

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu

01.04.2024 – 31.03.2025

M A R T I
G Y O

İçindekiler

Kısaltmalar	4
TSRS Raporu Hakkında.....	6
Raporun Kapsamı ve Çerçevesi.....	7
Genel Hükümler	9
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hakkında	11
Şirket Hakkında	12
Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler.....	13
Gayrimenkul Portföyü.....	14
İş Modeli ve Değer Zinciri	15
Yönetişim	19
Yönetişim Yapısı ve Sorumluluklar	20
Sürdürülebilirlik Yönetişimi.....	25
Performans Yönetimi, Ücretlendirme ve Teşvik Mekanizması.....	28
Politika ve Uygulamalar	28
Strateji	31
Sürdürülebilirlik Odaklı Strateji.....	32
Sürdürülebilir Turizm	32
İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar	34
Senaryo Analizleri ve İklim Dirençliliği	45
Risk Yönetimi	50
Sürdürülebilirlikle İlgili Risk ve Fırsatların Yönetimi.....	51
Metrik ve Hedefler	53
İklimle İlgili Metrikler	54
Sektörel Faaliyet Metrikleri	57
İklimle İlgili Hedefler	59
Ekler.....	60
Emisyon Hesaplamalarına Yönelik Referanslar.....	61
TSRS İçerik Endeksi	62

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu

TSRS Kapsamında Bağımsız Güvence Beyanı	68
Sertifika ve Ödüller	72
İletişim	74

Kısaltmalar

AB	Avrupa Birliği
BİST	Borsa İstanbul
BMS	Bina Yönetim Sistemi (Building Management System)
CAPEX	Yatırım Harcamaları (Capital Expenditure)
ÇSY	Çevresel, Sosyal ve Yönetişim
ESG	Çevresel, Sosyal ve Yönetişim (Environmental, Social, and Governance)
ETS	Emisyon Ticaret Sistemi
GHG	Sera Gazı (Greenhouse Gas)
GM	Genel Merkez
GSTC	Küresel Sürdürülebilir Turizm Konseyi (Global Sustainable Tourism Council)
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
HVAC	Isıtma, Havalandırma ve İklimlendirme (Heating, Ventilation, and Air Conditioning)
IEA	Uluslararası Enerji Ajansı (International Energy Agency)
ISO	Uluslararası Standartlar Teşkilatı (International Organization for Standardization)
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KPI	Kilit Performans Göstergeleri (Key Performance Indicators)
MGM	Meteoroloji Genel Müdürlüğü
NPS	Net Tavsiye Skoru (Net Promoter Score)
OPEX	Operasyonel Giderler (Operational Expenditure)
RCP	Temsili Konsantrasyon Yolları (Representative Concentration Pathways)
SASB	Sürdürülebilirlik Muhasebesi Standartları Kurulu (Sustainability Accounting Standards Board)
SKDM	Sınırdaki Karbon Düzenleme Mekanizması
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
STEPS	Beyan Edilen Politikalar Senaryosu (Stated Policies Scenario)
TCFD	İklimle Bağlantılı Finansal Beyan Görev Gücü (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TK / TTK	Türk Ticaret Kanunu
TL	Türk Lirası
TSRS	Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları

VCM	Gönüllü Karbon Piyasası (Voluntary Carbon Market)
VRF	Değişken Soğutucu Akışkan Debili Sistem (Variable Refrigerant Flow)
VSD	Değişken Hız Sürücüsü (Variable Speed Drive)
YK	Yönetim Kurulu

TSRS Raporu Hakkında

TSRS 1 – 17, 20, 21.b, 24, 54, 55.a, 55.b.i, 56, 59, 60, 64, 70, 72, 74, 77, B38

TSRS 2 – 29.f



Raporun Kapsamı ve Çerçevesi

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Martı GYO), 1 Nisan 2024 – 31 Mart 2025 raporlama dönemini kapsayan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı (TSRS) Uyum Raporu ile sürdürülebilirlik ve iklim değişikliğine ilişkin yönetim yaklaşımını, yönetim yapısını, stratejik önceliklerini, risk ve fırsat yönetim süreçlerini ile performans göstergelerini paydaşlarına şeffaf biçimde sunmayı amaçlamaktadır.

