*244.500.601*
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	***11,37***	*135.630.016*	*86.738.334*
Ertelenmiş Gelirler	**26**	85.587.763	351.091.299
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	***26***	*36.490.418*	*104.097.838*
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	***26,37***	*49.097.345*	*246.993.461*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	**35**	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	**22**	82.315.529	81.080.989
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	***22***	*4.569.983*	*2.484.849*
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	***22***	*77.745.546*	*78.596.140*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	**26**	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**8.894.761.841**	**9.291.522.465**
Finansal Borçlar	**8**	3.622.125.226	4.345.111.099
Diğer Borçlar		244.117.140	148.596.234
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	***11,37***	*244.117.140*	*148.596.234*
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	***11,37***	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		91.759.668	58.338.241
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	***24***	*91.759.668*	*58.338.241*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	**35**	4.934.857.323	4.733.402.736
Ertelenmiş Gelirler	**26**	1.902.484	6.074.155
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	***26***	*1.902.484*	*6.074.155*
ÖZKAYNAKLAR		**18.420.724.839**	**17.140.464.895**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**27**	**7.630.773.515**	**7.288.297.817**
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	1.500.000.000
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	26.771.935
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		4.591.095.024	4.328.974.359
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları		*3.763.332.091*	*3.770.834.595*
-Yabancı Para Çevrim Farkları		*827.762.933*	*558.139.764*
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		2.693.100.818	2.324.212.255
-Yabancı Para Çevrim Farkları		*2.693.100.818*	*2.324.212.255*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.612.245	4.612.245
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(897.693.788)	(518.035.325)
Net Dönem Karı / Zararı		(288.533.530)	(379.658.463)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		**10.789.951.324**	**9.852.167.078**
TOPLAM KAYNAKLAR		**30.100.336.546**	**28.634.243.643**

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.04.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.07.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.04.2025 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2025 30.09.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	**28**	1.586.090.699	1.249.750.996	1.294.280.536	947.581.351
Satışların Maliyeti (-)	**28**	(922.476.311)	(616.105.192)	(732.897.122)	(469.295.731)
BRÜT KAR / (ZARAR)		**663.614.388**	**633.645.804**	**561.383.414**	**478.285.620**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	**29**	(37.848.600)	(12.534.534)	(32.750.435)	(18.807.100)
Genel Yönetim Giderleri (-)	**29**	(397.320.787)	(196.158.498)	(253.811.764)	(133.136.225)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	**29**	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**31**	180.658.870	(11.999.648)	117.300.814	30.224.106
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	**31**	(210.405.470)	(178.100.500)	(299.731.850)	(273.015.689)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**198.698.401**	**234.852.624**	**92.390.179**	**83.550.712**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	**32**	17.147.031	7.272.815	60.868.168	59.568.680
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	**32**	(33.006.925)	(33.006.925)	(106.504.047)	(106.504.047)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		**182.838.507**	**209.118.514**	**46.754.300**	**36.615.345**
Finansal Gelirler	**33**	268.518.603	1.387.060	562.737.246	214.329.843
Finansal Giderler (-)	**33**	(888.708.718)	(532.933.279)	(300.322.746)	(87.613.448)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**(437.351.608)**	**(322.427.705)**	**309.168.800**	**163.331.740**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		**209.828.251**	**187.319.560**	**(265.840.842)**	**(217.173.760)**
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	**35**	209.828.251	187.319.560	(265.840.842)	(217.173.760)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**(227.523.357)**	**(135.108.145)**	**43.327.958**	**(53.842.020)**
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		**(227.523.357)**	**(135.108.145)**	**43.327.958**	**(53.842.020)**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		61.010.173	51.028.261	(107.095.075)	(114.240.133)
Ana Ortaklık Payları		(288.533.530)	(186.136.406)	150.423.033	60.398.113
Hisse Başına Kazanç		**(0,1924)**	**(0,1241)**	**0,2507**	**0,1007**

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.04.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.07.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.04.2025 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2025 30.09.2025
DÖNEM KAR / ZARARI	**27**	**(227.523.357)**	**(135.108.145)**	**43.327.958**	**(53.842.020)**
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		**261.692.712**	**442.380.254**	**643.274.592**	**516.563.844**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	**24,27**	*(10.983.224)*	*3.737.259*	(8.942.116)	(9.981.480)
Yabancı Para Çevrim Farkı		*269.623.169*	*439.216.611*	439.390.513	313.459.287
Vergi Etkisi		*3.052.767*	*(573.616)*	2.237.074	2.496.916
Maddi Duran Varlık Değer Artışı	**18**	-	-	296.342.574	296.342.574
Vergi Etkisi		-	-	(85.753.453)	(85.753.453)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar		**1.246.090.589**	**694.483.179**	**1.744.671.073**	**281.086.217**
Yabancı Para Çevrim Farkı	**27**	1.246.090.589	694.483.179	1.744.671.073	281.086.217
Vergi Etkisi				-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		**1.507.783.301**	**1.136.863.433**	**2.387.945.665**	**797.650.061**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**1.280.259.944**	**1.001.755.288**	**2.431.273.623**	**743.808.041**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		**1.280.259.944**	**1.001.755.288**	**2.431.273.623**	**743.808.041**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	**27**	937.784.246	527.924.300	1.276.177.767	332.199.552
Ana ortaklık payları	**27**	342.475.698	473.830.988	1.155.095.856	411.608.489

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.04.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.04.2025 30.09.2025
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**422.820.278**	**(246.281.095)**
Dönem Karı (Zararı)		**(227.523.357)**	**43.327.958**
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		(227.523.357)	43.327.958
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**518.682.396**	**(116.628.011)**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	**18-19**	130.877.031	90.191.441
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		3.313.714	12.633.846
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		*3.313.714*	*12.633.846*
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		11.624.133	83.634.626
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	***24***	*19.220.403*	*16.884.603*
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		*(1.461.855)*	*(19.839)*
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	***22***	*(6.134.415)*	*66.769.862*
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		565.570.049	277.028.486
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	***33***	*(23.809.964)*	*(5.406.652)*
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	***33***	*547.527.178*	*294.130.585*
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	***10-11***	*48.230.012*	*(11.695.447)*
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	***10-11***	*(6.377.177)*	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		31.226.505	23.652.835
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	**32**	*31.558.162*	-
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	***32***	*(331.657)*	*23.652.835*
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	**35**	(209.828.251)	265.840.842
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(14.100.785)	(869.610.087)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**132.673.019**	**(170.964.165)**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		1.448.763	(120.173.119)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	**10**	(38.730.325)	(389.302.612)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	**11**	(34.392.170)	(12.903.509)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	**13**	(15.595.905)	(33.934.902)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	**26**	74.408.554	(2.470.903)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	**10**	125.281.855	147.198.020
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	**12**	63.964.700	49.865.053
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	**11**	175.281.405	197.167.270
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	**26**	(287.716.779)	25.414.549
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		68.722.921	(31.824.012)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**423.832.058**	**(244.264.218)**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	**24**	(1.011.780)	(2.016.877)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	**35**	-	-
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		**(48.352.060)**	**(68.335.289)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	**18-19**	2.138.181	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	**18-19**	(74.300.205)	(73.741.941)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	**17**	-	-
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	**11**	-	-
Alınan Faiz	**33**	23.809.964	5.406.652
C)FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		**(1.355.078.533)**	**312.182.470**
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	**8**	-	640.628.625
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	**8**	(807.551.355)	(34.315.570)
Ödenen Faiz	**33**	(547.527.178)	(294.130.585)
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**(980.610.315)**	**(2.433.914)**
Döviz Kurlarındaki Değişimin Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi		53.530.657	3.009.285
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**(927.079.658)**	**575.371**
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	**6**	**946.979.902**	**9.998.055**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**6**	**19.900.244**	**10.573.426**

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

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

Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Birikmiş Karlar					
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	TOPLAM
1 Nisan 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**
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(379.658.463)	379.658.463	-	-	-
Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	*269.623.169*	(7.502.504)	368.888.563	-	-	(288.533.530)	342.475.698	937.784.246	1.280.259.944
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-		-	-	*(288.533.530)*	*(288.533.530)*	*61.010.173*	*(227.523.357)*
- Mdv Değer artış/ Azalış		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları		-	-	-	-	-	-	*(7.502.504)*		-	-	-	*(7.502.504)*	*(427.953)*	*(7.930.457)*
- Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-	-	-	-	*269.623.169*	-	*368.888.563*	-	-	-	*638.511.732*	*877.202.026*	*1.515.713.758*
30 Eylül 2026 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	**27**	**1.500.000.000**	**2.497.948**	**(1.077.137)**	**26.771.935**	**3.768.937.595**	**827.762.933**	**(5.605.504)**	**2.693.100.818**	**4.612.245**	**(897.693.788)**	**(288.533.530)**	**7.630.773.515**	**10.789.951.324**	**18.420.724.839**

Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Birikmiş Karlar					
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	TOPLAM
1 Nisan 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	**27**	**600.000.000**	**2.497.948**	**(1.077.137)**	**20.964.392**	**2.667.971.012**	**332.278.377**	**-**	**1.439.727.062**	**4.612.245**	**(637.445.471)**	**228.927.561**	**4.658.455.989**	**6.514.597.145**	**11.173.053.134**
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	228.927.561	(228.927.561)	-	-	-
Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	85.438.896	439.390.513	-	479.843.414	-	-	150.423.033	1.155.095.856	1.276.177.767	2.431.273.623
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*150.423.033*	*150.423.033*	*(107.095.075)*	*43.327.958*
- Mdv Değer artış/ Azalış		-	-	-	-	*92.128.225*	-	-	-	-	-	-	*92.128.225*	*118.460.896*	*210.589.121*
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları		-	-	-	-	*(6.689.329)*	-	-	-	-	-	-	*(6.689.329)*	*(15.713)*	*(6.705.042)*
- Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-	-	-	-	*439.390.513*	-	*479.843.414*	-	-	-	*919.233.927*	*1.264.827.659*	*2.184.061.586*
30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	**27**	**600.000.000**	**2.497.948**	**(1.077.137)**	**20.964.392**	**2.753.409.908**	**771.668.890**	**-**	**1.919.570.476**	**4.612.245**	**(408.517.910)**	**150.423.033**	**5.813.551.845**	**7.790.774.912**	**13.604.326.757**

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, işlettirmek, 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. 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren 6 aylık dönemde Grup'un ortalama personel sayısı 956'dır. (31 Mart 2026: 481 kişi)

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

Şirket'in bağlı ortaklığına ilişkin detay bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

Cari Dönem (30 Eylül 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 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	-

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar, 19.11.2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı-Genel Müdür Nurullah Emre Narin ve Grup Mali İşler Müdürü Nihat İkiz 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 itibariyle 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 itibariyle sürekli artış trendinde olmasını dikkate almıştır. Geçerli para birimi bir defa belirlendikten sonra sadece işlemler, olaylar ve koşullarda değişiklik olması durumunda değiştirilebilir. Geçerli para biriminin açık olmadığı durumlarda Grup Yönetimi temel işlemlerin, olayların ve koşulların ekonomik etkilerini en iyi yansıtan para biriminin belirlenmesinde kendi takdirini kullanabilmektedir.

