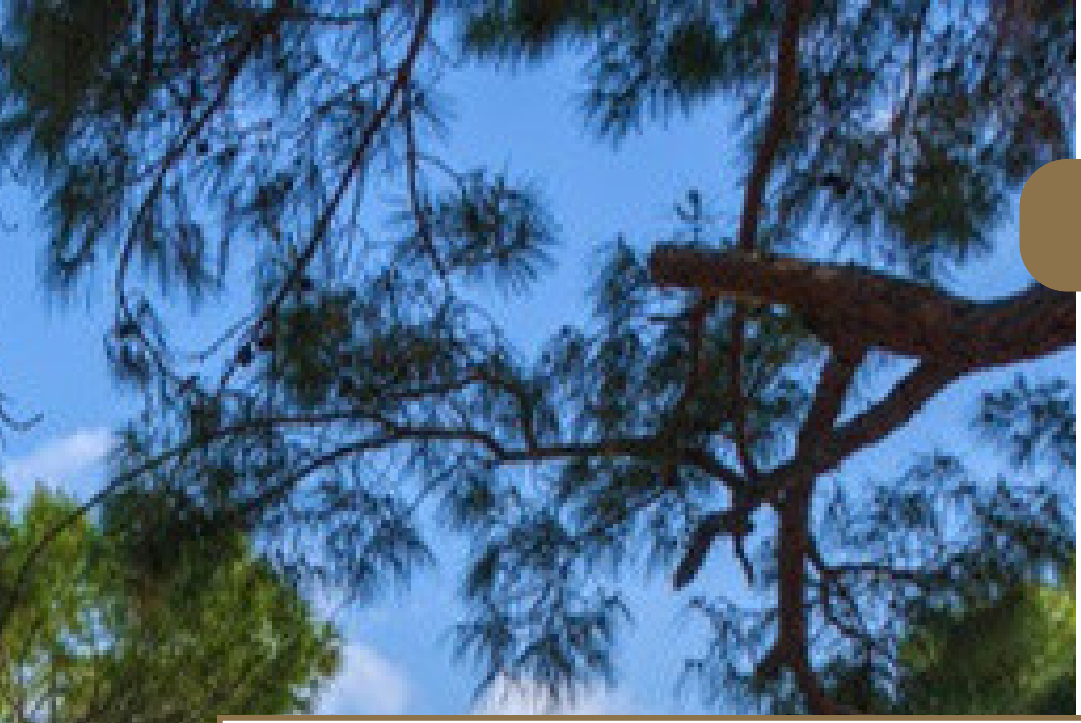
MARTI
GYO

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

01.04.2026 - 30.09.2026

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.





İÇİNDEKİLER

1 Genel Bilgiler.....3

2 Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....7

3 Yönetim Kurulu ve Komiteler.....8

4 Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler.....15

5 Ödüller & Sertifikalar.....18

6 Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar.....19

7 Finansal Durum.....27

8 Danışmanlık, Denetim ve Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar.....37

9 Diğer Konular.....38

GENEL BİLGİLER



1987 Şirket, Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. unvanı ile kuruldu.

1998 Şirket Ünvanı Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş. olarak değiştirildi.

2006 Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm onaylandı.

2006 Şirketin unvanı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. oldu.

2010 Şirket payları Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladı. (Halka Arz)





GENEL BİLGİLER

Şirket Profili ve Faaliyet Konusu

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., portföy yapısını hasılat kira gelirleri ile konut satış gelirlerinden oluşturmayı temel yatırım politikası olarak benimsemektedir. Şirket, mevcut gelir üreten turizm tesisleri ve konut projelerinin yanı sıra hayata geçirmeyi planladığı yeni turizm ve gayrimenkul yatırımları ile büyüme odaklı ve sürdürülebilir gelir yaratan dengeli bir portföy yapısı oluşturmayı hedeflemektedir.

Şirket, 12 Haziran 1987 tarihinde Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. unvanıyla kurulmuş; 16 Mart 1998 tarihinde unvanını Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş. olarak değiştirmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Nisan 2006 tarih ve 20/512 sayılı kararı doğrultusunda gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm süreci tamamlanmış ve şirket unvanı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Söz konusu dönüşüm, 22 Mayıs 2006 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilmiş ve 25 Mayıs 2006 tarihli, 6563 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Martı GYO'nun faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri kapsamında, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak ve bu alanlarda faaliyet göstermektir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 24 Haziran 2010 tarih ve 611 sayılı kararı doğrultusunda; mevcut ortakların rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle çıkarılmış sermayenin 56.000.000 TL'den 110.000.000 TL'ye artırılmasına ve artırılan 54.000.000 TL nominal değerli payların halka arz edilmesine karar verilmiştir. Söz konusu halka arz başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 7 Eylül 2010 tarihinde kayda alınmıştır.

16-17 Eylül 2010 tarihlerinde gerçekleştirilen talep toplama sürecinin ardından, Şirket payları 24 Eylül 2010 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

GENEL BİLGİLER

Vizyon

Martı GYO'nun vizyonu; tarih, doğa ve kurumsal değerlere saygı temelinde geliştirilen, yüksek kalite standartlarına sahip sürdürülebilir projeler ile gayrimenkul sektöründe güvenilir ve öncü markalar arasında yer almaktır.

Misyon

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nun misyonu; Martı markasının turizm sektöründeki köklü deneyiminden aldığı güçle, hem turizm yatırımları hem de konut projelerinde katma değer yaratan, sürdürülebilir ve kârlı projeler geliştirmektir.

Kurumsal Değerler

Martı GYO, Martı markasının sahip olduğu güçlü kurumsal miras ve marka değerinin bilinciyle hareket etmekte; tüm faaliyetlerinde marka itibarını korumayı ve sürdürülebilir biçimde güçlendirmeyi hedeflemektedir.
Şirket, müşteri ihtiyaç ve beklentilerini odağına almakta; beklentilerin ötesinde kalite ve hizmet anlayışıyla değer yaratmayı amaçlamaktadır. Tüm faaliyetlerinde yürürlükteki mevzuat ve yasal düzenlemelere tam uyum göstermekte; etik ilkelere ve ticari ahlak anlayışına bağlılığını kararlılıkla sürdürmektedir.

Martı GYO, geliştirdiği projelerde insan sağlığı, yaşam kalitesi ve çevresel sürdürülebilirliği öncelikli kriterler arasında değerlendirmektedir. Yapı güvenliği, çevreye duyarlılık ve çağdaş şehircilik ilkeleri doğrultusunda hareket ederek sürdürülebilir yaşam alanları oluşturmayı hedeflemektedir.

Şirket, kentsel dönüşüm projelerine destek vererek sağlıklı ve planlı kentleşmenin gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamakta; modern yaşam standartlarına uygun, güvenli ve sosyal yaşamı destekleyen projeler geliştirmektedir. Bu kapsamda, farklı yaş gruplarına hitap eden; sosyal, kültürel ve bireysel gelişimi destekleyen yaşam alanları oluşturulmasına önem vermektedir.

Martı GYO, topluma, çevreye ve insanlığa karşı sorumluluk bilinciyle hareket etmekte; doğal kaynakların korunması, kültürel değerlerin yaşatılması ve sürdürülebilir yaşam anlayışının desteklenmesine yönelik projeler geliştirmektedir. Türk tarihine, kültürüne ve doğaya saygı temelinde şekillenen yatırımlarla, geçmişten gelen değerleri geleceğe taşımayı hedeflemektedir.

Şirket, Türkiye ekonomisine sağladığı istihdam, yatırım ve hizmet katkısıyla sürdürülebilir büyümeyi desteklemekte; çalışanlarının gelişimine yatırım yapan, ekip çalışmasını teşvik eden ve yenilikçi düşünceyi destekleyen bir kurum kültürü benimsemektedir.

Martı GYO, açık, şeffaf ve güvene dayalı iletişim anlayışını kurumsal yönetim yaklaşımının temel unsurlarından biri olarak görmekte; tüm paydaşlarıyla sürdürülebilir ve güçlü ilişkiler geliştirmeyi hedeflemektedir.