Bu rapor kapsamında, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çevresel, sosyal ve yönetim alanlarında oluşturduğu politika ve uygulamalar ile belirlenen hedefler ve raporlama dönemine ilişkin performans sonuçları TSRS gereklilikleri doğrultusunda açıklanmaktadır. İlk kez hazırlanan bu rapor, şirketin sürdürülebilir değer yaratma yaklaşımını bütüncül bir çerçeve içinde ortaya koymakta olup, ilerleyen raporlama dönemlerinde karşılaştırılabilirliğin sağlanmasına temel teşkil edecek bir başlangıç niteliği taşımaktadır. Raporun temel amacı, paydaşlara güvenilir ve kapsamlı bilgi sunmaktır.

Gerçeğe Uygun Sunum

Bu raporda sunulan finansal ve finansal olmayan bilgiler, TSRS'de belirtilen doğrulanabilirlik, zamanlılık ve anlaşılabilirlik ilkeleri doğrultusunda gerçeğe uygun şekilde hazırlanmıştır. Sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatlara ilişkin açıklamalar, bu unsurların Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iş modeli ve performansı üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınarak, ilgili finansal bilgilerle tutarlı ve bağlantılı bir şekilde sunulmaktadır. İlk raporlama dönemi olması nedeniyle, karşılaştırılabilir bilgi sunumu sınırlı olup, izleyen raporlama dönemlerinde karşılaştırılabilirliğin kademeli olarak sağlanması hedeflenmektedir.

Önemlilik

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., iklimle bağlantılı risk ve fırsatları finansal önemlilik yaklaşımı doğrultusunda sistematik olarak değerlendirmeye başlamıştır. Bu değerlendirme sürecinde, her bir risk ve fırsatın gerçekleşme olasılığı ile potansiyel finansal etkileri, ilk raporlama dönemi olması nedeniyle ağırlıklı olarak niteliksel göstergeler üzerinden ele alınmakta; analizler şirketin değer zinciri, iş modeli, karar alma mekanizmaları, finansal durumu, kurumsal performansı ve nakit akışı üzerindeki muhtemel etkiler çerçevesinde bütünsel bir bakış açısıyla incelenmektedir. İlk raporlama dönemi olması ve ölçüme ilişkin veri setlerinin sınırlı olması nedeniyle, finansal etki analizleri bu raporda ağırlıklı olarak niteliksel değerlendirmelere dayanmaktadır. Nicel finansal etki analizlerinin, veri altyapısının güçlendirilmesine paralel olarak ilerleyen raporlama dönemlerinde geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Raporlayan İşletme

Bu raporda yer alan sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili açıklamalar, yalnızca Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmakta olup konsolide bir raporlama yapılmamaktadır. Şirketin raporlama döneminde finansal veya operasyonel kontrolüne sahip olduğu herhangi bir bağlı ortaklığı bulunmadığından, konsolidasyon gerektiren bir yapı söz konusu değildir ve rapor kapsamı tamamen şirketin kendi faaliyetleri ile sınırlı tutulmaktadır.

Bağlantılı Bilgi

Bu raporda sunulan sürdürülebilirlik bilgileri, 01.04.2024–31.03.2025 dönemini kapsayan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Faaliyet Raporu’nda yer alan finansal bilgilerle tutarlı şekilde hazırlanmıştır. Rapor konsolide edilmemekte olup, açıklamalar yalnızca Şirketin kendi faaliyetlerini kapsamaktadır. Finansal açıklamalarda kullanılan para birimi, şirketin finansal tablolarında olduğu gibi Türk Lirası (TL)’dir.