Grup Yönetimi her bilanço dönemi 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.

- 30 Eylül 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 30 Eylül 2026 TL / EURO kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	**EURO Kuru**
31 Mart 2026	51,0236
30 Eylül 2026	55,5567

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 hisselere ait temettüler sırasıyla, özkaynaktan ve ilgili dönem gelirinden çıkarılmaktadır.

Aşağıdaki tabloda 30 Eylül 2026 ve 31 Mart 2026 tarihleri itibariyle bağlı ortaklık nezdinde sahip olunan paylar gösterilmiştir:

30 Eylül 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 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

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 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de kurul tarafından yayımlanan kurumsal yönetim ilkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

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

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 üzerine kurulmuştur.

2.04 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.05 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

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

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

2.07 Netleştirme / Mahsup

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.08.01 Gelir Kaydedilmesi

Grup'un gelirleri otel ve marina işletme gelirleri ve sair kira 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 güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi.

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

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

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

2.08.02 Stok Değerlemesi

Grup'un stokları otel ve marina işletmeciliğine ilişkin muhtelif sarf malzemesi stokları ile geliştirme aşaması devam eden gayrimenkul projelerine ilişkin maliyetlerden oluşmaktadır. Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. 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 31 Ocak 2015 tarihinden itibaren yeniden değerlenmiş değerleriyle finansal tablolarda yer almaktadır.

Yeniden Değerleme Yöntemi

Gayrimenkuller 31 Ocak 2015 tarihine kadar maliyet değeri ile 31 Ocak 2015 tarihinden itibaren yeniden değerlenmiş tutarları ile finansal tablolarda yer almaktadır. Yeniden değerlenmiş tutar yeniden değerleme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değere, değerleme tarihinden sonra yapılan ilavelerin eklenmesi ve sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve değer düşüklüklerinin düşülmesiyle tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihi itibariyle gerçeğe uygun değerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.
Yeniden değerleme konusu varlıkların yeniden değerlemesinden doğan farklar özkaynaklar altında diğer kapsamlı gelir olarak yeniden değerleme değer artış fonuna kaydedilir. Bu değer artışına isabet eden ertelenmiş vergi tutarı da bu fondan mahsup edilir.

Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

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

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

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

(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 amortismana tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Grup, kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.
Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

(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 itibarıyle sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

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

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

İlk uygulama sırasında, Grup daha önce TMS 17'ye uygun olarak operasyonel kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalarına ilişkin kiralama yükümlülüğü kaydetmiştir. Bu yükümlülükler kalan kira ödemelerinin 1 Nisan 2021 tarihi itibariyle 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 itibariyle Türk Lirası cinsinden kiralamaları için kullandığı alternatif borçlanma oranlarının ağırlıklı ortalaması %16,75'tir.

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, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve 1 Ocak 2005'ten sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur.
Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

2.08.05 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Grup Yönetimi tarafından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Maddi Duran Varlıklar, v.b. grup varlıklara ilişkin yapılan değerlendirme sonucunda, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde 31.558.162 TL, Hisse Senetlerinde 1.422.795 TL gerçeğe uygun değer azalışı kar veya zarara yansıtılmıştır. Değer düşüklüğü olan varlıklar 30 Eylül 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 kiralamalar finansal kiralama adı altında sınıflandırılır. Finansal kiralamalar gerçekleştirildikleri tarihte, kiralanan varlığın piyasa değeri veya minimum finansal kiralama ödemelerinin bugünkü değerinin düşük olanından aktifleştirilirler. Kira ödemeleri anapara ve faiz içeriyormuş gibi işleme konulur. Anapara kira ödemeleri finansal durum tablosunda yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise finansal kiralama dönemi boyunca kar veya zarar tablosunda giderleştirilir. Grup'un finansal kiralama işlemlerine ilişkin borçları **Not:8'**de yer almaktadır.

Finansal kiralama sözleşmesi ile elde edilen maddi duran varlıklar, varlığın faydalı ömrü boyunca amortismana 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 doğrusal yönteme göre gider olarak kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in operasyonel kiralamaları iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

- İdari Amaçlı Kiralamalar:

  Grup'un idare merkezi olarak kullandığı ofis, depo ve arşive ilişkin kiralamalar ile muhtelif araç filo kiralamalarından oluşmaktadır. Şirket'in Merkez Ofisi kiralaması İlişkili taraf olmayan Müge Gökçek'ten gerçekleştirilmektedir. Depo ve Grup'un arşivine ilişkin kiralamalar ilişkili taraf firmalarından Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'den gerçekleşmektedir.
  Bağlı Ortaklığın Merkez Ofisi kiralaması bağlı ortaklığın ilişkili taraf firmalarından Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş., depo ve arşiv kiralamaları bağlı ortaklığın ilişkili taraf firmalarından Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'den gerçekleşmektedir.

- Portföye İlişkin Kiralamalar:

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

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

Kiralayan Olarak Grup:

Grup'un kira gelirleri, işletmesi yapılan turizm tesislerinde yer alan muhtelif mağaza ve dükkanların kira gelirlerinden oluşmaktadır. (**Not:28)** Bu varlıklar finansal durum tablosunda Maddi Duran Varlıklar arasında tasniflenmektedir. Operasyonel kiralama işlemlerinden kaynaklanan kiralama gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal 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, oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

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

2.08.09 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

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

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

a) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

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

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

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

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

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

Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

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

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

- 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 tanıması;

- 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

Grup'un fonksiyonel para birimi Euro'dur (Not 2.01). Euro dışındaki para birimlerinde gerçekleşen işlemler, işlem tarihlerindeki kurlardan Euro'ya çevrilir. Yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükler dönem sonu kurlarından Euro'ya çevrilir. Bu işlemlerin tahsil veya ödenmesinden ve dönem sonu çevriminden doğan kur farkları kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

2.08.11 Hisse başına kar / zarar

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

2.08.12 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

2.08.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

2.08.14 İlişkili Taraflar

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

2.08.15 Devlet Teşvik ve Yardımları

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

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:

Kurumlar Vergisi Kanununun istisnaların düzenlendiği 5/1(d)-4'üncü maddesi uyarınca 31.12.2024 tarihine kadar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. 2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 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 yayımlanan 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 dağıtımı 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.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, 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 gerçekleştikçe 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 oluştuğu dönemde gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanan değer ile değerleme tarihinden bilanço tarihine kadar 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 ilçesinde yer alan toplam 60.977,75 metrekare arsalardan oluşmaktadır.

2.09 Sermaye ve Temettüler

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

2.10 İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.11 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve Düzeltilmiş Standart ve Yorumlar

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibariyle 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 Finansal Araçlar Standardı ("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 ve Yönetişimsel (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 sözleşmeyle 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. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Bu değişikliklerin, Grup konsolide finansal tabloları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

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. 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.

Bu değişiklik, Grup için geçerli olmadığından Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

KGK tarafından 27 Eylül 2025 tarihli Resmi Gazete'de TMS/TFRS'ye ilişkin iyileştirmeler, Cilt 11 yayımlanmıştır. 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 edilişinde 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 kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın 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.

Genel anlamda, Grup konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

ii) Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standardı ve TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında ("TMS 28") 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 yayımlanan 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.

Grup bu değişikliğin konsolide 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'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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 ayrıştırmaya 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'de 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.

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

İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlarda Gerçeğe Uygun Değer Seçeneğine İlişkin Değişiklikler

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar'a İlişkin Değişiklikler 31 Temmuz 2026 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmış olup, TFRS 18 ile birlikte 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Söz konusu değişiklikler ile TMS 28'i halihazırda uygulayan işletmelerin mevcut uygulamalarının olumsuz etkilenmemesi ve gereksiz uygulama karmaşıklığının önlenmesi hedeflenmiştir. Bu değişiklikler ile TMS 28'in 18 ve 19'uncu paragraflarında yer alan gerçeğe uygun değer seçeneğine ilişkin olarak önceki metinde yer alan "yatırım amaçlı sigorta fonu" ifadesi, uygulamada karşılaşılan farklı yorumların önüne geçilmesi amacıyla standart metninden çıkarılmış ve gerçeğe uygun değer seçeneğinden yararlanabilecek "benzer işletmeler" ifadesinin kapsamı, TFRS 18'in 49(a) paragrafına atıf yapılmak suretiyle netleştirilmiş ve söz konusu ifade "ana faaliyeti kapsamında belirli varlık türlerine yatırım yapan işletmeler" olarak tanımlanmıştır.

Söz konusu değişikliklerin Grup finansal tabloları üzerinde 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.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

1 Nisan 2026 - 30 Eylül 2026	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölüm Dışı Satış Geliri	1.586.090.699	-	1.586.090.699	-	1.586.090.699
Bölümler Arası Gelir	-	183.258.035	183.258.035	(183.258.035)	-
Toplam Satış Geliri	**1.586.090.699**	**183.258.035**	**1.769.348.734**	**(183.258.035)**	**1.586.090.699**
Satışların Maliyeti	(1.091.020.435)	(14.713.911)	(1.105.734.346)	183.258.035	(922.476.311)
Brüt Kar/ Zarar	**495.070.264**	**168.544.124**	**663.614.388**	**-**	**663.614.388**
Faaliyet Giderleri	(394.999.024)	(40.170.363)	(435.169.387)	-	(435.169.387)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	178.530.577	1.199.713.678	1.378.244.255	(1.197.585.385)	180.658.870
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(198.301.284)	(12.104.186)	(210.405.470)	-	(210.405.470)
Faaliyet Kar/Zararı	**80.300.533**	**1.315.983.253**	**1.396.283.786**	**(1.197.585.385)**	**198.698.401**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler /Giderler Net	(1.117.106)	16.815.374	15.698.268	(31.558.162)	(15.859.894)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	**79.183.427**	**1.332.798.627**	**1.411.982.054**	**(1.229.143.547)**	**182.838.507**
Finansal Gelirler / Giderler Net	(656.725.502)	(110.316.091)	(767.041.593)	146.851.478	(620.190.115)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	**(577.542.075)**	**1.222.482.536**	**644.940.461**	**(1.082.292.069)**	**(437.351.608)**
Vergi Geliri/Gideri	265.890.022	(424.804.835)	(158.914.813)	368.743.064	209.828.251
Dönem Net Karı/Zararı	**(311.652.053)**	**797.677.701**	**486.025.648**	**(713.549.005)**	**(227.523.357)**