GENEL BİLGİLER

Ticaret Ünvanı

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

Merkez ve Fiili Yönetim Adresi

Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han
No:46/3
Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul

İletişim Bilgileri

Telefon:	0 212 334 8850
Faks:	0 212 334 8852
Web:	www.martigyo.com
E-posta:	info@martigyo.com

Halka Arz Bilgileri

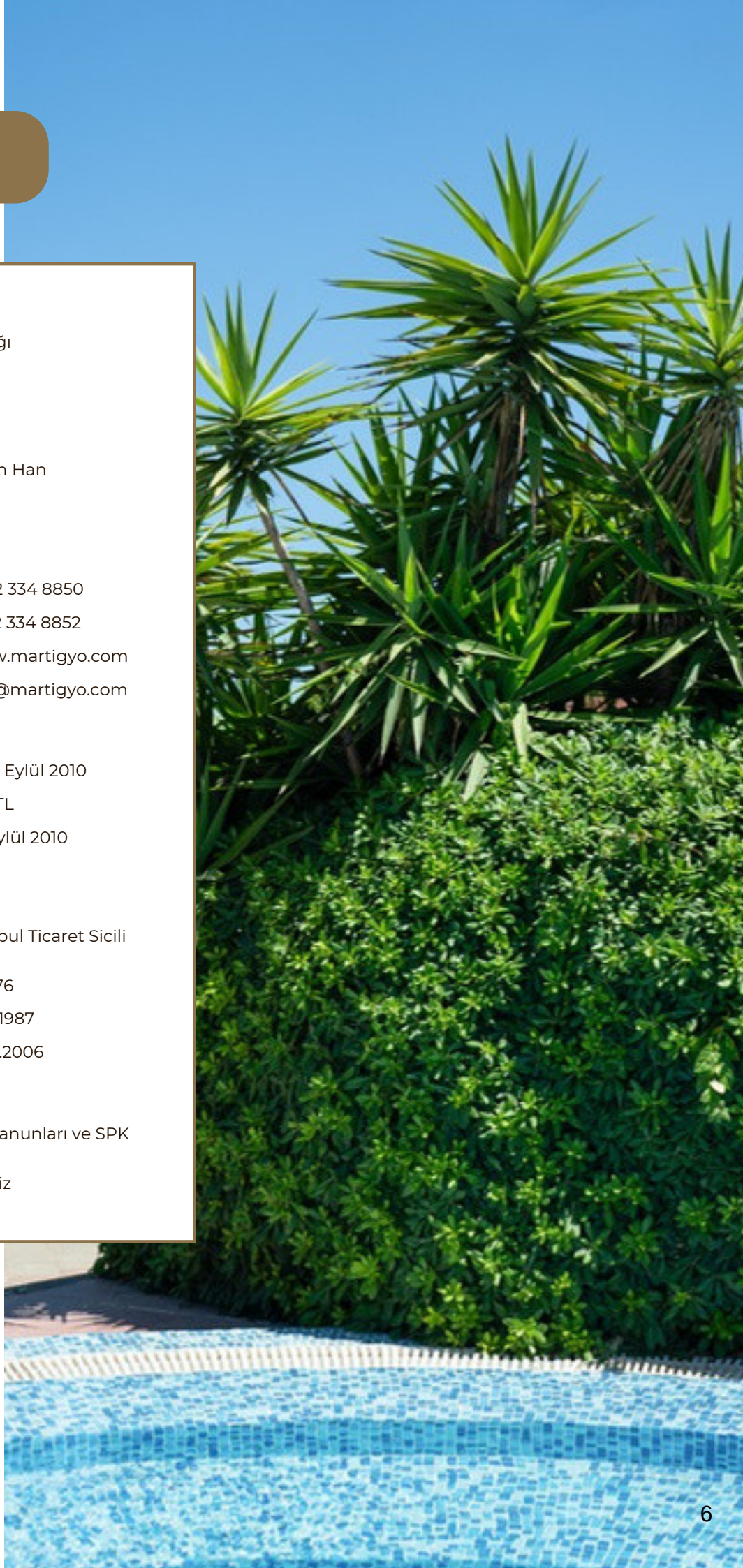
Halka Arz Tarihi:	16-17 Eylül 2010
Halka Arz Fiyatı:	1,42 TL
İşlem Görmeye Başlama:	24 Eylül 2010

Mevzuat ve Süre

Bağlı Bulunduğu Sicil: Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicili
Sicil Numarası:	377376
Kuruluş Tescil Tarihi:	12.06.1987
GYO Dönüşüm Tescili:	22.05.2006

Ticaret Sicili Bilgileri

Tabi Olduğu Mevzuat: Mevzuatı	T.C. Kanunları ve SPK
Kuruluş Süresi:	Süresiz



SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 5.000.000.000 ₺
Çıkarılmış Sermayesi: 2.400.156.000 ₺

Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.000 TL olup, çıkarılmış sermayesi 2.400.156.000 TL'dir.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18'inci maddesi hükmü ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde; 2024-2028 yılları için Şirketimiz mevcut 500.000.000 ₺ (Beşyüzyüzmilyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanının 5.000.000.000 ₺ (BeşMilyarTürk Lirası)'na artırılmasına ve bu çerçevede Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'nci maddesinin tadili 25.07.2024 tarihli olağan genel kurulumuzda oylanarak kabul edilmişdir. Genel Kurul'a ait tescil 08.08.2024 ve 11139 sayılı Türkiye Ticarel Sicil gazatetinde ilan edilmiştir

	30 Eyl 2026		31 Mar 2026	
Hissedar	**PAY ORANI %**	**PAY TUTARI**	**PAY ORANI %**	**PAY TUTARI**
Martı Otel İşletmeleri A.Ş	27,48	659.606.493	27,48	659.606.493
Halka Açık Kısım	72,52	1.740.549.507	72,52	1.740.549.507
TOPLAM	**100**	**2.400.156.000**	**100**	**2.400.156.000**

Ortaklık Pay Grupları ve İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler
Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal bedelli 2.400.156.000 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket sermaye payları 48.875.904 adet nama yazılı A grubu, 73.313.856 adet nama yazılı B grubu ve 2.277.966.240 adet hamiline yazılı C grubu olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır.
A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adeti A grubu pay sahiplerinin ve 2 adeti de kurul tarafından yayımlanan kurumsal yönetim ilkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu dokuz üyeden oluşmakta olup, kurulun üyeleri 24.07.2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, bir yıl süre ile gelecek ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.
30 Eylül 2026 tarihi itibariyle Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

24.07.2026 tarihinde yapılan 2025 Yılı Olağan Genel Kurulu 28.07.2026 tarihinde tescil edilmiştir.



Nurullah Emre Narin
Yönetim Kurulu Başkanı

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



Pakize Oya NARİN
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

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

Pakize Oya NARİN, Martı Otel İşletmeleri, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş ve Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği'nde yönetim kurulu başkanı, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'de yönetim kurulu başkan yardımcılığı, Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı'nda kurucu ve yönetim kurulu üyeliği, Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu'nda üye, TOBB – Turizm Meclisi'nde meclis başkan yardımcısı ve Kadın Girişimciler Kurulu'nda icra kurulu üyesi, TUSİAD'da turizm çalışma grubu üyesi, Turistlik Otelciler ve İşletmeciler Birliği'nde üye, Güney Ege Turistlik Otelciler Birliği'nde üye, Kemer Yöresi Tanıtım Vakfı'nda üye, Türkiye Kadın Girişimciler Derneği'nde üye olarak görevlerini yürütmektedir.



Mine NARİN
Yönetim Kurulu Üyesi

Mine NARİN, orta ve lise eğitimini St. George Avusturya Lisesi'nde tamamlayıp Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra iş yaşamına Chase Manhattan Bank'ta başlamıştır. Almanca ve İngilizce bilmektedir. Sırasıyla Narin Tekstil Endüstrileri A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri'nde çeşitli kademelerde çalışmış ve yönetim kurullarında yer almıştır. Mine NARİN, bugüne kadar Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası Danışma Kurulu Üyeliği, İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği yönetim kurulu üyeliği görevlerinde de bulunmuştur. Kadın Girişimcileri Derneği (KAGİDER) üyesidir. UNESCO Türkiye Milli Komisyonu Eğitim İhtisas Komitesi Üyeliği ve Sabancı Üniversitesi bünyesindeki Eğitim Reform Girişiminin yürütme kurulu üyeliği görevlerini, Çağdaş Eğitim Vakfı'nda mütevelli heyeti kurucu üyeliği, Tina Vakfı'nda mütevelli heyeti kurucu üyeliğini yürütmüştür. Halen, kurucusu olduğu Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı'nda onursal başkan, Vira İstanbul Turizm A.Ş., Güllü Konak Otelcilik ve Turizm Gıda Pazarlama Sanayi ve Ticare A.Ş., Damu Turizm A.Ş., Sarruma Turizm A.Ş., Astarte Turizm A.Ş., Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş ve Demeter Turizm A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı, Martı GYO'da yönetim kurulu başkan yardımcısı, Aruna Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş., Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri'nde yönetim kulu üyesi olarak görev almaktadır.



Hasan Emre TEMELLİ
Yönetim Kurulu Üyesi

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



Hüseyin Ferit VOLKAN
Yönetim Kurulu Üyesi

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

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



Zekeriya Serhan ALTINORDU
Yönetim Kurulu Üyesi

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



Mehmet ERDOĞAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari İşler Fakültesi'nden dereceyle mezun olan Mehmet ERDOĞAN, iş yaşamına Arapoğlu Giyim Sanayi'nde İşletme Müdürü olarak başlamıştır. Mehmet ERDOĞAN, Ankara Anonim Türk Sigorta'da Pazarlama Müdürü, Söğüt Seramik Sananyi Ticaret A.Ş.'de Sigorta Müşaviri olarak hizmetlerde bulunmuştur. 1999 yılında TAV Grubu'na katılan Mehmet ERDOĞAN, şimdiye kadar Dış İlişkiler Koordinatörlüğü ve Genel Sekreter Yardımcılığı görevlerinden sonra, Dış İlişkiler Direktörlüğü görevine atanmıştır. Mehmet ERDOĞAN, başta; TAV İstanbul, TAV Esenboğa, TAV Ege, TAV Gazipaşa, TAV İşletme Hizmetleri, HAVAŞ, TAV Bilişim Hizmetleri, TAV Özel Güvenlik, TGS başta olmak üzere, TAV Holding'in çeşitli grup ve iştirak şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini halen sürdürmektedir. Mehmet ERDOĞAN, Makedonya Üsküp Uluslararası Balkan Üniversitesi Mütevelli Yönetim Kurulu Üyesi,TTYD Türkiye Turizm Yatırımcılar Derneği Yönetim Kurulu Üyesi, İTO (İstanbul Ticaret Odası) 19 nolu Finans Komite Üyesi, TÖSHİD (Türk Özel Sektör Havacılık İşletmeleri Derneği) Yönetim Kurulu Başkan Vekili, HİB Hizmet İhracatçılar Birliği Kurucu Muhasip Yönetim Kurulu Üyesi, Martı Otel İşletmeleri ve Martı GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir .



Ersin TARANOĞLU
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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



Aydın ORHAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Yönetim Kurulu Komiteleri

Şirket, Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını etkin, sağlıklı ve şeffaf bir şekilde yerine getirebilmesini teminen, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı doğrultusunda hareket etmektedir.

Bu kapsamda, Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere üç ayrı komite oluşturulmuştur.
Komiteler, faaliyetlerini ilgili mevzuat ve iç düzenlemeler çerçevesinde sürdürmekte olup, çalışmalarına ilişkin sonuçları düzenli olarak Yönetim Kurulu'na raporlamaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite, Şirketin finansal raporlama süreçlerinin doğruluğunu, şeffaflığını ve mevzuata uygunluğunu gözetmek amacıyla faaliyet göstermektedir.
Bu kapsamda Komite; muhasebe sistemi, iç kontrol mekanizmaları ve bağımsız denetim süreçlerini izlemekte, finansal tabloların mevzuata uygunluğunu değerlendirmekte ve bağımsız denetim kuruluşunun çalışmalarını takip etmektedir.

Ayrıca, muhasebe ve denetim süreçlerine ilişkin şikâyetler gizlilik ilkesi çerçevesinde incelenmekte ve sonuçlandırılmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite iki bağımsız yönetim kurulu üyesinden oluşmakta olup, üyeler bir sonraki ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı – Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Nurullah Emre Narin	Başkan	
Mine Narin	Başkan Yardımcısı	
Pakize Oya Narin	Başkan Yardımcısı	
Zekeriya Serhan Altınordu	Üye	
Hasan Emre Temelli	Üye	
Hüseyin Ferit Volkan	Üye	
Ersin Taranoğlu	Üye	Bağımsız
Mehmet Erdoğan	Üye	Bağımsız
Aydın Orhan	Üye	Bağımsız

Adı - Soyadı	Ünvanı	Görev Süresi
Mehmet Erdoğan	Bağımsız Üye - Komite Başkanı	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul
Ersin Taranoğlu	Bağımsız Üye - Komite Üyesi	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek ve bu alandaki uygulamaları geliştirmek amacıyla faaliyet göstermektedir.

Komite, pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmekte, Yönetim Kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimin etkinliğini artırmaya yönelik çalışmalar yürütmektedir.

Ayrıca, Yönetim Kurulu'nun yapısına ilişkin değerlendirmeler yapmakta, üst düzey yöneticilerin performans ve ücretlendirme esaslarına yönelik öneriler geliştirmekte ve kurumsal yönetim uygulamalarının iyileştirilmesine katkı sağlamaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi bir bağımsız yönetim kurulu üyesi, bir icracı olmayan yönetim kurulu üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olmak üzere üç üyeden oluşmakta olup, üyeler bir sonraki ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

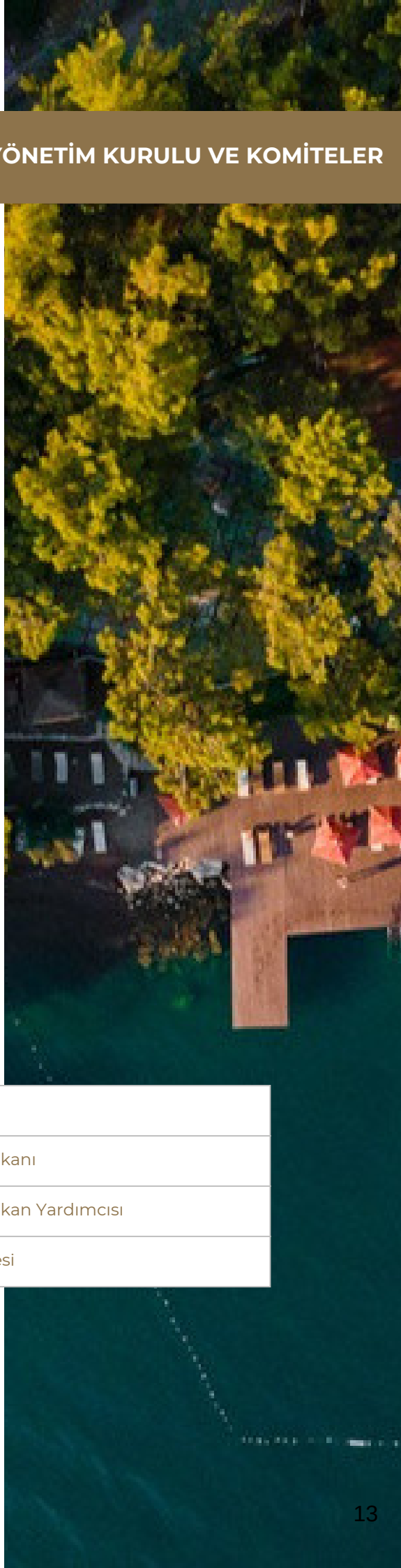
Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, değerlendirilmesi ve etkin şekilde yönetilmesini sağlamak amacıyla faaliyet göstermektedir.

Komite, risk yönetimi stratejilerinin oluşturulması, risk limitlerinin belirlenmesi ve uygulamaların izlenmesi süreçlerinde aktif rol almakta; risklerin belirlenmesi, ölçülmesi ve yönetilmesine ilişkin sistemlerin etkinliğini düzenli olarak gözden geçirmektedir.
Komite, çalışmalarını toplantılar aracılığıyla yürütmekte olup, yıl içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetlere ilişkin sonuçları Yönetim Kurulu'na raporlamaktadır.

Riskin Erken Saptanması bir bağımsız yönetim kurulu üyesi ve bir icracı olmayan yönetim kurulu üyesi olmak üzere iki üyeden oluşmakta olup, üyeler bir sonraki ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı- Soyadı	**Ünvanı**	**Görev Süresi**
Ersin Taranoğlu	Bağımsız Üye- Komite Başkanı	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul
Hüseyin Ferit Volkan	Üye- Komite Üyesi	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul
Sebahattin Durmuş	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü- Komite Üyesi	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul

Adı- Soyadı	**Ünvanı**	**Görev Süresi**
Mehmet Erdoğan	Bağımsız Üye- Komite Başkanı	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul
Zekeriya Serhan Altınordu	Üye- Komite Üyesi	Bir Sonraki Olağan Genel Kurul



Sürdürülebilirlik Komitesi

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, çevresel, sosyal ve yönetişim (ESG) alanlarındaki faaliyetlerin etkin bir şekilde yürütülmesi, sürdürülebilirlik stratejisinin oluşturulması, uygulanması ve raporlanması süreçlerinin güçlendirilmesi amacıyla, Sermaye piyasası mevzuatı, ilgili düzenlemeler ve Şirket esas sözleşmesi hükümleri çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir şekilde yerine getirmesini teminen, Türk Ticaret Kanunu'nun 366. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Sürdürülebilirlik Komitesi kurulmuştur.

Yönetim Kurulu tarafından ayrıca, Komite'nin çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "Sürdürülebilirlik Komitesi Görev ve Çalışma Esasları" kabul edilmiştir.
Komite; Şirketimizin ESG alanındaki faaliyetlerini bütüncül bir yaklaşımla ele almakta olup çalışmalarını aşağıdaki üç ana başlık altında yürütmektedir:

- Finansal Sürdürülebilirlik
- İnsan Kaynakları ve Sosyal Etki
- Teknik ve Çevresel Sürdürülebilirlik

Ayrıca, Komite kararlarının etkin bir şekilde uygulanması, izlenmesi ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) doğrultusunda raporlanmasına destek sağlamak amacıyla, Komite'ye bağlı olarak Merkez Sürdürülebilirlik Koordinatörlüğü oluşturulmuştur.

Söz konusu yapılanma ile Şirketimizde sürdürülebilirlik süreçlerinin kurumsal bir çerçevede yönetilmesi hedeflenmektedir.