Genel Hükümler

Rehberlik Kaynakları

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili finansal açıklamaları, 2024 yılı itibarıyla yürürlüğe giren Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) hükümleri esas alınarak hazırlanmıştır. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan ve 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete’de ilan edilen bu standartlar, 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Raporda yer alan açıklamalar hazırlanırken, sürdürülebilirlikle ilgili finansal bilgilerin sunumuna ilişkin genel esasları düzenleyen TSRS 1 ile iklim değişikliği odaklı açıklamaları kapsayan TSRS 2 hükümleri esas alınmıştır. Gayrimenkul faaliyetlerinin niteliği dikkate alınarak “TSRS 2 Ek Cilt 36 (Gayrimenkul)” rehber kaynak olarak kullanılmıştır.

Sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatların belirlenmesinde TSRS’lere ilave olarak, SASB tarafından yayımlanan konu açıklamalarına atıfta bulunulmuş ve Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin faaliyet koşullarında uygulanabilirliği değerlendirilmiştir. İklime ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, sınıflandırılması ve finansal etkilerle ilişkilendirilmesi çalışmalarında ise TCFD yaklaşımından yararlanılmıştır.

Finansal Açıklamalar ile Bağlantı

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., özel hesap dönemi kapsamında raporlama yapmakta olup bu rapor, 1 Nisan 2024 – 31 Mart 2025 dönemine ait TFRS’ye uygun finansal tablolar ile aynı raporlama sınırları esas alınarak hazırlanmıştır. Raporda sunulan sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili açıklamalar; finansal tablolarda yer alan kapsam, dönem ve para birimi yaklaşımı (TL) ile tutarlı olacak şekilde değerlendirilmiş, ilgili finansal bilgilerle bağlantısı kurulacak biçimde kurgulanmıştır.

Geçiş Hükümleri

Martı GYO, TSRS’yi ilk kez uyguladığı raporlama döneminde, TSRS 1 ve TSRS 2’nin geçiş hükümleri kapsamında tanınan aşağıdaki muafiyetlerinden yararlanmıştır;

Tablo 1 Geçim Hükümleri

TSRS 1 E3 & TSRS 2 C3: “Karşılaştırmalı bilgi”	İlk uygulama dönemi olması nedeniyle önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgiler raporda sunulmamıştır ve yalnızca ilgili raporlama dönemine ait açıklamalar yapılmıştır.
TSRS 1 E4: “Raporlama dönemi”	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1 Nisan 2024 – 31 Mart 2025 dönemine ilişkin finansal tabloların yayımlanmasını takiben ve KGK’nın tanıdığı süre içinde TSRS uyumlu açıklamalarını kamuoyuna sunacak şekilde raporlama takvimini oluşturmuştur.

TSRS 1 E5–E6: “Sürdürülebilirlikle ilgili açıklamalar”	İlk raporlama döneminde açıklamalar, TSRS 2 kapsamında iklimle ilgili risk ve fırsatlar ile sınırlı ele alınmış; TSRS 1 hükümleri de bu iklim odaklı açıklamaların gerektirdiği ölçüde uygulanmıştır.
TSRS 2 C4.b: “Kapsam 3 Emisyonları”	Bu raporda yalnızca Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonlarına yer verilmiş; Kapsam 3 verileri ise geçiş muafiyeti kapsamında değerlendirilmiştir ve rapor kapsamı dışında bırakılmıştır.

Muhakemeler ve Belirsizlikler

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., TSRS uyumlu iklim açıklamalarını hazırlarken iklim risk ve fırsatlarını belirlemiş, rehber kaynakları seçmiş ve rapora alınacak bilgileri önemlilik esasına göre netleştirmiştir ve ilgili bölümlerde özetlemiştir. Raporlanan tutarları etkileyebilecek ölçüm belirsizlikleri açısından ise bu raporda ayrı ve nicel bir belirsizlik analizi çalışması yürütülmemiş, söz konusu çalışmanın bir sonraki raporlama döneminde gerçekleştirilmesi planlanmıştır.

Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

Raporlama dönemi sonu itibarıyla (31 Mart 2025) ve raporun yayımlanma tarihine kadar geçen sürede, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin TSRS uyumlu iklim açıklamalarını önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte raporlama dönemi sonrası bir olay gerçekleşmemiştir ve bu kapsamda ilave bir açıklama yapılmamıştır.