1 Nisan 2025 - 30 Eylül 2025	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölüm Dışı Satış Geliri	1.294.280.536	-	1.294.280.536	-	1.294.280.536
Bölümler Arası Gelir	-	162.443.155	162.443.155	(162.443.155)	-
Toplam Satış Geliri	**1.294.280.536**	**162.443.155**	**1.456.723.691**	**(162.443.155)**	**1.294.280.536**
Satışların Maliyeti	(883.354.876)	(11.985.401)	(895.340.277)	162.443.155	(732.897.122)
Brüt Kar/ Zarar	**410.925.660**	**150.457.754**	**561.383.414**	**-**	**561.383.414**
Faaliyet Giderleri	(257.312.981)	(29.249.218)	(286.562.199)	-	(286.562.199)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	149.498.923	286.178.079	435.677.002	(318.376.188)	117.300.814
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(301.877.684)	(148.879.835)	(450.757.519)	151.025.669	(299.731.850)
Faaliyet Kar/Zararı	**1.233.918**	**258.506.780**	**259.740.698**	**(167.350.519)**	**92.390.179**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler Net	31.808.681	5.406.652	37.215.333	(82.851.212)	(45.635.879)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	**33.042.599**	**263.913.432**	**296.956.031**	**(250.201.731)**	**46.754.300**
Finansal Gelirler / Giderler Net	243.242.860	147.155.496	390.398.355	(127.983.855)	262.414.500
Vergi Öncesi Kar/Zarar	**276.285.459**	**411.068.928**	**687.354.386**	**(378.185.586)**	**309.168.800**
Vergi Geliri/Gideri	73.760.606	(405.344.673)	(331.584.067)	65.743.225	(265.840.842)
Dönem Net Karı/Zararı	**350.046.065**	**5.724.255**	**355.770.319**	**(312.442.361)**	**43.327.958**

30.09.2026	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Nakit ve Nakit Benzerleri	17.499.082	2.401.162	19.900.244	-	19.900.244
Ticari Alacaklar	53.774.441	576.877.661	630.652.102	(576.877.661)	53.774.441
Diğer Alacaklar	58.066.626	1.556.978	59.623.604	-	59.623.604
Stoklar	77.031.032	-	77.031.032	-	77.031.032
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Maddi- Maddi Olmayan Duran Varlıklar/Şerefiye	8.920.830.710	20.928.600.009	29.849.430.719	(1.100.885.453)	28.748.545.266
Bağlı Ortaklıklar	2.165.273.770	-	2.165.273.770	(2.163.965.410)	1.308.360
Diğer Varlıklar/Avanslar	177.747.328	962.992.504	1.140.739.832	(586.233)	1.140.153.599
Varlık Toplamı	**11.470.222.989**	**22.472.428.314**	**33.942.651.303**	**(3.842.314.757)**	**30.100.336.546**
Finansal Borçlar	3.847.390.921	1.333.888.867	5.181.279.788	-	5.181.279.788
Ticari Borçlar	847.021.059	27.950.187	874.971.246	(507.119.724)	367.851.522
Diğer Borçlar/ Yükümlülükler	1.083.002.740	5.496.185.443	6.579.188.183	(448.707.786)	6.130.480.397
Özvarlıklar Toplamı	5.692.808.269	15.614.403.817	21.307.212.086	(2.886.487.247)	18.420.724.839
Kaynaklar Toplamı	**11.470.222.989**	**22.472.428.314**	**33.942.651.303**	**(3.842.314.757)**	**30.100.336.546**

31.03.2026	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltme 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	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**

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

1 Nisan 2026 30 Eylül 2026	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	597.759.551	322.149.003	784.398.480	120.295.001	38.758.599	-	**1.863.360.633**
Kira Gelirleri	11.239.895	1.410.000	18.058.939	8.824.234	-	54.000	**39.587.068**
Düzeltme ve Eliminasyonlar	(101.403.596)	(53.875.330)	(133.615.996)	(21.499.453)	(6.453.637)	(8.991)	**(316.857.003)**
Toplam	**507.595.850**	**269.683.673**	**668.841.423**	**107.619.782**	**32.304.962**	**45.009**	**1.586.090.699**

1 Nisan 2025 30 Eylül 2025	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	454.198.388	216.970.890	704.785.229	104.212.542	32.124.297	-	1.512.291.347
Kira Gelirleri	8.444.778	728.571	13.168.871	5.740.722	1.138.364	45.000	29.266.307
Düzeltme ve Eliminasyonlar	(74.211.346)	(34.920.585)	(115.165.087)	(17.637.307)	(5.335.574)	(7.219)	(247.277.118)
Toplam	**388.431.821**	**182.778.877**	**602.789.013**	**92.315.957**	**27.927.087**	**37.781**	**1.294.280.536**

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hesap Adı	30.09.2026	31.03.2026
Kasa	6.356.409	10.827.514
Banka	13.325.219	936.141.877
-Vadesiz Mevduat	*13.316.052*	*936.132.693*
-Bloke Mevduat	*9.167*	*9.184*
Diğer Hazır Değerler	218.616	10.511
Toplam	**19.900.244**	**946.979.902**

Grup'un dönem sonu itibariyle Vadeli Mevduatları bulunmamaktadır.

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

I) Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

Hesap Adı	30.09.2026	31.03.2026
Pay Senetleri	1.308.360	2.259.580
Toplam	**1.308.360**	**2.259.580**

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 değerlenmiş olup finansal durum tablosu tarihi itibariyle piyasa değeri 4.090.312 TL'dir. (31.03.2026: 2.259.580 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.

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

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

Hesap Adı	30.09.2026	31.03.2026
Banka Kredileri	719.153.536	884.110.511
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taks. ve Faizleri	827.890.332	293.546.118
İlişkili Olmayan Taraf Kullanım Haklarına İlişkin Yükümlülükler	12.110.694	11.854.313
Toplam	**1.559.154.562**	**1.189.510.942**

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

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

Hesap Adı	30.09.2026	31.03.2026
Banka Kredileri	3.612.238.411	4.325.463.594
İlişkili Olmayan Taraf Kullanım Haklarına İlişkin Yükümlülükler	9.886.815	19.647.505
Toplam	**3.622.125.226**	**4.345.111.099**

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	30.09.2026	31.03.2026
Vadesi Geçmiş Ödenecekler	-	-
1 Yıl İçinde Ödenecekler	1.547.043.868	1.177.656.629
1-5 Yıl İçinde Ödenecekler	3.612.238.411	1.542.439.153
5-10 Yıl İçinde Ödenecekler	-	2.783.024.441
Toplam	**5.159.282.279**	**5.503.120.223**

Şirketimizin finansal borçlarının yıllara sâri geri ödeme planı 30.09.2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

- 2026-2030 dönemi toplam geri ödeme yükümlülüğü 5.159.282.279 TL olup, ilgili yıllara ilişkin dağılım şu şekildedir:
- 2026 yılı: 912.888.479 TL
- 2027 yılı: 784.662.985 TL
- 2028 yılı: 990.490.053 TL
- 2029 yılı: 319.539.899 TL
- 2030 yılında ise toplam 2.151.700.863 TL tutarında geri ödemesi gerçekleştirilecektir.

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

30 Eylül 2026

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL	Ekim 2026-Şubat 2028	%57-%77	1.238.144.693	13.384.751
USD	Ekim 2026-Mart 2030	%2,50-%2,61	308.899.175	3.598.853.660
			1.547.043.868	**3.612.238.411**

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	307.496.583	4.325.463.594
			1.177.656.629	**4.325.463.594**

b) Grup'un finansal kiralama borçları, finansal tablolarda vadelerine göre kısa ve uzun vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılmıştır.

c) Diğer Hususlar:

- Finansal kiralama konusu varlıkların net defter değerine **Not:18**'de yer verilmiştir. Finansal kiralamalar ortalama 3 yıl süreli kiralamalardan oluşmaktadır. Kiralama süresi sonunda satın alma 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**'te yer almaktadır.

NOT 9 TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR

Grup'un türev finansal araçları bulunmamaktadır.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	30.09.2026	31.03.2026
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	53.774.441	9.805.256
Ticari Alacaklar	*53.494.935*	*7.614.609*
Alacak Senetleri	*279.506*	*2.190.647*
Alacak Reeskontu (-)	-	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	*126.741.277*	*114.582.066*
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	*(126.741.277)*	*(114.582.066)*
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar **(Not:37)**	-	-
Toplam	**53.774.441**	**9.805.256**

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

Hesap Adı	01 Nisan 2026 30 Eylül 2026	01 Nisan 2025 30 Eylül 2025
Dönem başı bakiyesi	(114.582.066)	(96.378.314)
Dönem içinde iptal/tahsil	-	37.051
Transfer	-	-
Dönem gideri (-) **(Not:31)**	(3.313.714)	(3.367.216)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(8.845.497)	(9.303.681)
Dönem sonu bakiyesi	**(126.741.277)**	**(109.012.160)**

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

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

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

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.03.2026**
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	353.317.389	161.048.646
Diğer Satıcılar	*352.544.540*	*160.502.030*
Borç Senetleri (*)	*772.849*	*546.616*
Borç Reeskontu (-)	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar **(Not: 37)**	14.534.133	12.461.035
Toplam	**367.851.522**	**173.509.681**

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

	30.09.2026	**31.03.2026**
Vadesi Geçmiş	772.849	546.616
Toplam	**772.849**	**546.616**

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.03.2026**
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	39.124.417	7.209.176
Personelden Alacaklar	*4.837.377*	*3.870.293*
Verilen Depozito ve Teminatlar	*3.500*	*3.470*
Şüpheli Diğer Alacaklar	*3.378.958*	*3.379.038*
Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı	*(3.378.958)*	*(3.379.038)*
Diğer Alacaklar	*34.283.540*	*3.335.413*
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar ***(Not: 37)(*)***	6.294.241	779.385
Toplam	**45.418.658**	**7.988.561**

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

Şüpheli alacaklar karşılığındaki hareketler:

Hesap Adı	**1 Nisan 2026 30 Eylül 2026**	**1 Nisan 2025 30 Eylül 2025**
Dönem başı bakiyesi	(3.379.038)	(3.978.000)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	-	-
Dönem gideri **(Not:31)**	-	(253.650)
Transfer	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	80	(134.304)
Dönem sonu bakiyesi	**(3.378.958)**	**(4.365.954)**

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

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.03.2026**
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	14.204.946	14.198.388
Verilen Depozito ve Teminatlar	*14.204.946*	*14.198.388*
İlişkili Taraflardan Alacaklar ***(Bkz Not: 37)***	-	-
Toplam	**14.204.946**	**14.198.388**

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

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.03.2026**
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	405.788.692	244.500.601
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	*51.586.118*	*9.619.173*
*Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler **(*)***	*348.046.447*	*228.471.945*
Diğer Borçlar	*6.156.127*	*6.409.483*
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar ***(Bkz Not: 37)***	135.630.016	86.738.334
Toplam	**541.418.708**	**331.238.935**

(*) Grup Şirketleri 6183 ve 7440 sayılı kanunlardan faydalanarak kamu borçlarını taksitlendirmiştir.

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

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.03.2026**
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	244.117.140	148.596.234
*Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler **(*)***	*244.117.140*	*148.596.234*
Toplam	**244.117.140**	**148.596.234**

(*) Grup Şirketleri 7256, 7326, 6183 ve 7440 sayılı kanunlardan faydalanarak kamu borçlarını taksitlendirmiştir.

NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR

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

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.03.2026**
Personele Borçlar	64.676.666	25.129.531
Diğer Borçlar	46.572.959	36.425.646
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	37.272.157	14.269.260
Toplam	**148.521.782**	**75.824.437**

NOT 13 STOKLAR

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

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.03.2026**
Otel Malzeme Stokları	77.031.032	55.975.390
Diğer Stoklar	15.389	14.134
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(15.389)	(14.134)
Toplam	**77.031.032**	**55.975.390**

Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	**01 Nisan 2026 30 Eylül 2026**	**01 Nisan 2025 30 Eylül 2025**
Dönem Başı	(14.134)	(11.274)
Çevrim Farkı	(1.255)	(2.201)
İlaveler	-	-
Toplam	**(15.389)**	**(13.475)**

Stok değer düşüş karşılıkları bilanço tarihi itibariyle mevcut olan otel, işletme ve sarf malzemelerinin Grup Yönetimi tarafından öngörülen tahmini satış fiyatları göz önünde bulundurularak hesaplanan karşılıklardan oluşmaktadır.