Sürdürülebilirlik Komitesi aşağıdaki şekilde yapılandırılmıştır:

Adı- Soyadı	**Ünvanı**
Ersin Taranoğlu / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Başkanı
Mehmet Erdoğan/ Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Başkan Yardımcısı
Sebahattin Durmuş/ Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Komite Üyesi

YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Personele İlişkin Bilgiler

Ortaklığımızda mevcut insan gücü, sistemli ve verimli bir şekilde koordine edilmektedir. Ortaklık, kurulduğu günden bu yana öncelikli olarak insana yatırım yapmakta, kurumsal değerlerini destekleyecek uygulamalara, insan kaynağını geliştirecek faaliyetlere odaklanmaktadır. İşe alımdan başlayarak, tüm uygulamalarda bütün çalışanlarına bu anlayışı yansıtmakta ve hissettirmektedir.
30 Eylül 2026 tarihi itibariyle personel sayısı 11 kişidir.

Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle ve Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

Şirket Esas Sözleşmesi'nde Şirketle işlem yapmama ve rekabet yasağını ihlal etmemeye ilişkin bir hüküm bulunmamakla birlikte, Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, Üst Düzey Yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının, Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri olmamıştır.



İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan bir risk yönetim ve iç kontrol mekanizması mevcuttur. Denetimden Sorumlu Komite iki bağımsız yönetim kurulu üyesinden oluşmaktadır. Finansal Tabloların ve Bağımsız Denetim Raporlarının kontrolü bu Komite tarafından yapılmaktadır. Ayrıca Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Risk Yönetimi ve riskin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili önlemlerin alınması ve risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi bu komite çalışmaları ile takip edilmektedir. Komite, Riskin Erken Saptanması Komite Raporlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Ayrıca organizasyonda bir iç denetim bölümü vardır.

Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Sarıgerme Turizm Alanı 1, 2, 3 ve 4 No'lu parsellerin tahsisini alan şirketlerin iştiraki ile "Turizm Bakanlığı'ndan Sarıgerme Turizm Alanı içinde turistik tesis yapmak üzere arazi tahsisi alan (Çolakoğlu İnşaat A.Ş.- Göçay İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş. - Martı Otel İşletmeleri A.Ş.- Nurol İnşaat ve Tic. A.Ş.) firmalarının Turizm Bakanlığı'na karşı taahhütlerini yerine getirmek üzere ayrı ayrı tesis edecekleri işletmelerin ortak alt yapılarının tesis edilmesi, bakım ve onarım ile işletmelerinin yapılması amacı ile anılan 4 şirket ve 4 küçük özel kişi ortağın iştiraki ile Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişimi A.Ş. kurulmuştur.

Daha Sonra Sarıgerme Turizm Alanındaki 2 No'lu parselin tahsisi Maliye Bakanlığı ile yapılan sözleşme ile Martı GYO A.Ş.'ye devredildiğinden bu parselin de yer aldığı alanın ortak alt yapılarını yapmakta olan Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişimi A.Ş.'nin ortaklığının hisseleri de (Marmaris) Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nce Martı GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgiler Bağımsız Denetim Raporunda yer almaktadır.

ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirket gayrimenkul projelerini geliştirmeye yönelik çalışmalarını devam ettirmektedir.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari ve Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Mevzuata aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.

Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedefler ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanmasına İlişkin Bilgiler

Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılmış, genel kurul kararlarında uygulanmayan bir husus bulunmamaktadır.

Dönem İçinde Yapılan Genel Kurul Bilgileri

Şirketimiz 01.04.2025-31.03.2026 özel hesap dönemi Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın, 24 Temmuz 2026 Cuma günü saat 10.00'da The Artisan Hotel İstanbul Ömer Avni Mah. İnönü Caddesi No:42 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul adresinde yapmıştır.

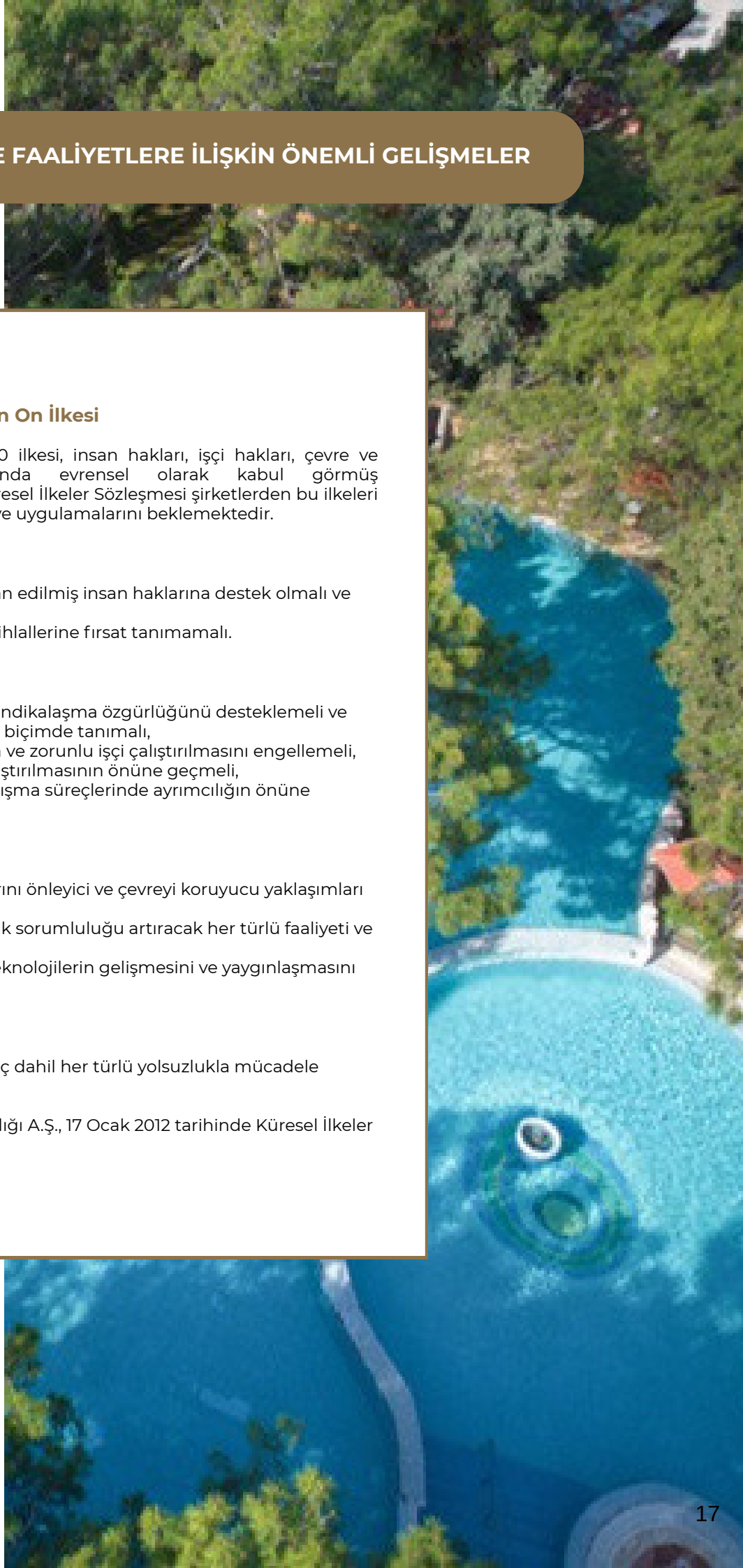
Şirketin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

Yoktur.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

31 Ocak 1999 tarihinde düzenlenen Dünya Ekonomik Forum'unda, Birleşmiş Milletler (BM) Genel Sekreteri Kofi Annan, "Binyıl Kalkınma Hedefleri" doğrultusunda iş dünyası liderlerini, evrensel çevre ve sosyal ilkeleri desteklemek amacıyla, şirketleri, BM'i, işçi sendikalarını ve sivil toplum örgütlerini bir araya getirecek uluslararası bir inisiyatif olan
Küresel İlkeler Sözleşmesi, altında buluşmaya davet etmiştir.

Proje kapsamında, insan hakları, çalışma koşulları, çevre koruma ve yolsuzlukla mücadele başlıklarında 10 temel prensip belirlenmiştir. 26 Haziran 2000 tarihinde Küresel İlkeler Sözleşmesi Projesi New York'da bulunan BM Genel Merkezi'nde hayat bulmuştur. Bugün, dünyanın dört bir yanından binlerce şirket, sendika ve sivil toplum örgütü, bu evrensel ilkeleri; iş stratejilerinin, operasyonlarının ve kültürlerinin bir parçası haline getireceklerini ilan ederek Küresel İlkeler Sözleşmesi'ne katılmaktadır. Küresel İlkeler Sözleşmesi'ne Türkiye'de resmi olarak BM Kalkınma Programı (UNDP) Türkiye Ofisi'nin, Türkiye İşverenler Sendikaları Konfederasyonu (TİSK) ile işbirliği içinde organize ettiği 15 Ekim 2002 tarihli özel bir toplantı ile başlamıştır. Türkiye'den hâlihazırda 160 kuruluş Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesini imzalamıştır.



Küresel İlkeler Sözleşmesinin On İlkesi

Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin 10 ilkesi, insan hakları, işçi hakları, çevre ve yolsuzlukla mücadele alanında evrensel olarak kabul görmüş beyannamelerden alınmıştır. Küresel İlkeler Sözleşmesi şirketlerden bu ilkeleri kavramalarını, desteklemelerini ve uygulamalarını beklemektedir.