İç Karbon Fiyatlandırması

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de raporlama dönemi itibarıyla yatırım ve karar süreçlerinde kullanılmak üzere tanımlanmış bir iç karbon fiyatı (gölge fiyat veya iç vergi/harç) uygulaması bulunmamaktadır ve bu nedenle bu raporda iç karbon fiyatına ilişkin bir açıklama yapılmamıştır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hakkında



Şirket Hakkında

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Martı GYO), kökleri 1967 yılında kurulan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ye dayanan köklü bir yatırım grubunun parçası olarak faaliyet göstermektedir. Türkiye'nin turizm sektöründeki öncü kuruluşları arasında yer alan Martı Grubu, çevreye duyarlı, yüksek yaşam standartlarına sahip tesisler geliştirme vizyonu ile 50 yılı aşkın süredir hizmet vermektedir.

Şirketin faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirtilen çerçevede doğrultusunda;

- Gayrimenkullere,
- Gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına,
- Gayrimenkul projelerine ve
- Gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapılması

esasına dayanmaktadır.

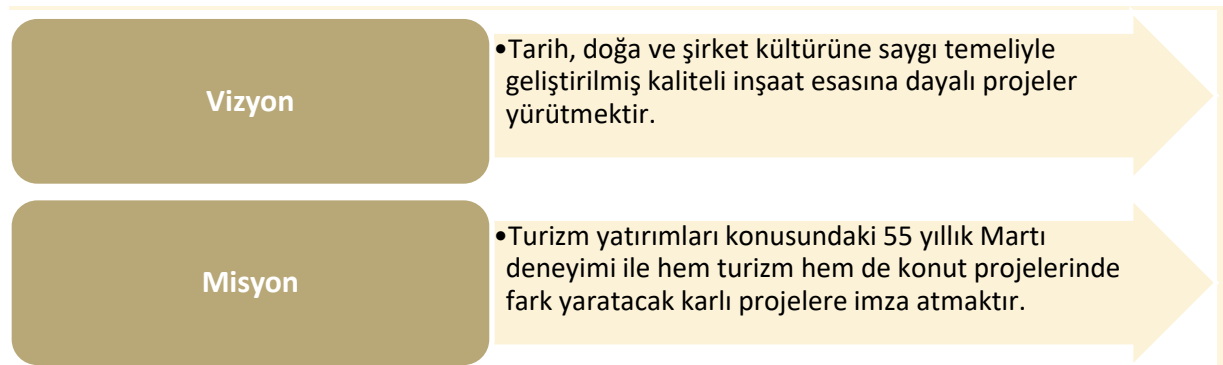
Portföy stratejisi; turizm tesisleri ile yeni projelerden oluşan dengeli ve sürdürülebilir bir gelir yapısının oluşturulmasını hedeflemektedir. Bu doğrultuda Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hem gelir üreten mevcut varlıklarını hem de turizm ve konut alanındaki yeni projelerini uzun vadeli değer yaratma yaklaşımıyla yönetmektedir.

Şirket, 2010 yılında gerçekleştirilen sermaye artırımını kapsamında halka arz sürecini başarıyla tamamlamış ve Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Halka arz süreci ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., güçlü kurumsal yönetim uygulamaları, şeffaflık ilkesi ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tam uyum çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tüm faaliyetlerinde müşteri memnuniyetini, yasal düzenlemelere uyumu, ticari etik ilkeleri ve çevresel duyarlılığı esas almaktadır. Şirket, portföyünde yer alan projeleri geliştirirken insan sağlığı, çevresel sürdürülebilirlik, güvenli yapılaşma ve toplumsal fayda ilkelerini benimsemektedir. Kurumsal değerleri arasında şeffaf iletişim, iş birliği kültürü, çalışan gelişimine yatırım ve yaratıcı çözümler geliştirme yaklaşımı öne çıkmaktadır.