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

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

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

30 Eylül 2026

Maliyet	Arsalar	Toplam
Açılış Bakiyesi	2.680.799.996	2.680.799.996
Yabancı Para Çevrim Farkı	237.186.014	237.186.014
Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	(31.558.162)	(31.558.162)
Çıkışlar (-)	-	-
30 Eylül 2026	**2.886.427.848**	**2.886.427.848**

30 Eylül 2025

Maliyet	Arsalar	Toplam
Açılış Bakiyesi	1.991.396.870	1.991.396.870
Yabancı Para Çevrim Farkı	386.992.787	386.992.787
Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	(27.389.696)	(27.389.696)
Çıkışlar (-)	-	-
30 Eylül 2025	**2.350.999.961**	**2.350.999.961**

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri 07 Ekim 2026 ve 24 Nisan 2026 tarihli değerleme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2026 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.

Dönem	Değerleme Firması	Baz Alınan Yöntem	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
30.09.2026	Etkin Değerleme	Emsal Karşılaştırma	24 Nisan - 07 Ekim 2026	2.886.427.848

Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Arsalar

07 Ekim 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 4 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.

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

07 Ekim 2026 ve 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 değerleme raporudur.

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

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

Sermaye artırımı kapsamında, Şirketimiz Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından ayni sermaye olarak konulan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 929 ada 3 parsel numaralı taşınmazın Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu tescil işlemleri tamamlanmıştır.

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

30 Eylül 2026

Maliyet	Gayrimenkuller	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2026	**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**
Alımlar	87.127	286.659	88.087	5.437.466		62.738.421	5.091.501	73.729.261
MDV Yeniden Değerleme Artışı	-	-	-	-	-	-	-	-
Değer Düşüş Karşılığı/İptali	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	-
Birikmiş Amortisman Netleşme	(102.723.465)	-	-	-	-	-	-	(102.723.465)
Satım	-	-	-	(513.508)	-	(876.889)	(747.784)	(2.138.181)
Çevrim Farkı	2.070.496.939	37.575.823	2.997.351	61.994.091	7.229.297	26.987.140	1.548.905	2.208.829.546
Kapanış 30.09.2026	**25.308.980.577**	**460.707.046**	**36.792.036**	**762.649.377**	**88.600.714**	**364.596.177**	**21.800.505**	**27.044.126.432**

Birikmiş Amortisman	Binalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2026	**-**	**(334.798.662)**	**(32.396.763)**	**(649.239.259)**	**(81.371.417)**	**-**	**(7.064.240)**	**(1.104.870.341)**
Cari dönem amortismanı	(102.723.465)	(5.129.871)	(359.163)	(8.335.846)	-	-	(1.284.966)	(117.833.311)
Satım	-	-	-	186.833	-	-	65.559	252.392
Birikmiş Amortisman Netleşme	102.723.465	-	-	-	-	-	-	102.723.465
Çevrim Farkı	-	(30.000.216)	(2.892.468)	(57.953.532)	(7.229.297)	-	(665.736)	(98.741.249)
30 Eylül 2026	**-**	**(369.928.749)**	**(35.648.394)**	**(715.341.804)**	**(88.600.714)**	**-**	**(8.949.383)**	**(1.218.469.044)**

30 Eylül 2026 Net defter değeri	**25.308.980.577**	**90.778.297**	**1.143.642**	**47.307.573**	**-**	**364.596.177**	**12.851.122**	**25.825.657.388**

30 Eylül 2025

Maliyet	Gayrimenkuller	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2025	**16.270.318.009**	**332.413.720**	**26.888.001**	**544.795.216**	**64.910.576**	**169.116.272**	**5.202.354**	**17.413.644.148**
Alımlar	227.146	5.734.654	-	9.898.090	-	51.068.114	6.813.937	73.741.941
MDV Yeniden Değerleme Artışı	296.342.574	-	-	-	-	-	-	296.342.574
Değer Düşüş Karşılığı/İptali	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	-
Birikmiş Amortisman Netleşme	(74.671.473)	-	-	-	-	-	-	(74.671.473)
Satım	-	-	-	-	-	-	-	-
Çevrim Farkı	3.171.533.703	65.149.284	5.249.191	107.028.759	12.672.122	36.327.477	1.457.523	3.399.418.059
Kapanış 30.09.2025	**19.663.749.959**	**403.297.658**	**32.137.192**	**661.722.065**	**77.582.698**	**256.511.863**	**13.473.814**	**21.108.475.249**

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	(74.671.473)	(4.530.478)	(297.079)	(6.548.237)	-	-	(541.780)	(86.589.047)
Satım	-	-	-	-	-	-	-	-
Birikmiş Amortisman Netleşme	74.671.473	-	-	-	-	-	-	74.671.473
Çevrim Farkı	-	(46.432.244)	(768.843)	(107.803.628)	(12.672.122)	-	(893.006)	(168.569.843)
30 Eylül 2025	**-**	**(287.298.220)**	**(32.137.192)**	**(637.148.226)**	**(77.582.698)**	**-**	**(5.829.005)**	**(1.039.995.341)**

30 Eylül 2025 Net defter değeri	**19.663.749.959**	**115.999.438**	**-**	**24.573.839**	**-**	**256.511.863**	**7.644.809**	**20.068.479.908**

Grup'un gayrimenkullerinin bir kısmının rayiç değeri en son 07 Ekim 2026 tarihli değerleme raporları ile tespit edilmiştir. Grup'un gayrimenkullerinin 31 Mart 2026 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. Grup tarafından ara dönemde yeniden değerleme yapılmamıştır. Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır. (31 Mart 2026: Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Etkin Değerleme))

	30.09.2026			**31.03.2026**		
	Ekspertiz Firması	**Ekspertiz Tarihi**	**Tespit Edilen Değer**	**Ekspertiz Firması**	**Ekspertiz Tarihi**	**Tespit Edilen Değer**
Martı Marina Tali Yat Limanı **(1)**	Etkin Değerleme	07.10.2026	4.950.000.000	Etkin Değerleme	07.04.2026	4.260.000.000
Martı Myra Otel (**2)**	Etkin Değerleme	07.10.2026	12.465.000.000	Etkin Değerleme	07.04.2026	10.875.000.000
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa (**3)**	Etkin Değerleme	07.10.2026	128.000.000	Etkin Değerleme	07.04.2026	115.000.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa **(4)**	Etkin Değerleme	07.10.2026	54.746.142	Etkin Değerleme	07.04.2026	47.500.000
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa ve Natamam Binalar **(5)**	Etkin Değerleme	07.10.2026	1.164.380.000	Etkin Değerleme	07.04.2026	951.120.000
Martı Hemithea Otel **(6)**	Etkin Değerleme	24.04.2026	760.000.000	Etkin Değerleme	24.04.2026	760.000.000
Martı La Perla Otel **(7)**	Etkin Değerleme	24.04.2026	1.951.000.000	Etkin Değerleme	24.04.2026	1.951.000.000
Hisarönü Tarla **(8)**	Etkin Değerleme	24.04.2026	1.500.000	Etkin Değerleme	24.04.2026	1.500.000
Martı Resort Otel **(9)**	Etkin Değerleme	24.04.2026	2.518.451.000	Etkin Değerleme	24.04.2026	2.518.451.000
Martı Resort Otel (166-167 Parsel) Arsalar **(10)**	Etkin Değerleme	24.04.2026	1.861.549.000	Etkin Değerleme	24.04.2026	1.861.549.000
Tekirdağ, Çerkezköy **(11)**	Etkin Değerleme	07.10.2026	1.452.193.200	-	-	-
Tekirdağ, Çerkezköy **(12)**	Etkin Değerleme	07.10.2026	557.610.000	-	-	-
Toplam			**27.864.429.342**			**23.341.120.000**

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 İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir. Kira gelirine ilişkin bilgiler Not: **2.08.01**'de yer almaktadır.

7 Ekim 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 değerleme 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 Hükmü 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 alana sahip Tatil Köyü'dür. Martı Myra, aynı zamanda Şirket ortağı da olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir. Kira gelirine ilişkin bilgiler Not:**2.08.01**'de yer almaktadır.

07 Ekim 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.

(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 planlanan yapı bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla 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 Ekim 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 Terkinine ait beyan ve Kamu Hacizleri konu taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

(4) Aydın İli Karacasu Bölgesinde 2 adet gayrimenkul;

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

07 Ekim 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 6.759,71 m² 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 Ekim 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 Hemithea 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-satımını kısıtlamakta olup, işlem öncesi hukuki görüş alınması önerilmektedir."

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

(7) Hisarönü Arsa

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

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

(8) Martı La Perla Otel

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

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-satımını kısıtlamakta olup, işlem öncesi hukuki görüş alınması önerilmektedir"

İpotekler:

• DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden, 39.000.000 TL 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'nün 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'nün 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'de açıkladığı üzere Denizbank A.Ş.'ye 19.04.2021 tarihinde devredilen La Perla Otel gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolarda raporlanmıştır.

(9) Martı Resort Otel

Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Mahallesinde yer alan 26.219 m² büyüklüğündeki 1520 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-satımını 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'nün 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
• 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'nün 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'nün 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'de açıkladığı üzere Denizbank A.Ş.'ye 19.04.2021 tarihinde devredilen Martı Resort Otel gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolarda raporlanmıştır.

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

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

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 kaybedilebileceği olasılığına yatırımcıların korunmasını teminen üçüncü bir kişi tarafından Şirket lehine Ayın Koyu'nda bulunan tüm taşınmazlar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş değerleme raporu ile tespit edilen 9.077.000 TL değere %10 marj uygulanarak belirlenecek değerden aşağı olmamak üzere şartsız ve süresiz verilen bir banka teminat mektubunun Takasbank'a tevdi edilmesi" kararına istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. 26 Ağustos 2010 tarih ve 246 sayılı toplantısında, kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, şarta bağlı olmayan ve hiçbir şekilde Şirket'e rücu etmeyeceği kayıtlarını içeren teminat mektubunun Şirket lehine alınmasına karar vermiştir.

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

• 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 parsele 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 Endüstrisi 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'te yer verilmiştir.

• Gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerine ilişkin bilgiler Not:2.08.01'de yer almaktadır.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla TFRS 16 kapsamında kayıtlarına aldığı varlık kullanım haklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kullanım hakkı varlıkları	**1 Nisan 2026**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**Çevrim Farkı**	**30 Eylül 2026**
Bina, Arsa ve Arşiv Kiralamaları	92.878.617	3.528.785	(9.551.408)	5.911.862	92.767.856
Toplam	**92.878.617**	**3.528.785**	**(9.551.408)**	**5.911.862**	**92.767.856**
Birikmiş amortisman	**1 Nisan 2026**	**Dönem Gideri**	**Çıkışlar**	**Çevrim Farkı**	**30 Eylül 2026**
Bina, Arsa ve Arşiv Kiralamaları	(50.711.336)	(12.832.378)	9.551.408	(3.891.775)	(57.884.081)
Toplam	**(50.711.336)**	**(12.832.378)**	**9.551.408**	**(3.891.775)**	**(57.884.081)**
Net defter değeri	**42.167.281**				**34.883.775**

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla TFRS 16 kapsamında kayıtlarına aldığı varlık kullanım haklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kullanım hakkı varlıkları	**1 Nisan 2025**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**Çevrim Farkı**	**30 Eylül 2025**
Bina, Arsa ve Arşiv Kiralamaları	73.309.698	118.284	-	14.319.500	87.747.482
Toplam	**73.309.698**	**118.284**	**-**	**14.319.500**	**87.747.482**
Birikmiş amortisman	**1 Nisan 2025**	**Dönem Gideri**	**Çıkışlar**	**Çevrim Farkı**	**30 Eylül 2025**
Bina, Arsa ve Arşiv Kiralamaları	(19.968.149)	(3.498.372)	-	(4.125.011)	(27.591.532)
Toplam	**(19.968.149)**	**(3.498.372)**	**-**	**(4.125.011)**	**(27.591.532)**
Net defter değeri	**53.341.549**				**60.155.950**

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026

Maliyet	**Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar**	**Toplam**
Açılış Bakiyesi	40.154.655	40.154.655
Alımlar	570.944	570.944
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	3.585.314	3.585.314
30 Eylül 2026	**44.310.913**	**44.310.913**
Birikmiş İtfa Payı	**Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar**	**Toplam**
Açılış Bakiyesi	(39.047.647)	(39.047.647)
Dönem İtfa Payı	(211.342)	(211.342)
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(3.475.669)	(3.475.669)
30 Eylül 2026	**(42.734.658)**	**(42.734.658)**
1 Nisan 2026 Net Değer	**1.107.008**	**1.107.008**
30 Eylül 2026 Net Değer	**1.576.255**	**1.576.255**

30 Eylül 2025

Maliyet	**Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar**	**Toplam**
Açılış Bakiyesi	31.309.855	31.309.855
Alımlar	-	-
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	6.112.590	6.112.590
30 Eylül 2025	**37.422.445**	**37.422.445**

Birikmiş İtfa Payı	**Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar**	**Toplam**
Açılış Bakiyesi	(30.918.181)	(30.918.181)
Dönem İtfa Payı	(104.022)	(104.022)
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(6.042.778)	(6.042.778)
30 Eylül 2025	**(37.064.981)**	**(37.064.981)**
1 Nisan 2025 Net Değer	**391.674**	**391.674**
30 Eylül 2025 Net Değer	**357.464**	**357.464**

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

NOT 20 ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır.

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

i) Karşılıklar

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.03.2026**
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	**77.745.546**	**78.596.140**
Dava Karşılığı	*13.416.221*	*13.706.010*
Ecrimisil Gider Karşılığı	*11.335.400*	*12.378.274*
Hasılat Kar Payı Tahakkuku	*3.518.350*	*3.274.031*
İrtifak Hakkı Tahakkuku	*22.063.177*	*23.356.308*
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	*27.412.398*	*25.881.517*
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	**4.569.983**	**2.484.849**
İzin Karşılığı	*4.569.983*	*2.484.849*
Toplam	**82.315.529**	**81.080.989**

30 Eylül 2026

	Dava Karşılığı	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Karşılığı	Ecrimisil Gider Karşılığı	İzin Karşılığı	Diğer Karşılıklar	Toplam
1 Nisan 2026	13.706.010	26.630.339	12.378.274	2.484.849	25.881.517	81.080.989
İlave karşılık	2.848.931			2.409.321	1.530.881	6.789.133
Ödemeler / İptal edilen karşılıklar	(3.184.144)	(1.048.812)	(1.042.874)	-	-	(5.275.830)
Yabancı Para Çevrim Farkı	45.424	-	-	(324.187)	-	(278.763)
30 Eylül 2026	**13.416.221**	**25.581.527**	**11.335.400**	**4.569.983**	**27.412.398**	**82.315.529**

30 Eylül 2025

	Dava Karşılığı	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Karşılığı	Ecrimisil Gider Karşılığı	İzin Karşılığı	Diğer Karşılıklar	Toplam
1 Nisan 2025	8.071.553	16.686.396	6.107.442	1.417.199	16.394.929	48.677.519
İlave karşılık	1.244.820	5.660.781	4.204.794	1.936.138	59.063.461	72.109.994
Ödemeler	-	-	-	-	-	-
İptal edilen karşılıklar	(1.264.654)	(2.159.174)	-	-	-	(3.423.828)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(5)	-	-	(117.911)	-	(117.916)
30 Eylül 2025	**8.051.714**	**20.188.003**	**10.312.236**	**3.235.426**	**75.458.390**	**117.245.769**

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler;

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle Grup 13.416.221 TL dava karşılığı ayırmıştır.

iii) Pasifte yer almayan taahhütler;

30 Eylül 2026

	TL	USD	EURO	GBP
Alınan Teminat Mektupları	2.019.185	102.861	23.010	-
Alınan Teminat Çekleri – Senetleri	20.244.040	507.172	170.400	-
Toplam	**22.263.225**	**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	1.421.576.016	-	-	-
Toplam	**1.629.586.188**	**12.262.000**	**1.100.000**	**2.850.000**
Toplam (TL)	**1.651.849.413**	**629.832.446**	**71.857.591**	**184.820.505**
Hacizler	1.710.478.525	-	-	-
Şerhler	25.948.482	-	-	-

31 Mart 2026

	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	-	-	-

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	**30.09.2026**		**31.03.2026**	
	Döviz Tutarı	**TL Karşılığı**	**Döviz Tutarı**	**TL Karşılığı**
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	**4.211.929.409**	-	**1.778.922.989**
Teminat Mektubu (TL)	-	*35.600*	-	*35.600*
İpotek (TL)	-	*1.421.576.016*	-	*441.288.000*
İpotek (EURO)	-	-	-	-
Teminat Çeki (TL)	-	*207.974.572*	-	*207.974.572*
Teminat Çeki (USD)	*6.462.000*	*316.187.599*	*6.462.000*	*286.810.058*
Teminat Çeki (EURO)	*1.100.000*	*61.112.370*	*1.100.000*	*56.125.960*
Teminat Senedi (TL)	-	-		
Teminat Senedi (USD)	*5.800.000*	*283.795.740*	*5.800.000*	*257.427.784*
Teminat Senedi (GBP)	*2.850.000*	*184.820.505*	*2.850.000*	*167.199.525*
Haciz (TL)	-	*1.710.478.525*	-	*336.677.317*
Şerh(TL)	-	*25.948.482*	-	*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		**4.211.929.409**		**1.778.922.989**

iv) Aktif Değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek ve teminatlar;

30 Eylül 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 (Muğla) Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 145.000.000 TL haczi, Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 6.500.000 TL haczi, Marmaris Vergi Dairesi'nin 9.071.867 TL haczi toplumun yararlanmasına ayrılan yapı, turizm tesisi beyanı, sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı beyanı, 3402 sayılı kanunun 22.maddesinin 2.fıkrasının (a) bendi uygulamasına 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 (Muğla) Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 165.000.000 TL haczi, Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 6.500.000 TL haczi, Marmaris Vergi Dairesi' in 9.071.867 TL haczi Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 264.842 TL tutarında kira şerhi ile 3402 sayılı kanunun 22.maddesinin 2.fıkrasının (a) bendi uygulamasına 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 (Muğla) Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 165.000.000 TL haczi, Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 6.500.000 TL haczi, Marmaris Vergi Dairesi'nin 9.071.867 TL haczi, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 299.467 TL tutarında kira şerhi ile 3402 sayılı kanunun 22.maddesinin 2.fıkrasının (a) bendi uygulamasına 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) Marmaris (Muğla) Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 145.983.599 TL haczi, Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 6.500.000 TL haczi, Marmaris Vergi Dairesi'nin 50.490.471 TL haczi

Muğla ili Marmaris İlçesi İçmeler Köyü 167 no'lu parsel (arsa) üzerinde Marmaris (Muğla) Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 146.678.795 TL haczi, Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 6.500.000 TL haczi, Marmaris Vergi Dairesi' in 50.490.471 TL haczi, Büyük Mükellefler Vergi Dairesi'nin 21.599.506 TL haczi,

Muğla ili Marmaris İlçesi Hisarönü Köyü Aspıran Mevkii 219/3 no.lu parsel üzerinde Marmaris (Muğla) Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 146.678.795 TL haczi, Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 6.500.000 TL haczi, Marmaris Vergi Dairesi'nin 9.071.867 TL haczi, Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 10.645.241 TL haczi

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mah. 928/1 nolu parsel taşınmaz üzerinde Marmaris (Muğla) Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 242.100.000 TL haczi, Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 13.500.000 TL haczi, Muratpaşa Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 190.000.000 TL haczi,

Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine yukarıdaki tüm parseller üzerinde müşterek toplam 14.038 TL haciz,

Denizbank A.Ş. lehine yukarıdaki 103/8, 105/1, 106/2, 219/3, 166 ve 167 nolu parseller üzerinde toplam 1.314.217.627 TL ve Deniz Faktoring A.Ş. lehine yukarıdaki 103/8, 105/1, 106/2, 219/3, 166 ve 167 nolu parseller üzerinde toplam 32.554.701 TL olmak üzere 1.346.772.328 TL haciz bulunmaktadır.

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

30 Eylül 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 Ayınkoyu Mevkii 228/1-229/6-229/7-229/12-232/1-232/2 - 233/1 -233/4 -233/7- parseller üzerinde 11.812.500 TL 1. Derece, 7.887.500 TL 2.derece müşterek ipotek,

- Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyünde bulunan mülkiyeti hazineye ait 158 Ada 7 parsel no'lu taşınmaz üzerine Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 23.076.270 TL tutarında kira şerhi ve 412 Parsel üzerinde Denizbank 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 340.531 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 6.949.400 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 kamu haczi,

Kemer Belediyesi lehine 158/7 parsel üzerinde 1.045.756 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 ihtiyati 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.

Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 929 Ada 3 Parsel üzerinde 1. dereceden 279.500.000 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır.