İnsan Hakları;

- İlke: İş dünyası uluslararası ilan edilmiş insan haklarına destek olmalı ve saygı göstermeli,
- İlke: İş dünyası, insan hakları ihlallerine fırsat tanımamalı.

İnsan Hakları;

- İlke: İş dünyası çalışanların sendikalaşma özgürlüğünü desteklemeli ve toplu müzakere hakkını etkin biçimde tanımalı,
- İlke: İş dünyası, her türlü zorla ve zorunlu işçi çalıştırılmasını engellemeli,
- İlke: İş dünyası, çocuk işçi çalıştırılmasının önüne geçmeli,
- İlke: İş dünyası, işe alım ve çalışma süreçlerinde ayrımcılığın önüne geçmeli,

Çevre;

- İlke: İş dünyası çevre sorunlarını önleyici ve çevreyi koruyucu yaklaşımları desteklemeli,
- İlke: İş dünyası çevreye yönelik sorumluluğu artıracak her türlü faaliyeti ve oluşumu desteklemeli,
- İlke: İş dünyası çevre dostu teknolojilerin gelişmesini ve yaygınlaşmasını desteklemeli,

Yolsuzlukla Mücadele;

- İlke: İş dünyası rüşvet ve haraç dahil her türlü yolsuzlukla mücadele etmelidir.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 17 Ocak 2012 tarihinde Küresel İlkeler Sözleşmesi'ne üye olmuştur.

ÖDÜLLER & SERTİFİKALAR



Mavi Bayrak, çevre standartlarını karşılayan plaj ve marinalara verilen uluslararası bir çevre ödülüdür.

Turuncu Bayrak, işletmelerin "gıda hijyeni ve güvenliği açısından güvenilir ve standartlara uygun" olduğunu gösteren bir belgedir.

Green Key sertifikası, turizm sektöründe çevresel sorumluluk ve sürdürülebilir işletme alanında mükemmeliyet için önde gelen bir standarttır.

GSTC sertifikası, Küresel Sürdürülebilir Turizm Konseyi tarafından belirlenen standartlara göre; turizmde çevre dostu uygulamaları ve sosyal sorumluluğu tesciller.

ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi, kuruluşların enerji verimliliğini artırmalarını, enerji tüketimlerini azaltmalarını ve sera gazı emisyonlarını düşürmelerini sağlayan uluslararası bir standarttır.



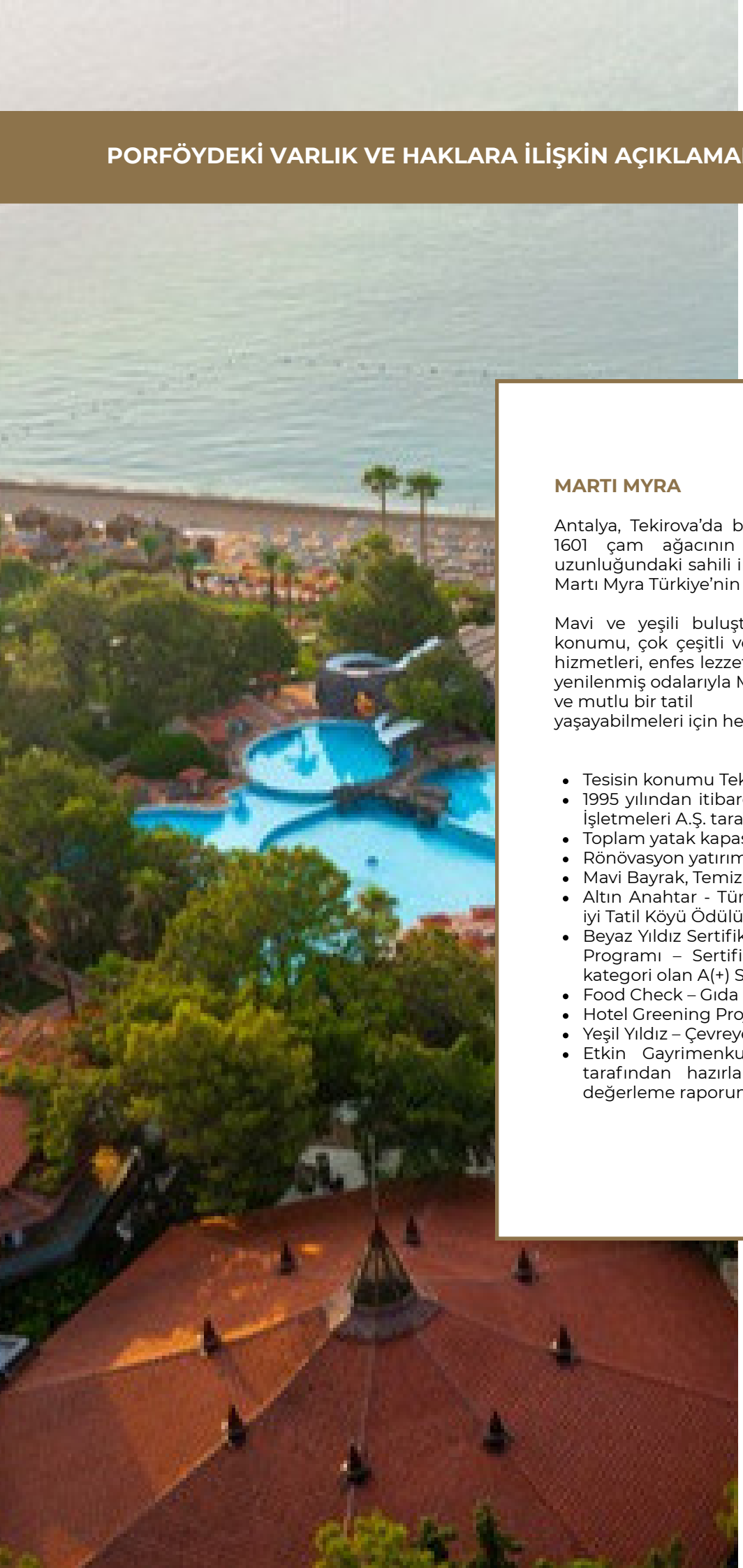
PORFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri değerleme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 30.09.2026 tarihli ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır.

Şirketimiz 21.04.2026 tarih ve 1214 Nolu Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.maddesi gereği,Şirket portföyünde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti almak üzere Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine; portföye 01.04.2026-31.03.2027 hesap dönemi içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti almak üzere Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Atlantis Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin seçilmesine, katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Köyü	Tapu (m2)	Ada/Parsel	Mülkiyet Durumu	Niteliği (*)
Martı Marina Tali Yat Limanı	Muğla	Marmaris	Orhaniye	16.455,01	103/6 , 103/10 ve 103/12 Parseller	Şirket	Arsa
				84,63	103/9 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
				68.203,42	Deniz Alanı	Hazine	
Martı Myra Otel	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	158 Ada/7 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 Ada/1 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37,755,96	155 Ada/225 Parsel	Şirket	Arsa
				268,92	155 Ada/226 Parsel	Şirket	Tarla
Arsa ve Butik Otel (natamam Bina)	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt Köyü (Ayın koyu)	83.283,96	Toplam 10 Parsel	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı parseller ve Üzerinde Natamam Bina
Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy		60.977,75	314, 316 ada 1 Parsel, 323 ada 3 Parsel,326 ada 2 Parsel ,327 ada 2 Parsel ve 929 ada 3 Parsel	Şirket	Arsa

PORFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR



MARTI MYRA

Antalya, Tekirova'da bulunan ve 100 dekar arazi içerisinde 1601 çam ağacının altında 551 oda ve 285 metre uzunluğundaki sahili ile 1995 ten beri hizmet vermekte olan Martı Myra Türkiye'nin en iyi aile otellerinden biridir.

Mavi ve yeşili buluşturan eşsiz doğası, kolay ulaşılabilir konumu, çok çeşitli ve renkli aktiviteleri, sağlık ve güzellik hizmetleri, enfes lezzetler sunan restoranları ve baştan sona yenilenmiş odalarıyla Martı Myra, misafirlerine rahat, huzurlu ve mutlu bir tatil
yaşayabilmeleri için her şeyi bir arada sunmaktadır.

- Tesisin konumu Tekirova, Kemer - Antalya
- 1995 yılından itibaren faaliyet göstermekte ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.
- Toplam yatak kapasitesi 1209 yataktır.
- Rönövasyon yatırımı ile tesis tamamen yenilenmiştir.
- Mavi Bayrak, Temiz Deniz ve Sahil Ödülü
- Altın Anahtar - Türk Oteller Birliği tarafından seçilen en iyi Tatil Köyü Ödülü
- Beyaz Yıldız Sertifikası – Sürdürülebilir Çevre ve Verimlilik Programı – Sertifikalandırma programında en yüksek kategori olan A(+) Sertifika Ödülü
- Food Check – Gıda Güvenliği Ödülü
- Hotel Greening Project – Yeşillenen Oteller Projesi Ödülü
- Yeşil Yıldız – Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi Belgesi
- Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.09.2026 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre değeri 12.465.000.000 TL'dir.







PORFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

MARTI MARİNA TALİ YAT LİMANI (MARTI MARINA & YACHT CLUB)

Akdeniz ve Ege'nin birleştiği, Ege'nin en güzel koylarından Hisarönü'nde, çam ağaçlarıyla çevrili muhteşem bir doğa içinde yer alan Martı Marina & Yacht Club 1996 yılından beri hizmet vermektedir.

Güvenlik, temizlik, kalite, deneyimli personel, konfor alanlarında yapılan değerlendirmeler sonucunda, The Yacht Harbour Association (TYHA) tarafından "5 Altın Çıpa" ile sertifikalandırılan Martı Marina & Yacht Club; yüksek standartlı bağlama iskeleleri, teknik servisi, sosyal tesis olanakları ve ayrıcalıklı hizmet anlayışı ile yat sahiplerinin ihtiyaç duyacağı her türlü bakım-onarım imkânı en üst düzeyde sunmaktadır. Kazıklar ve yüzer iskeleler üstünde inşa edilen ve bu sayede denizin temiz kalması sağlanan, Martı Marina & Yacht Club Mavi Bayrak sertifikasını her yıl olduğu gibi bu yılda yenilemiştir. Su sporları, yelken eğitimi, kaptanlı yat veya yelkenli kiralama hizmeti ve kişiye özel kaptanlık eğitimleri de verilen marina, denizde 380 ve karada 100 olmak üzere toplam 480 tekne bağlama kapasitesi ile misafirlerine hizmet vermektedir.

- Tesisin konumu Orhaniye-Marmaris/Muğla
- 1996 yılında faaliyete geçmiştir ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.
- Toplam yat kapasitesi - Deniz 380 tekne, Kara 100 tekne
- Martı Marina'nın kurulu olduğu alan 2058 yılına kadar üst hakkı ile kiralanmıştır.
- Mavi Bayrak Ödülü ve 5 Altın Çıpa Ödülü bulunmaktadır.
- Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.09.2026 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre değeri 4.950.000.000 TL'dir.

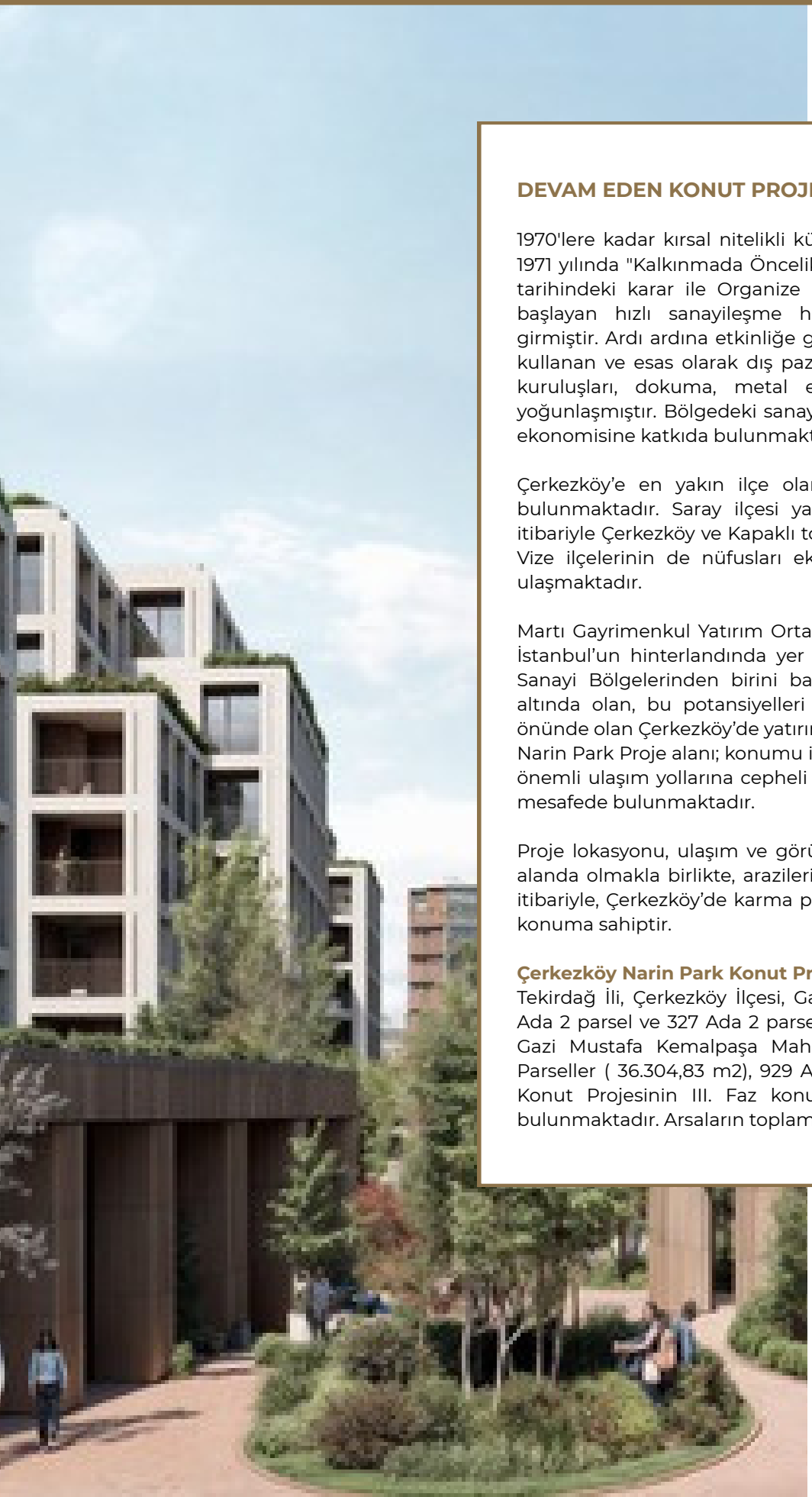








PORFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR



DEVAM EDEN KONUT PROJESİ – NARİN PARK

1970'lere kadar kırsal nitelikli küçük bir yerleşim yeri olan Çerkezköy, 1971 yılında "Kalkınmada Öncelikli Yöreler" kapsamına alınmış ve 1973 tarihindeki karar ile Organize Sanayi Bölgesinin kurulması sonucu başlayan hızlı sanayileşme hareketiyle birlikte gelişim sürecine girmiştir. Ardı ardına etkinliğe geçen büyük ölçekli, modern teknoloji kullanan ve esas olarak dış pazara yönelik üretim yapan özel sektör kuruluşları, dokuma, metal eşya ve makine imalatı dallarında yoğunlaşmıştır. Bölgedeki sanayi tesislerinde binlerce çalışan, Türkiye ekonomisine katkıda bulunmaktadır.

Çerkezköy'e en yakın ilçe olan Kapaklı yaklaşık 6 km mesafede bulunmaktadır. Saray ilçesi yaklaşık 22 km mesafededir. 2017 yılı itibariyle Çerkezköy ve Kapaklı toplam nüfusu 270.200 kişidir. Saray ve Vize ilçelerinin de nüfusları eklendiğinde toplam 346.738rakamına ulaşmaktadır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Doğu - Batı aksında gelişen İstanbul'un hinterlandında yer alan, Türkiye'nin en büyük Organize Sanayi Bölgelerinden birini barındıran, nüfusunun %74'ü 40 yaşın altında olan, bu potansiyelleri ile de gayrimenkul sektöründe göz önünde olan Çerkezköy'de yatırımcılarına yeni kapılar açmaktadır.
Narin Park Proje alanı; konumu itibarı ile şehrin içerisinde, bölgenin en önemli ulaşım yollarına cepheli ve çevre yolu bağlantısına 500 metre mesafede bulunmaktadır.

Proje lokasyonu, ulaşım ve görünürlük yönleriyle oldukça önemli bir alanda olmakla birlikte, arazilerin gerek konumu gerekse büyüklüğü itibariyle, Çerkezköy'de karma proje geliştirmesine yönelik elverişli bir konuma sahiptir.

Çerkezköy Narin Park Konut Projesi

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi 326 Ada 2 parsel ve 327 Ada 2 parselin (2.371 m2) ve Çerkezköy, Tekirdağ-Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi Narin Cd 314-316 Ada 1 Nolu Parseller (36.304,83 m2), 929 Ada 3 Parsel (24.672,92 m2) Çerkezköy Konut Projesinin III. Faz konut yapımı için Ortaklık portföyünde bulunmaktadır. Arsaların toplam ekspertiz değeri 2.012.460.000 TL'dir.

PORFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR



PLANLANAN OTEL YATIRIMLARI

MARTI APHRODISIAS

Aydın Karacasu ilçesinde bulunan ve GYO mülkiyetinde olan 38.280 m2 lik alanda, 50 oda ve 100 yataktan oluşan butik otel projesine ait tüm idari işlemler tamamlanmış olup, inşaat ruhsatı alınma aşamasına gelinmiştir. İşlemlerin tamamlanması akabinde yatırıma geçilmesi planlanmaktadır.