Türkiye ekonomisine istihdam ve yatırım yoluyla katkı sağlama amacı doğrultusunda faaliyetlerini sürdüren Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., güçlü marka değerine, köklü turizm mirasına ve kurumsal yapısına dayanan istikrarlı büyüme stratejisini sürdürmektedir.

Vizyon, Misyon ve Değerler

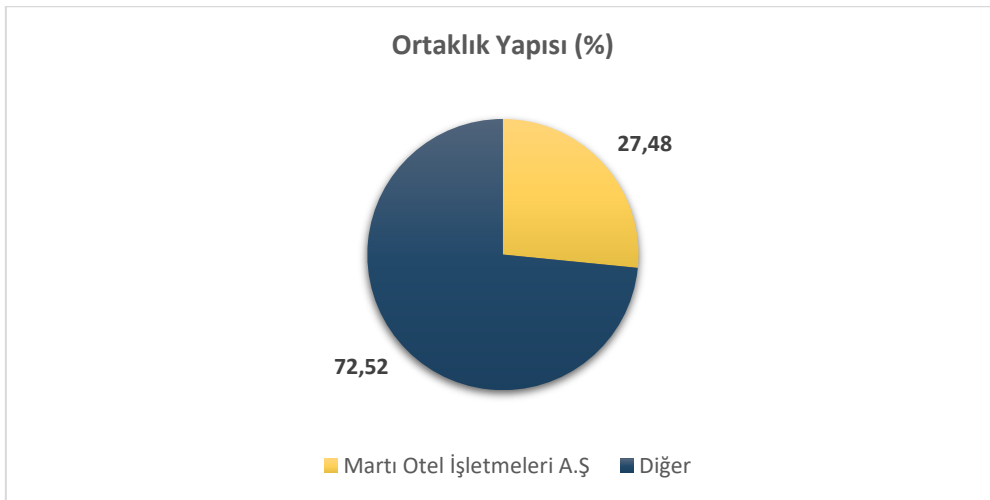


Şirket Değerleri

- ❖ Martı markasının değerliliğinin bilinci ile hareket eder, tüm çalışmalarda markanın güçlü imajının pekişmesi ve değerinin yükselmesini hedefler.
- ❖ Müşterilerinin ihtiyaç ve beklentilerine önem verir, bu ihtiyaçların beklentilerden de öte bir hizmet kalitesi ile giderilmesini hedefler.
- ❖ Kanun ve yasal düzenlemelere titizlikle uyar ve bundan taviz vermez.
- ❖ Ticari ahlakın en önemli değer olduğuna inanır.
- ❖ Yaptığı binaların insan ve çevre sağlığını ön planda tutmasına özen gösterir.
- ❖ Kentsel dönüşüm projelerine destek vererek çarpık kentleşmelerin önüne geçmek için var gücünü ortaya koyar.
- ❖ Müşterilerinin huzur ve güven içinde çağdaş bir yaşamı hak ettiklerinin bilinci ile davranır; üstün kalitenin esas alındığı, müşterilerinin kişisel gelişimlerine katkıda bulunacak, sağlıklı bir yaşam sürdürmelerine imkan verecek yaşam merkezleri ile her yaştan insana hitap etmeye çalışır.
- ❖ Topluma, doğal çevreye, insanlığa katkıda bulunmak için azami çabayı ortaya koyar.
- ❖ Türk tarihine ve kültürüne, doğaya ve ulusa saygı temeliyle geliştirilmiş, geçmişe duyarlı geleceği sağlam temeller üzerine inşa eden projelere imza atar.
- ❖ Gelişen Türk ekonomisine yarattığı istihdam ve sunduğu hizmetler ile katkıda bulunmayı hedefler.
- ❖ Yaratıcılığa ve ekip çalışmasının gücüne inanır, çalışanlarının gelişimine yatırım yapar.
- ❖ Açık, şeffaf iletişimin gücüne inanır, buna göre davranır.