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı;

30 Eylül 2026

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Anadolu Sigorta %100	112.665.000 EUR	03.05.2026	03.05.2027
Demirbaşlar Yangın	Anadolu Sigorta %100	11.952.000 EUR	03.05.2026	03.05.2027
Kasa Yangın	Anadolu Sigorta %100	235.280 EUR	03.05.2026	03.05.2027
Makine Tesisler Yangın	Anadolu Sigorta %100	16.591.000 EUR	03.05.2026	03.05.2027
Emtia Yangın	Anadolu Sigorta %100	875.700 EUR	03.05.2026	03.05.2027
Elektronik Cihazlar	Anadolu Sigorta %100	6.861.900 EUR	03.05.2026	03.05.2027
Cam Kırılması	Anadolu Sigorta %100	645.000 EUR	03.05.2026	03.05.2027
Binalar Yangın	Zemin Sigorta Axa	74.000.000 TL	18.08.2026	18.08.2027
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta Axa	2.400.000 TL	18.08.2026	18.08.2027
Toplam EURO		**149.825.880 EUR**		
Toplam TL		**76.400.000 TL**		

31 Mart 2026

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Ak Sigorta % 100	103.920.000 EUR	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 TL	1.09.2025	1.09.2026
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta Axa	1.800.000 TL	1.09.2025	1.09.2026
Toplam EURO		**134.522.750 EUR**		
Toplam TL		**57.600.000 TL**		

NOT 23 TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Uzun Vadeli	30.09.2026	31.03.2026
Kıdem Tazminatı Karşılığı	91.759.668	58.338.241
Toplam	**91.759.668**	**58.338.241**

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 73.729,87 TL (31 Mart 2026: 64.948,77 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 değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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. 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle karşılıklar yıllık %26,20 enflasyon oranı ve %30,74 faiz varsayımına göre, %3,60 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Mart 2026: % 3,60 reel iskonto oranı). Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Grup Yönetimi'nin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her finansal durum tablosu döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

	1 Nisan 2026 30 Eylül 2026	**1 Nisan 2025 30 Eylül 2025**
Açılış Bakiyesi	58.338.241	48.284.460
Hizmet Maliyeti	24.416.969	6.216.922
Faiz Maliyeti	4.614.742	3.067.487
Aktüeryal Kayıp (Kazanç)	10.983.224	8.942.116
Ödemede Oluşan Kayıp	(5.220.601)	1.127.966
Ödeme (-)	(1.011.780)	(2.016.877)
Çevrim Farkı	(361.127)	4.654.001
Kapanış Bakiyesi	**91.759.668**	**70.276.075**

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	**30.09.2026**	**31.03.2026**
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	142.758.330	124.203.688
Gelecek Aylara Ait Giderler	*53.894.277*	*47.924.529*
İş Avansları	*16.445*	-
Verilen Sipariş Avansları	*88.847.608*	*76.279.159*
İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler	4.635.151	5.182.212
Toplam (Dönen Varlıklar)	**147.393.481**	**129.385.900**

Uzun Vadeli Peşin Ödenen Giderler	**30.09.2026**	**31.03.2026**
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	2.671.833	2.591.080
Verilen Sipariş Avansları	*2.671.833*	*2.591.080*
İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler (*)	940.256.147	939.850.528
Verilen Sipariş Avansları (Not:37)	*940.256.147*	*939.850.528*
Toplam (Duran Varlıklar)	**942.927.980**	**942.441.608**

(*) 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.

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.03.2026**
Personel Avansları	818.795	531.411
Devreden KDV	43.826.736	35.255.216
İş Avansları	4.930.102	3.533.231
Diğer	256.505	255.985
Toplam	**49.832.138**	**39.575.843**

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

Hesap Adı	30.09.2026	31.03.2026
İlişkili Taraflar Harici Ertelenmiş Gelirler	**36.490.418**	**104.097.838**
Alınan Avanslar	*30.021.507*	*17.175.462*
Gelecek Aylara Ait Gelirler	*6.468.911*	*86.922.376*
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	**49.097.345**	**246.993.461**
Toplam	**85.587.763**	**351.091.299**

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

Hesap Adı	30.09.2026	31.03.2026
İlişkili Taraflar Harici Ertelenmiş Gelirler	**1.902.484**	**6.074.155**
Gelecek Aylara Ait Gelirler	*1.902.484*	*6.074.155*
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	**-**	**-**
Toplam	**1.902.484**	**6.074.155**

NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle Grup'un kontrol gücü olmayan pay tutarı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nden meydana gelmekte olup 10.789.951.324 TL'dir. (31 Mart 2026: 9.852.167.078 TL)

ii) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Şirket'in MKK Şirket Bilgi Formunda yer alan % 5 ve üzeri 30.09.2026 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

	30.09.2026		31.03.2026	
Hissedar	**Pay Tutarı**	**Pay Oranı**	**Pay Tutarı**	**Pay Oranı**
Pakize Oya Narin	189.114.147	%12,61	189.114.147	%12,61
Nurullah Emre Narin	174.208.645	%11,61	174.208.645	%11,61
A1 Capital Portföy BIST 100 Dışı Şirketler Hisse Senedi Serbest (TL) Fon (HSYF)	112.000.000	%7,47	83.649.200	%5,58
Diğer	1.024.677.208	%68,31	1.053.028.008	%70,20
Toplam	**1.500.000.000**	**%100**	**1.500.000.000**	**%100**

Şirket'in nihai kontrolü Narin ailesi üyelerindedir.

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

Sermaye artışı:

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.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi:

Bulunmamaktadır.

Ortaklık yapısında önemli değişiklikler:

Bulunmamaktadır.

Geri Alınmış Paylar

Sermaye Piyasası Kurulu, global ekonomik krizin Türkiye'ye yansımasının 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 yayımlamıştır. İlgili haftalık bültene istinaden, Grup 1.077.137 TL maliyet tutarlı 1.319.673 adet hisseyi satın almıştır.

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 2.243.444 TL'dir.

iii) Paylara İlişkin Primler/ İskontolar

Grup'un 30 Eylül 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 2026 tarihi 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.)

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

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

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.03.2026**
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	*3.768.937.595*	3.768.937.595
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	*(5.605.504)*	1.897.000
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	**3.763.332.091**	**3.770.834.595**
Yabancı Para Çevrim Farkları	827.762.933	558.139.764
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	**4.591.095.024**	**4.328.974.359**

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

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

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.03.2026**
Yabancı Para Çevrim Farkları	2.693.100.818	2.324.212.255
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	**2.693.100.818**	**2.324.212.255**

(vi) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. 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/Zararları

Grup'un dönem sonları itibariyle Geçmiş Yıl Karları/Zararları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2026	31.03.2026
Olağanüstü Yedekler	45.338.592	45.338.592
Diğer Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	(943.032.380)	(563.373.917)
Toplam	**(897.693.788)**	**(518.035.325)**

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nın II-19.1 sayılı "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 artırımı; nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir. Ancak özsermaye enflasyon düzeltme farkları, nakit kar dağıtımında kullanılması durumunda kurumlar vergisine tabidir.

6102 sayılı Kanunun 520 nci maddesi uyarınca geri alınan paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda (1.077.137) TL yedek akçe ayrılmıştır. (1.077.137) TL tutar finansal durum tablosunda "Geri Alınmış Paylar" kaleminde gösterilmektedir. (31.03.2026: (1.077.137) TL)

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	1 Nisan 2026 30 Eylül 2026	1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026	1 Nisan 2025 30 Eylül 2025	1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025
Hasılat (*)	**1.586.090.699**	**1.249.750.996**	**1.294.280.536**	**947.581.351**
Yurtiçi Satışlar	1.922.771.596	1.522.758.132	1.492.279.009	1.121.318.445
Diğer Gelirler	39.587.051	23.785.382	29.266.304	16.777.171
Satıştan İadeler (-)	(16.036.605)	(8.501.046)	(4.713.380)	(3.123.665)
Satış İskontoları (-)	(359.938.369)	(288.062.398)	(220.900.565)	(186.266.999)
Diğer İndirimler (-)	(292.974)	(229.074)	(1.650.832)	(1.123.601)
Satışların Maliyeti (-)	**(922.476.311)**	**(616.105.192)**	**(732.897.122)**	**(469.295.731)**
Satılan Ticari Mal Maliyeti (-)	(282.092)	(215.817)	(362.009)	(282.131)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(563.511.794)	(367.495.806)	(483.804.356)	(301.181.185)
Amortisman Gideri(-)	(103.270.360)	(103.033.281)	(75.311.521)	(75.043.872)
Ücret Giderleri	(255.412.065)	(145.360.288)	(173.419.236)	(92.788.543)
Brüt Kar	**663.614.388**	**633.645.804**	**561.383.414**	**478.285.620**

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

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

Grup'un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	1 Nisan 2026 30 Eylül 2026	1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026	1 Nisan 2025 30 Eylül 2025	1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025
Pazarlama Satış Dağ. Giderleri (-)	(37.848.600)	(12.534.534)	(32.750.435)	(18.807.100)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(397.320.787)	(196.158.498)	(253.811.764)	(133.136.225)
Toplam Faaliyet Giderleri (-)	**(435.169.387)**	**(208.693.032)**	**(286.562.199)**	**(151.943.325)**

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

Hesap Adı	1 Nisan 2026 30 Eylül 2026	1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026	1 Nisan 2025 30 Eylül 2025	1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	**(37.848.600)**	**(12.534.534)**	**(32.750.435)**	**(18.807.100)**
Reklam ve Tanıtım Giderleri	(12.300.616)	2.290.857	(19.792.442)	(11.702.612)
Personel Giderleri	(14.426.808)	(9.053.402)	(9.402.091)	(5.008.312)
Seyahat Giderleri	(1.197.489)	(722.750)	(580.841)	(228.141)
Temsil ve Ağırlama Giderleri	(8.123.387)	(4.150.452)	(2.201.566)	(1.449.344)
Kiralama Giderleri	(90.457)	(90.457)	(9.503)	(4.944)
Taşıt Kira	(274.980)	(141.217)	(272.009)	(110.981)
Benzin Gideri	(206.504)	(93.795)	(58.614)	(37.790)
Diğer Giderler	(1.228.359)	(573.318)	(433.369)	(264.976)
Genel Yönetim Giderleri (-)	**(397.320.787)**	**(196.158.498)**	**(253.811.764)**	**(133.136.225)**
Personel Giderleri	(253.486.990)	(122.356.437)	(153.041.567)	(77.881.956)
Danışmanlık Giderleri	(9.414.134)	(6.716.403)	(7.871.273)	(4.169.172)
Haberleşme Gideri	(1.849.758)	(1.144.694)	(903.058)	(466.008)
Kırtasiye Gideri	(1.049.385)	(880.955)	(433.278)	(248.752)
Bina Bakım- Onarım Giderleri-güvenlik	(760.775)	(432.832)	(1.830.649)	(499.902)
Kıdem Tazminatı Gideri	(436.337)	(261.733)	(2.430.083)	(593.018)
Seyahat Giderleri	(5.878.668)	(2.881.171)	(3.833.942)	(2.180.351)
Kiralama Giderleri	(15.135.917)	(7.082.720)	(8.143.374)	(5.221.115)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(17.510.098)	(8.649.576)	(11.532.434)	(5.063.271)
Amortisman Gideri ve İtfa Payı	(27.606.671)	(11.287.417)	(14.879.920)	(7.457.217)
Sigortalama Giderleri	(6.360.045)	(2.718.166)	(4.299.153)	(2.193.650)
Vergi Resim Harçlar	(22.909.813)	(13.183.501)	(12.978.459)	(8.041.272)
Temsil ve Ağırlama Giderleri	(5.731.534)	(3.185.031)	(5.024.861)	(3.178.458)
İzin Ücret Karşılığı Giderleri	(2.122.314)	(2.122.314)	(1.818.222)	(1.818.222)
Diğer Giderler	(27.068.348)	(13.255.548)	(24.791.491)	(14.123.861)
Toplam Faaliyet Giderleri	**(435.169.387)**	**(208.693.032)**	**(286.562.199)**	**(151.943.325)**

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

Hesap Adı	1 Nisan 2026 30 Eylül 2026	1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026	1 Nisan 2025 30 Eylül 2025	1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025
Genel Yönetim Giderleri	(27.606.671)	(11.287.417)	(14.879.920)	(7.457.217)
Satılan Hizmet Maliyeti	(103.270.360)	(103.033.281)	(75.311.521)	(75.043.872)
Genel Toplam	**(130.877.031)**	**(114.320.698)**	**(90.191.441)**	**(82.501.089)**

Personel giderlerinin kaydedildiği hesapların dağılımı ile tutarları aşağıda belirtilmiştir.