Yılda yaklaşık 300.000 turist ağırlayan arkeolojik bölgede ilk otel olma özelliğini taşıyan tesisin hizmete açılması ile bölge turizmine yeni bir soluk getirecektir. Arsa ekspertiz değeri 34.108.000 TL'dir. Toplam yatırım maliyeti 5,5 milyon ABD Doları, beklenen yıllık ciro 2,5 milyon ABD Dolarıdır. Ayrıca Yatırım teşvik, kültür ve turizm teşviklerinden faydalanılacaktır.

PLANLANAN OTEL YATIRIMLARI

MARTI GIOVA

Mülkiyeti GYO ya ait Muğla ili, Marmaris ilçesi, Karaca köyü, Ayın mevkiindeki; 749, 750, 756, 757, 765, 766, 767, 772, 773,232 parsel sayılı toplam 89.230,60 m2 yüzölçümlü dokuz adet taşınmaz ve üzerinde inşa edilen beş adet butik otel ve bir adet restaurant bulunmaktadır. Söz konusu alan Marmaris yakınında bulunan Cumhurbaşkanlığı Köşkü'nün bulunduğu Okluk koyuna komşu bir konumdadır.

Söz konusu binaların yapı kullanma izinleri bulunmakta olup, tapuda cins değişiklikleri yapılmıştır.70 yatak kapasitesi ile 11 odalı 5 blok ve bir restoran binasından oluşan yapıların renovasyonu'nun tamamlanarak tesisin hizmete açılması planlanmaktadır. Tesisin hizmete açılması ile bölge turizmine ve markaya önemli katkı yapması hedeflenmektedir. Arsa ekspertiz değeri 1.164.380.000 TL'dir.

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (VARLIKLAR)

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
VARLIKLAR	**Notlar**	**30.09.2026**	**31.03.2026**
Dönen Varlıklar		**635.331.027**	**679.005.377**
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	2.401.161	10.620.307
Ticari Alacaklar	10	576.877.660	281.047.070
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*10*	*0*	*0*
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*10-37*	*576.877.660*	*281.047.070*
Diğer Alacaklar	11	1.412.643	356.549.142
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*11*	*1.412.643*	*1.979.104*
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*11-37*	-	*354.570.038*
Peşin Ödenmiş Giderler	26	53.202.429	30.433.332
İlişkili Olmayan Taraflarda Peşin Ödenen Giderler	26	*53.202.429*	*30.433.332*
Diğer Dönen Varlıklar	26	1.437.134	355.526

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
VARLIKLAR	**Notlar**	**30.09.2026**	**31.03.2026**
Duran Varlıklar		**21.838.398.123**	**18.567.439.479**
Diğer Alacaklar	11	144.352	144.352
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	*144.352*	*144.352*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	20.903.264.120	17.631.286.660
Maddi Duran Varlıklar	18	25.335.846	24.067.338
Kullanım Hakkı Varlıkları	21	1.300.860	3.588.133
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	-	51
Peşin Ödenmiş Giderler	26	*908.352.945*	908.352.945
TOPLAM VARLIKLAR		**22.473.729.150**	**19.246.444.856**

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (KAYNAKLAR)

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
KAYNAKLAR	**Notlar**	**30.09.2026**	**31.03.2026**
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**449.119.686**	**196.017.452**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	58.486.213	35.632.367
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	138.240.478	27.361.984
Ticari Borçlar	10	27.950.228	12.524.754
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	*15.775.478*	12.524.754
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		*12.174.750*	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	10.016.818	2.236.262
Diğer Borçlar	11	180.933.725	86.852.525
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	*118.145.654*	76.487.590
İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Borçlar	11-37	*62.788.071*	10.364.935
Ertelenmiş Gelirler	26	20.612	20.103
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	26	*20.612*	20.103
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	33.471.612	31.389.457
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	22	*4.569.983*	2.484.846
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	22	*28.901.629*	28.904.611
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**6.410.205.764**	**5.464.979.422**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1.137.162.217	1.021.101.492
Uzun Vadeli Karşılıklar	22-24	3.067.180	2.681.248
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24	*3.067.180*	2.681.248
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		*5.269.976.367*	4.437.891.015
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	-	3.305.667

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (KAYNAKLAR)

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		30.09.2026	31.03.2026
ÖZKAYNAKLAR	**27**	**15.614.403.700**	**13.585.447.982**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	15.614.403.700	13.585.447.982
Ödenmiş Sermaye	27	2.400.156.000	2.400.156.000
Geri Alınmış Paylar (-)		(11.733.494)	(11.733.494)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		30.407.289	30.407.289
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya(Giderler)		(1.654.233)	(811.223)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları		*(1.654.233)*	(811.223)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya(Giderler)		8.715.348.479	7.469.257.890
-Yabancı Para Çevrim Farkları		*8.715.348.479*	7.469.257.890
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.549.954	4.549.954
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		3.693.621.566	2.043.087.815
Net Dönem Karı / Zararı		783.708.139	1.650.533.751
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		**22.473.729.150**	**19.246.444.856**

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 NİSAN - 30 EYLÜL 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
KAR VEYA ZARAR KISMI	**Notlar**	**01.04.2026 30.09.2026**	**01.04.2025 30.09.2025**
Hasılat	28	180.048.671	162.443.155
Satışların Maliyeti (-)	28	(14.456.241)	(11.985.402)
BRÜT KAR / (ZARAR)		**165.592.430**	**150.457.753**
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(39.466.835)	(29.249.217)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	1.178.703.315	286.178.079
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(11.892.208)	(148.879.835)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Notlar	**01.04.2026 30.09.2026**	**01.04.2025 30.09.2025**
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**1.292.936.702**	**258.506.780**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		16.520.890	5.406.652
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYETKARI / (ZARARI)		**1.309.457.592**	**263.913.432**
Finansal Gelirler	33	15.774	151.338.289
Finansal Giderler (-)	33	(108.399.920)	(4.182.793)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**1.201.073.446**	**411.068.928**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(417.365.307)	(405.344.677)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	(417.365.307)	(405.344.677)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		783.708.139	5.724.251
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**783.708.139**	**5.724.251**

Yabancı Para İşlemlerin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

Fonksiyonel para birimi bir işletmenin faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevre, genel olarak nakit yarattığı ve harcadığı çevredir. Geçerli para birimi bir defa belirlendikten sonra sadece işlemler, olaylar ve koşullarda değişiklik olması durumunda değiştirilebilir. Geçerli para biriminin açık olmadığı durumlarda Şirket Yönetimi temel işlemlerin, olayların ve koşulların ekonomik etkilerini en iyi yansıtan para biriminin belirlenmesinde kendi takdirini kullanabilmektedir.

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

Yabancı para işlemleri, yabancı para ile fonksiyonel para birimi arasındaki işlem tarihindeki spot kur uygulanmak suretiyle bulunan tutar üzerinden fonksiyonel para birimi cinsinden kayıtlara alınır.

Her bilanço tarihinde,

- Parasal yabancı kalemler kapanış kurları üzerinden,

- Tarihi maliyeti ile kayıtlarda izlenen parasal olmayan yabancı kalemler işlemin gerçekleştiği tarihteki kurlar üzerinden,

- Yabancı para makul değeri ile kayıtlarda izlenen parasal olmayan kalemler, makul değerlerinin belirlendiği tarihteki kurlar üzerinden EURO'ya çevrilir.

Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

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

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

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.

30 Eylül 2026 ve 31 Mart 2026 TL/EURO kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	**Euro Kuru**
30 Eylül 2026	55,5567
31 Mart 2026	51.0236

Şirket'in geçerli para birimi EURO olduğu için finansal tablolar hazırlanırken TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uygulanmamıştır.



Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımına ilişkin hükümleri çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nun teklifi ve Genel Kurul kararı doğrultusunda kâr dağıtımı yapmaktadır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nde kâr payı alma hakkına ilişkin paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir.

Şirket'in finansal durumu, kârlılık yapısı, yatırım ve finansman ihtiyaçları, nakit akışı, faaliyet gösterdiği sektörün koşulları ve genel ekonomik gelişmeler dikkate alınmak suretiyle, 28.07.2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanun ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yapılan değişiklikler ile bu değişikliklere ilişkin olarak yayımlanan 23 Seri No'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No:1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 25 Seri No'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No:1) hükümleri uyarınca tanımlanan "taşınmaz kaynaklı kazançların" asgari %50'sinin, ilgili hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı takip eden ikinci ayın sonuna kadar pay sahiplerine kâr payı olarak dağıtılması esastır.

Kâr dağıtımına ilişkin olarak Yönetim Kurulu tarafından her hesap dönemi için ayrı karar alınır. Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi mevzuata uygun şekilde kamuya açıklanır ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde yayımlanır. Genel Kurul, Yönetim Kurulu tarafından sunulan öneriyi değerlendirerek karara bağlar.

Yönetim Kurulu, kâr payı dağıtımı yapılamadığı hâllerde, kârın neden dağıtılamadığı ve dağıtılamayan kârın hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin bilgiyi Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunar.

Kâr dağıtım işlemleri ilgili mevzuatta öngörülen süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

Şirket, yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak kâr payı avansı dağıtılmasını veya kâr payının eşit ya da farklı tutarlarda taksitler hâlinde ödenmesini değerlendirebilir.

İşbu Kâr Dağıtım Politikasının uygulanması, izlenmesi ve gerektiğinde güncellenmesinden Yönetim Kurulu sorumludur.