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin ortaklık yapısı, şirketin kurumsal bütünlüğünü ve paydaş ilişkilerini yansıtan önemli bir unsuru oluşturmaktadır. Sermaye yapısının büyük bölümü halka açık paylardan oluşmakta olup, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. en büyük pay sahibi konumunda bulunmaktadır. Ortaklık dağılımı, şirketin yönetim yapısını, stratejik karar alma süreçlerini ve değer zinciri ilişkilerini şekillendiren temel bir yapı taşı olarak takip edilmektedir.



Şekil 1 Ortaklık Yapısı (%)

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortaklık yapısı, en büyük pay sahibi konumundaki Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile henüz aktif faaliyeti bulunmayan Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişimi A.Ş. iştirakinden oluşmaktadır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş., Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin en büyük pay sahibidir ancak bağlı ortaklık niteliğini taşımamaktadır. Şirket, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyündeki turizm tesislerinin işletmesini yürütmekte olup faaliyetleri değer zinciri kapsamında izlenmektedir. Turizm operasyonlarına ilişkin enerji, su, atık ve kimyasal kullanımı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından yönetilmekte; bu faaliyetlere ilişkin emisyonlar Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Kapsam 1 ve Kapsam 2 envanterine dahil edilmemektedir.

Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişimi A.Ş.

Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişimi A.Ş., bölgesel altyapı çalışmalarının müştereken yürütülmesi amacıyla kurulmuş bir iştiraktır ve raporlama döneminde gayri faal durumdadır. Şirketin gelir üretimi, çalışanı veya operasyonel faaliyeti bulunmadığından çevresel etkisi oluşmamaktadır.

Gayrimenkul Portföyü

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyü, turizm tesislerinden arsalara ve geliştirme amaçlı arazilere uzanan çeşitli niteliklerde gayrimenkullerden oluşmakta olup mülkiyet türleri, kullanım amaçları ve konumları itibarıyla şirketin yatırım stratejisini destekleyen dengeli bir yapı sunmaktadır. Portföyde yer alan bu varlıklar, farklı illerdeki turizm ve konut odaklı geliştirme potansiyelleri doğrultusunda yönetilmekte ve Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin uzun vadeli değer yaratma hedefleri kapsamında değerlendirilmektedir.

Portföyde Yer Alan ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. Tarafından İşletilen Tesisler

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer alan turizm tesisleri, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte ve bölgenin turizm potansiyeline katkı sağlayan yüksek standartlı hizmetler sunulmaktadır.



Şekil 2 Portföyde Yer Alan ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. Tarafından İşletilen Tesisler

Portföyde yer alan mevcut tesisler ile devam eden ve planlanan yatırımlar, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin turizm ve gayrimenkul sektörlerindeki stratejik konumunu güçlendirmekte ve şirketin uzun vadeli değer yaratma hedeflerine katkı sağlamaktadır. Farklı bölgelerde konumlanan bu projeler hem mevcut operasyonların sürdürülebilirliğini desteklemekte hem de yeni yatırım fırsatları ile portföyün dengeli bir şekilde büyümesine olanak sunmaktadır.

Tablo 2 Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföyü

Proje / Tesis Adı	Şehir	Durum	Kapasite
Martı Myra	Antalya (Kemer)	Faaliyette / Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir	551 oda / 1.209 yatak
Martı Marina & Yacht Club	Muğla (Marmaris)	Faaliyette / Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir	480 tekne kapasitesi (Deniz: 380 / Kara: 100)
Narin Park Konut Projesi	Tekirdağ (Çerkezköy)	Devam Eden Konut Projesi	—
Martı Aphrodisias	Aydın (Karacasu)	Planlanan Otel Yatırımı	50 oda / 100 yatak
Martı Giova	Muğla (Marmaris – Karaca)	Planlanan Otel Yatırımı (Renovasyon)	11 oda / 70 yatak