Hesap Adı	1 Nisan 2026 30 Eylül 2026	1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026	1 Nisan 2025 30 Eylül 2025	1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025
Satılan Hizmet Maliyeti	(255.412.065)	(145.360.288)	(173.419.236)	(92.788.543)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri	(14.426.808)	(9.053.402)	(9.402.091)	(5.008.312)
Genel Yönetim Giderleri	(253.486.990)	(122.356.437)	(153.041.567)	(77.881.956)
Genel Toplam	**(523.325.863)**	**(276.770.127)**	**(335.862.894)**	**(175.678.811)**

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

Hesap Adı	1 Nisan 2026 30 Eylül 2026	1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026	1 Nisan 2025 30 Eylül 2025	1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**180.658.870**	**(11.999.648)**	**117.300.814**	**30.224.106**
-Kur Farkı ve Reeskont Gelirleri	164.103.606	(23.190.266)	93.158.371	22.803.459
- Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Gelirleri	-	-	37.051	37.051
- Konusu Kalmayan Dava Karşılık Gelirleri	3.184.144	3.002.470	1.692.497	1.692.497
- Konusu Kalmayan Karş (İzin)	-	-	-	-
- Satışlardan Elimine Edilen Faiz Geliri	6.377.177	3.899.798	20.012.324	15.744.544
- Diğer Olağan Gelirler ve Karlar	6.993.943	4.288.350	2.400.571	(10.053.445)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	**(210.405.470)**	**(178.100.500)**	**(299.731.850)**	**(273.015.689)**
- Komisyon Giderleri	(54.306.349)	(50.462.375)	(42.960.009)	(32.148.975)
- Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(3.313.714)	(63.097)	(3.620.866)	(1.929.177)
- Dava Karşılık Gideri	(2.848.931)	(973.141)	(1.244.828)	(1.244.828)
- Kur Farkı ve Reeskont Giderleri	(81.126.709)	(81.126.709)	(138.246.576)	(138.246.576)
- Çalışmayan Kısım Gider ve Zararları	(820.037)	(2.845)	(630.957)	(78.562)
- Alımlardan Elimine Edilen Faiz	(48.230.012)	(27.733.618)	(31.024.039)	(17.889.788)
- Değer Düşüklüğü Karşılıkları	(1.422.795)	(1.422.795)	-	-
- Cari Dönem Reeskont Gideri	-	-	(81.252.826)	(81.012.008)
- Diğer	(18.336.923)	(16.315.920)	(751.749)	(465.775)
Diğer Gelir / Giderler (Net)	**(29.746.600)**	**(190.100.148)**	**(182.431.036)**	**(242.791.583)**

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

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /(GİDERLER)

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

Hesap Adı	1 Nisan 2026 30 Eylül 2026	1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026	1 Nisan 2025 30 Eylül 2025	1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	**17.147.031**	**7.272.815**	**60.868.168**	**59.568.680**
- Faiz Gelirleri	16.815.374	7.265.988	5.406.652	4.107.164
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	-	-	55.461.516	55.461.516
- Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar Değer Farkı	331.657	6.827	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	**(33.006.925)**	**(33.006.925)**	**(106.504.047)**	**(106.504.047)**
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Farkı	(31.558.162)	(31.558.162)	(82.851.212)	(82.851.212)
- Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar Değer Farkı	(1.448.763)	(1.448.763)	(23.652.835)	(23.652.835)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler) (Net)	**(15.859.894)**	**(25.734.110)**	**(45.635.879)**	**(46.935.367)**

NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Nisan 2026 30 Eylül 2026	1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026	1 Nisan 2025 30 Eylül 2025	1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025
Faiz Gelirleri	6.994.589	2.365	-	-
Kur Farkı Gelirleri	261.524.014	1.384.695	452.296.055	103.888.652
Önceki Dönemde Gider Yazılan Cari Dönemde Konusu Kalmayan Kredi Faizleri (*)	-	-	110.441.191	110.441.191
Toplam Finansman Gelirleri	**268.518.603**	**1.387.060**	**562.737.246**	**214.329.843**

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

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Nisan 2026 30 Eylül 2026	1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026	1 Nisan 2025 30 Eylül 2025	1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025
Faiz Giderleri (-)	(547.527.179)	(272.690.222)	(294.130.585)	(245.625.186)
Kur Farkı Giderleri	(341.181.539)	(260.243.057)	(6.192.161)	158.011.738
Toplam Finansal Giderler	**(888.708.718)**	**(532.933.279)**	**(300.322.746)**	**(87.613.448)**

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.

	1 Nisan 2026 30 Eylül 2026	1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026	1 Nisan 2025 30 Eylül 2025	1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	209.828.251	187.319.560	(265.840.842)	(217.173.760)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	**209.828.251**	**187.319.560**	**(265.840.842)**	**(217.173.760)**

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 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla %25'tir.

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

Kurumlar Vergisi Kanununun istisnaların düzenlendiği 5/1(d)-4'üncü maddesi uyarınca 31.12.2024 tarihine kadar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. 2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 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 yayımlanan 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 dağıtımı şartının yerine getirilmemesi durumunda GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

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 %15' tir.

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 muhasebeleştirmektedir. 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.

	30.09.2026		**31.03.2026**	
Hesap Adı	**Birikmiş Geçici Farklar**	**Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükler)**	**Birikmiş Geçici Farklar**	**Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükler)**
Sabit Kıymetler	23.773.863.767	(6.784.314.041)	22.171.252.074	(6.291.028.815)
Mali Zarar	1.524.519.965	387.739.823	1.464.163.512	372.772.146
Kıdem Tazminatı Karşılığı	109.197.128	24.464.270	72.640.652	15.464.065
Reeskont Gideri/Prekont Geliri	4.611	(1.167)	-	-
Şüpheli Alacak Karşılığı	66.115.473	16.677.844	59.250.747	14.961.691
Peşin Ödenen Giderlere İlişkin Düzeltme	16.106.781	4.158.804	17.039.834	4.392.079
Krediler	1.174.546.584	294.055.524	490.134.334	123.573.766
Diğer	4.563.896.494	1.122.361.620	4.022.229.727	1.026.462.332
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)		**(4.934.857.323)**		**(4.733.402.736)**

	30 Eylül 2026	**30 Eylül 2025**
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	(4.733.402.736)	(2.630.114.652)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	209.828.251	(265.840.842)
Kıdem Tazminatı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Özkaynak mahsubu **(Not:24)**	3.052.767	2.237.074
MDV Değer Artış Fonu Özkaynak Mahsubu	-	(85.753.453)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(414.335.605)	(530.702.611)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)	**(4.934.857.323)**	**(3.510.174.484)**

NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Nisan 2026 30 Eylül 2026	**1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026**	**1 Nisan 2025 30 Eylül 2025**	**1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025**
Dönem Karı (Zararı)	(288.533.530)	(186.136.406)	150.423.033	60.398.113
Ortalama Hisse Adedi	1.500.000.000	1.500.000.000	600.000.000	600.000.000
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	**(0,1924)**	**(0,1241)**	**0,2507**	**0,1007**

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30.09.2026 İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri:

	Alacaklar			Borçlar		
30 Eylül 2026	**Ticari Alacaklar**	**Ticari Olmayan Alacaklar**	**Peşin Ödenmiş Giderler**	**Ticari Borçlar**	**Diğer Borçlar**	**Alınan Avanslar**
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	-	940.256.147	2.422.494	-	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	1.888.039	-	-
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	-	-	1.592.311	-	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş	-	-	-	8.631.289	-	49.097.345
Şahıs Ortaklar	-	6.294.241	-	-	135.630.016	-
Diğer	-	-	4.635.151	-	-	-
TOPLAM	**-**	**6.294.241**	**944.891.298**	**14.534.133**	**135.630.016**	**49.097.345**

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 peyder 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.

31.03.2026 İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri

	Alacaklar			Borçlar		
31 Mart 2026	**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**

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 peyder 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.

İlişkili taraflara satışlar ve ilişkili taraflardan alımlar

1 Nisan 2026 – 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle grup içi firmalara satışların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Satışlar	Toplam Satışlar
Güllü Konak İşl.A.Ş. (1)	280.015	-	-	-	280.015
Turmar Otelcilik A.Ş. (2)	1.410.619.210	-	-	-	1.410.619.210
Narin Tekstil End.A.Ş. (3)	146.286	-	-	-	146.286
TOPLAM	**1.411.045.511**	**-**	**-**	**-**	**1.411.045.511**

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Alımlar	Toplam Alımlar
Narin Tekstil End.A.Ş. (4)	-	-	2.592.000	-	2.592.000
Zemin Yatırım (5)	600.000	-	-	-	600.000
Zemin Sigorta (6)	193.133	-	-	-	193.133
Turmar Otelcilik A.Ş.(7)	30.821.495	-	3.165.000	-	33.986.495
Şahıs Ortaklar	99.553	-	297.710	-	397.263
TOPLAM	**31.714.181**	**-**	**6.054.710**	**-**	**37.768.891**

(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 danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır.

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

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

1 Nisan 2025 – 30 Eylül 2025 tarihi itibariyle grup içi firmalara satışların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Satışlar	Toplam Satışlar
Güllü Konak İşl.A.Ş. **(1)**	213.841	-	-	-	213.841
Turmar Otelcilik A.Ş. **(2)**	1.272.679.724	-	-	-	1.272.679.724
Şahıs Ortak	-	-	103.680	-	103.680
TOPLAM	**1.272.893.565**	**-**	**103.680**	**-**	**1.272.997.245**

1 Nisan 2025 – 30 Eylül 2025 tarihi itibariyle grup içi firmalardan alışların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Alımlar	Toplam Alımlar
Narin Tekstil End.A.Ş. **(3)**	-	-	2.880.000	-	2.880.000
Zemin Sigorta **(4)**	1.298.342	-	-	-	1.298.342
Turmar Otelcilik A.Ş. **(5)**	9.433.645	-	2.102.120	-	11.535.765
Zemin Yatırım Danışmanlık **(6)**	504.000	-	-	-	504.000
Şahıs Ortak	80.013	-	244.390	-	324.402
TOPLAM	**11.316.000**	**-**	**5.226.510**	**-**	**16.542.510**

(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 alımlarının tamamı depo ve arşiv kira bedellerinden oluşmaktadır.