İşbu Politika ve Politikada yapılacak değişiklikler, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından karara bağlanır ve yürürlüğe girer. Politika ve değişiklikler, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde kamuya açıklanır ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde yayımlanır.



Portföye İlişkin Kiralamalar

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde 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

Portföy Sınırlamaları

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri:II-14.01 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: III-48.01 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide Olmayan (Bireysel) FinansalTablo Ana Hesap Kalemleri	**Dipnot Referans**	**İlgili Düzenleme**	**30.09.2026**	**31.03.2026**
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Not.6-Not.7	Md.24/(b)	2.401.105	10.620.256
Gayrimenkuller,Gayrimenkule DayalıProjeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Not.13-Not.17	Md.24/(a)	20.903.264.120	17.631.286.660
İştirakler	Not.7	Md.24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (TicariOlmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	-	354.570.038
Diğer Varlıklar			1.568.063.925	1.249.967.902
Toplam Varlıklar (aktif Toplamı)		**Md.3/(p)**	**22.473.729.150**	**19.246.444.856**
Finansal Borçlar	Not.8	Md.31	1.333.888.908	1.084.095.843
Diğer Finansal Yükümlülükler		Md.31	-	-
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	Not.8	Md.31	1.974.096	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	62.788.071	10.364.935
Özkaynaklar	Not.27	Md.31	15.614.403.700	13.585.447.982
Diğer Kaynaklar			5.460.674.375	4.566.536.096
Toplam Kaynaklar		**Md.3/(p)**	**22.473.729.150**	**19.246.444.856**

Konsolide Olmayan (Bireysel) DiğerFinansal Bilgiler	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	30.09.2026	31.03.2026
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 YıllıkGayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı		Md.24/(b)		
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL CinsindenVadeli Mevduat Katılma Hesabı	Not.6	Md.24/(b)	-	10.620.256
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		Md.24/(d)		
Yabancı Gayrimenkuller, GayrimenkuleDayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Md.24/(d)		
Atıl Tutulan Arsa/Araziler		Md.24/(c)	1.454.850.000	1.293.999.986
Yabancı İştirakler		Md.24/(d)		
İşletmeci Şirkete İştirak		Md.28/1(a)		
Gayrinakdi Krediler		Md.31	1.069.071.189	782.915.639
Üzerinde Proje Geliştirilecek MülkiyetiOrtaklığa Ait Olmayan İpotekli ArsalarınİpotekBedelleri		Md.22/(e)		
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye PiyasasıAraçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.09.2026	31.03.2026	Asgari Oran	Azami Oran
Üzerinde Proje GeliştirilecekMülkiyeti Ortaklığa Ait	Md.22/(e)	0,00%	0,00%		≤10%
Gayrimenkuller, GayrimenkuleDayalı Projeler, GayrimenkuleDayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	93,01%	91,61%	≥51%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ileİştirakler	Md.24/(b)	0,00%	0,06%		≤49%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Md.24/(d)	0,00%	0,00%		≤49%
Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	6,47%	5,75%		≤20%
İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%		≤10%
Borçlanma Sınırı	Md.31	15,39%	13,82%		≤500%
Döviz Cinsinden Vadeli-VadesizMevduat / Özel Cari-Katılma	Md.24/(b)	0,00%	0,06%		≤10%
Tek Bir Şirketteki Para ve SermayePiyasası Araçları	Md.22/(l)	0,00%	0,00%		≤10%

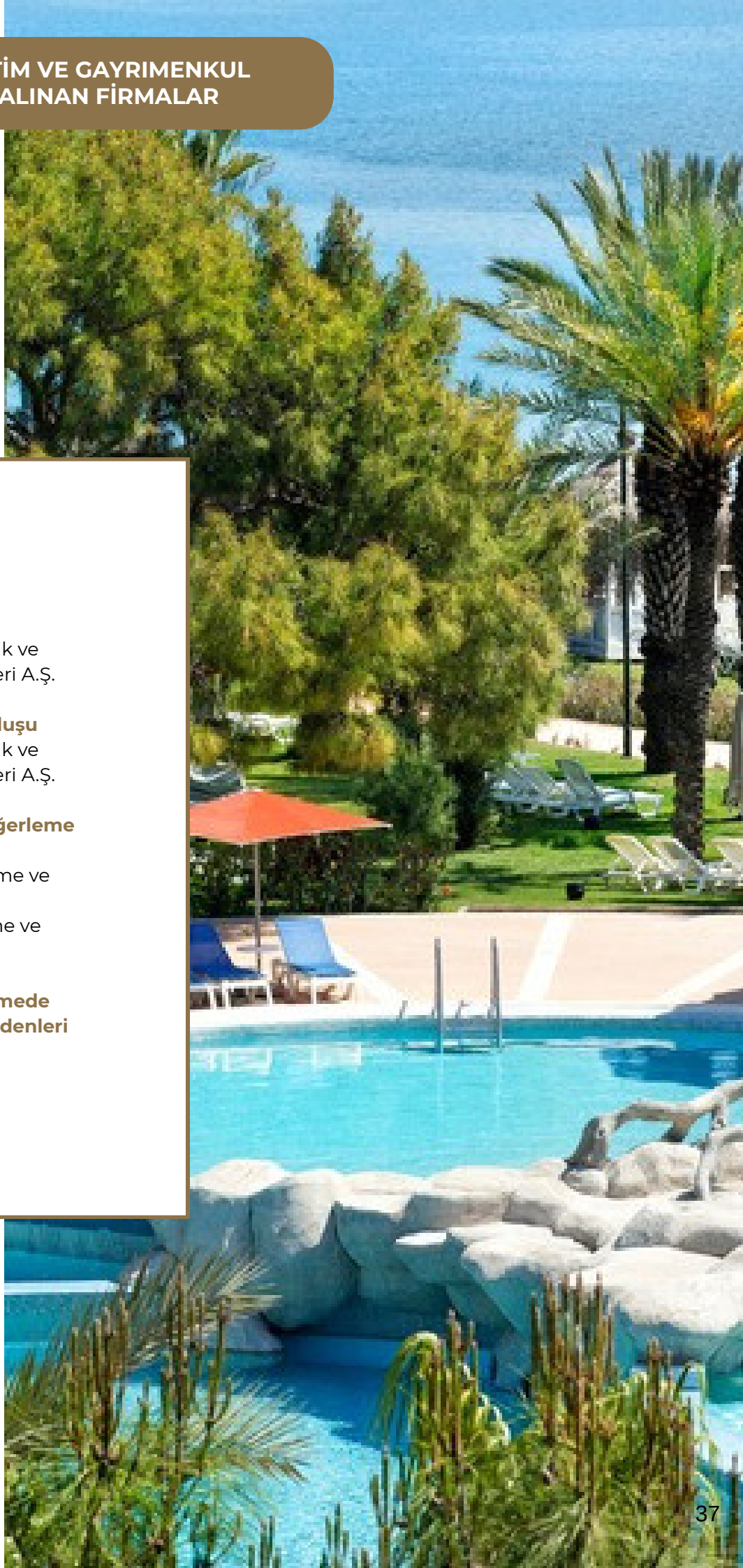


Karşı Taraf Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir (Not 10). Şirket'in ticari alacakları esas itibarıyla senetli alacaklardan oluşmaktadır. Senetli alacaklar ise genelde konut satışı nedeniyle müşterilerden alınan vadeli senetlerden kaynaklanmaktadır. Konut satışlarında bir kısım bedelin peşin alınması halinde 60 aya kadar vade uygulanabilmektedir. İlişkili taraflar haricindeki senetli alacaklar çok sayıda müşterilerden olan alacaklar olup önemli bir yoğunlaşma riski mevcut değildir. Şirket Yönetimi şüpheli alacak karşılığını tespit ederken bu senetlerin tahsilat durumlarını ve geçmiş tecrübeleri de dikkate almaktadır. Söz konusu alacakların doğduğu konut satışlarının ise genelde müşteriye teslimi yapılmamış konutlardan kaynaklanması ise ticari alacağı teminat altına alan ilave bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Bu değerlendirmeler ışığında Şirket Yönetimi alacaklar için ayrılmış olan karşılıkların yeterli olduğunu değerlendirmektedir.

Şirket'in ticari alacakları dışında geliştirme faaliyeti devam eden projelerle ilgili verilmiş olan avanslardan doğan alacakları da mevcuttur. Bu alacakların da büyük kısmı ilişkili şirketlere verilmiş avanslardan oluşmaktadır.

DANIŞMANLIK, DENETİM VE GAYRIMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR



Vergi Danışmanı
Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu
Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

Bağımsız Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları
Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Atlantis Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş

Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri
Yoktur

Diğer Konular

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.

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.'ne 25.06.2021 tarihinde 1.350.000 USD karşılığı 11.923.812,02 TL ödeme yapılarak borcun tamamı kapatılmıştır.

2-) 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 kurulusu tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satısından 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 yayınlanan 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.

3-) 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.

4-) 13.09.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

5-) 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.

6-) 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 neticeleninceye kadar gerekli gizlilik önlemler 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.

DİĞER KONULAR

7-) 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.


MARTI
GYO