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

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

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar brüt 39.453.046 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (1 Nisan 2025 – 30 Eylül 2025: 9.959.085 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 getirememe 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)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem (30.09.2026)

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	**Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi**
ABD Dolarının EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(383.209.454)	383.209.454
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**(383.209.454)**	**383.209.454**
TL' nin EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	(95.499.936)	95.499.936
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- TL Net Etki (4+5)	**(95.499.936)**	**95.499.936**
Diğer'in EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
13- Net Varlık / Yükümlülüğü	4.109	(4.109)
14- Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
15- Diğer Net Etki (13+14)	**4.109**	**(4.109)**
TOPLAM	**(478.705.281)**	**478.705.281**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Önceki 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' nin EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	(279.060.342)	279.060.342
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- TL 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**

	30 Eylül 2026				31 Mart 2026			
	TL Karşılığı Raporlama Para Birimi	**USD**	**TL**	**GBP**	**TL Karşılığı Raporlama Para Birimi**	**USD**	**TL**	**GBP**
1. Ticari Alacaklar	161.936.485	1.899.089	69.046.139	-	108.530.647	1.899.089	24.241.278	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	114.547.839	178.100	105.795.319	636	1.013.456.216	9.497.302	591.863.413	1.084
3. Diğer	48.091.341	100	48.086.450	-	7.364.791	750	7.289.970	750
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	**324.575.665**	**2.077.289**	**222.927.908**	**636**	**1.129.351.654**	**11.397.141**	**623.394.660**	**1.834**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	938.165.321	-	938.165.321	-	488.206	-	488.206	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	14.193.040	-	14.193.040	-	14.198.388	-	14.198.388	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	**952.358.361**	**-**	**952.358.361**	**-**	**14.686.595**	**-**	**14.686.595**	**-**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**1.276.934.027**	**2.077.289**	**1.175.286.269**	**636**	**1.144.038.248**	**11.397.141**	**638.081.255**	**1.834**
10. Ticari Borçlar	334.196.495	97.353	329.434.669	-	157.358.304	58.581	154.135.308	10.619
11. Finansal Yükümlülükler	1.547.043.868	6.315.264	1.238.144.693	-	1.175.565.738	588.038	1.149.466.209	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	151.978.662	433.147	130.792.118	-	10.005.352	433.147	(9.219.471)	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	418.529.399	-	418.529.399	-	260.005.089	-	260.005.089	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	**2.451.748.424**	**6.845.763**	**2.116.900.880**	**-**	**1.602.934.483**	**1.079.765**	**1.554.387.135**	**10.619**
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	3.612.238.411	73.576.474	13.384.751	-	3.305.594.787	32.247.973	1.874.297.542	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	**3.612.238.411**	**73.576.474**	**13.384.751**	**-**	**3.305.594.787**	**32.247.973**	**1.874.297.542**	**-**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**6.063.986.834**	**80.422.237**	**2.130.285.631**	**-**	**4.908.529.270**	**33.327.738**	**3.428.684.677**	**-**
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)	**(4.787.052.808)**	**(78.344.948)**	**(954.999.361)**	**636**	**(3.764.491.021)**	**(21.930.596)**	**(2.790.603.422)**	**(8.784)**
21. Parasal Kal. Net Yab.Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a++5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(4.368.523.409)**	**(78.345.048)**	**(598.749.452)**	**636**	**(3.504.485.932)**	**(21.931.346)**	**(2.552.086.690)**	**(9.534)**
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-

(c-2) Karşı Taraf Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe 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 şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir (Not 10). Grup'un ticari alacaklarına ilişkin açıklamalar aşağıdadır.

i. Grup'un ticari alacakları ağırlıklı olarak turizm faaliyetleri kapsamında acentelerden ve otel ile marina müşterilerinden olan alacaklardan oluşmaktadır. Senetli alacaklar toplam ticari alacaklar içinde önemli bir paya sahip değildir (Not 10). İlişkili taraflardan ticari alacak bulunmamakta olup, ilişkili taraflar dışındaki alacaklar çok sayıda müşteriye dağılmıştır ve önemli bir yoğunlaşma riski taşımamaktadır. Grup Yönetimi şüpheli alacak karşılığını belirlerken alacakların tahsilat durumunu, yaşlandırmasını ve geçmiş tahsilat tecrübelerini dikkate almaktadır. Bu değerlendirmeler ışığında Grup Yönetimi, ayrılan karşılıkların yeterli olduğunu değerlendirmektedir.

ii. Turizm faaliyetleri nedeniyle sezon öncesinde acentelerden avans çekleri alınmaktadır (Not 22 ve 26). Bu çekler karşılığında doğan yükümlülük, pasifte "Alınan Avanslar" hesabında izlenmektedir. Tahsilat gerçekleştiğinde alınan çekler ile avanslar karşılıklı olarak kapatılmaktadır. Grup Yönetimi, bu çeklerle ilgili bir tahsilat riski bulunmadığını değerlendirmektedir.

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 İTİBARİYLE MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

	Alacaklar									
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar					
30 Eylül 2026	**İlişkili**	**Diğer**	**İlişkili**	**Diğer**	**İlişkili**	**Diğer**	**Dipnot**	**Bankalardaki Mevduat**	**Dip not**	**Türev Araçlar**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	**53.774.441**	**6.294.241**	**53.329.363**	**944.891.298**	**145.430.163**	**10-11-26**	**13.325.219**	**6**	-
							-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-	-	-	-
							-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	**53.774.441**	**6.294.241**	**53.329.363**	**944.891.298**	**145.430.163**	**10-11-26**	**13.325.219**	**6**	
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	126.741.277	-	3.378.958	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	*(126.741.277)*	-	*(3.378.958)*	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Mart 2026	Alacaklar				Avanslar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar							
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Dipnot	Bankalardaki Mevduat	Dip not	Türev Araçlar
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 ya da 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 görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	114.582.066	-	3.379.038	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	*(114.582.066)*	-	*(3.379.038)*	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(*)Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenirliğinde 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		
	30 Eylül 2026	**31 Mart 2026**
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar (Gerçeğe Uygun Değer Farkları Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar)	-	-
Finansal Yükümlülükler	5.181.279.788	5.534.622.041
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

30 Eylül 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 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.

(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.

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

30 Eylül 2026

Sözleşme Vadelerine Göre	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**6.334.667.158**	**6.836.431.097**	**1.850.096.596**	**814.428.985**	**4.162.624.658**	**9.280.858**
Kiralama Borçları	21.997.509	39.553.853	2.605.045	8.653.447	19.014.503	9.280.858
Banka ve Faktoring Kredileri	5.159.282.279	5.643.489.874	938.221.321	805.775.538	3.899.493.015	-
Ticari Borçlar	367.851.522	367.851.522	367.851.522	-	-	-
Diğer Borçlar	785.535.848	785.535.848	541.418.708	-	244.117.140	-

31 Mart 2026

Sözleşme Vadelerine Göre	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**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	-

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'un spekülatif amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal Araçların Makul Değeri

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

Grup, finansal araçların tahmini değerlerini, halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme 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 çevrilmektedir. Bu bakiyelerin kayıtlı değere yakın olduğu öngörülmektedir.

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

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

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

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

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

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

Grup'un aktifinde bulunan kısa vadeli amaçla elde tutulan hisse senetleri piyasa fiyatı ile değerlenmiştir (Seviye 1).

NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

A-) Şirket;

1-) Şirketimizin Denizli ili, Çivril ilçesinde gerçekleştirmeyi planladığı 3 MWm / 2,4 MWe kurulu gücündeki Güneş Enerjisi Santrali (GES) projesine ilişkin ÇED süreci 2023 yılında tamamlanmış, kapasite (alan) artışına yönelik projenin ÇED süreci başlatılmıştır. Proje kapsamında, 05.11.2026 tarihinde proje alanında bulunan iki ayrı parsel için ayrı ayrı yapı ruhsatları alınmıştır.

2-) Şirketimizin portföyünde bulunan, Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 Ada 1 Parselde yer alan 6.305 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerindeki bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün makam oluru ile güncellenen 1705 (2010/12) sayılı "Üst Hakkı" Genelgesi kapsamında yürütülen işlemler sonucunda tapu sicilinden terkin edilmiş ve taşınmaz Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir.

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

Bulunmamaktadır.

NOT 41 FİNANSAL TABLOLARI 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 itibariyle "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 edebilmesinin 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 içeresinde üzerinde kurulumuna başlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü web sitesinde 20.02.2023 tarihinde yayımlanan, 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.

4-) 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.

5-) 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.

6-) 13.07.2026 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimiz ile İSVAN Gayrimenkul Turizm Danışmanlık ve Değerleme Tic. A.Ş. (Servotel Corporation) arasında; Martı Grubu otel ve markalarına yönelik bir danışmanlık hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

Söz konusu sözleşme kapsamında; Şirketimizin marka değerinin artırılması amacıyla, Martı markasının büyümesine yönelik yeni stratejik planlamaların yapılması, satış ve pazarlama faaliyetlerinin güçlendirilmesi ve yeni büyüme fırsatlarının değerlendirilmesi hedeflenmektedir. Çalışmaların ilerleyen aşamalarında kamuoyu ve yatırımcılarımız ayrıca bilgilendirilecektir.

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

1-) 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 Tesisi için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra Tesisi için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak uygulanması teklif edilerek mutabakatının alınmasına ve bu konuda taraflar arasında ek protokol imzalanmasına karar verilmiş olup söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

2-) 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 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 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.'ye 25.06.2021 tarihinde 1.350.000 USD karşılığı 11.923.812,02 TL ödeme yapılarak borcun tamamı kapatılmıştır.

3-) 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 mevkii, 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 yayımlanan 19.03.2020 tarih ve 2020/3 sayılı Cumhurbaşkanı Genelgesi ile 29.04.2020 tarih ve 2480 sayılı Cumhurbaşkanı 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 terkini 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 Şirketimizce 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 mevkii, 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 ihalenin feshi davasından feragat edilmiştir.

4-) 01.03.2022 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

5-) 13.09.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirket portföyümüzde bulunan Martı Myra tesisimizin tahsis süresi ile ilgili, 05.12.2018 tarihli özel durum açıklamamızda; Şirket gayrimenkul portföyümüzde yer alan; Tekirova-Kemer/Antalya'da bulunan 158 ada 7 parsel üzerinde yer alan Martı Myra Otel tesisimizin tahsis süresinin, 04.05.2018 tarih 30411 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "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 duyurulmuştu.

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

6-) 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.

7-) 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 değerleme raporu alınması neticelendirilinceye kadar gerekli gizlilik önlemleri alınmak suretiyle sözleşme imzalanarak sürecin kesinlik kazanmasına kadar bilginin açıklanması 20.02.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile ertelenmiştir. Gelinen aşamada Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'nin imzalanarak sürecin kesinlik kazanması nedeniyle işbu açıklama yapılmaktadır. Projeye ilişkin önemli gelişmeler sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde kamuoyu ile paylaşılacaktır.

8-) 17.06.2026 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 tadiline ilişkin karar, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 15.06.2026 tarihinde tescil edilmiştir. Söz konusu tescile ilişkin bilgiler, 16.06.2026 tarih ve 11602 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

9-) 23.06.2026 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimizin 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 359.785.360 TL'lik kısmı ayni sermaye olmak üzere toplam 1.309.176.000 TL artırılarak 2.400.156.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye artırımı kapsamında, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından ayni sermaye olarak konulan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 929 ada 3 parsel numaralı taşınmazın Şirketimiz Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu tescil işlemleri tamamlanmıştır.