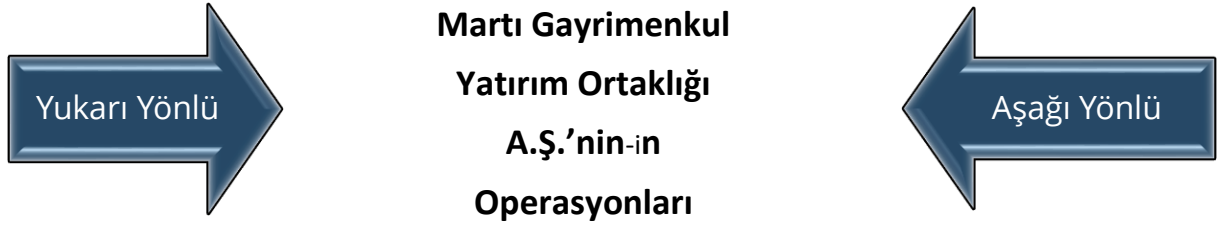
İş Modeli ve Değer Zinciri

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., portföyündeki gayrimenkullerin yatırım, geliştirme ve değer yönetimi süreçlerini bütünsel bir yaklaşımla yürüten, faaliyetlerini sürdürülebilir turizm vizyonu doğrultusunda şekillendiren bir şirkettir. Şirketin iş modeli; arsa ve yatırım fırsatlarının değerlendirilmesiyle başlayıp proje geliştirme ve yapım süreçlerinin koordinasyonu ile devam etmekte; tamamlanan varlıkların ise uzun vadeli değerinin korunması ve yönetilmesiyle bütünsel bir yapıya kavuşmaktadır. Bu kapsamda, portföyde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller, turizm tesisleri ve

konut projeleri hem ekonomik hem de sosyal değer yaratımının merkezinde yer almaktadır. Antalya'daki Martı Myra ve Muğla'daki Martı Marina & Yacht Club gibi yüksek nitelikli turizm tesisleri ile çeşitli illerde yürütülen konut ve arsa projeleri, şirketin değer üretim alanlarını çeşitlendirerek sürdürülebilir büyümeye katkı sağlamaktadır.

Martı Myra Otel'i'nin "Yeşil Yıldız" ve "Beyaz Yıldız" gibi çevresel ve sürdürülebilirlik odaklı sertifikalara sahip olması, turizm tesislerinde çevresel etkilerin yönetiminin şirket iş modelinin doğal bir bileşeni olduğunu ortaya koymaktadır. Benzer şekilde Martı Marina & Yacht Club'ın "Mavi Bayrak" ve "5 Altın Çıpa" sertifikaları, marina işletmeciliğinde uluslararası çevre standartlarına uyumun önemli bir rekabet avantajı olduğunu göstermektedir. Her iki tesisin de çevreye duyarlı işletme modeli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin benimsediği "doğaya ve kültüre saygılı projeler geliştirme" vizyonu ile bütünleşmektedir. Bu yaklaşım, yalnızca mevcut varlıkların yönetiminde değil; gelecekte geliştirilmesi planlanan yeni turizm ve konut projelerinde de sürdürülebilirlik ilkelerinin temel belirleyici olacağını göstermektedir.

Portföyde yer alan otel ve marina gibi turizm tesislerinin günlük operasyonları Martı Otel İşletmeleri tarafından yürütülse de bu varlıkların stratejik yönetimi, yatırım kararları ve uzun vadeli değer yaratımından Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sorumludur. Şirketin misyonu, Martı markasının turizm alanındaki yarım asrı aşan deneyimini gayrimenkul geliştirme alanına taşıyarak topluma ve yatırımcılara katma değer sunmaktır. Bu doğrultuda Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., kentsel gelişime destek veren, bölge ekonomisine katkı sağlayan ve yaşam kalitesini yükselten projeleri sürdürülebilirlik ilkeleriyle uyumlu şekilde hayata geçirmeyi hedeflemektedir.



Yukarı Yönlü Faaliyetler: - Finansman Temini ve Yatırım Yapılandırması - Arsa ve Gayrimenkul Tedariki - Proje Geliştirme ve Fizibilite Çalışmaları - Tedarikçi ve Yüklenici Yönetimi & Seçimi Yukarı Yönlü Paydaşlar: - Finansal Kuruluşlar ve Yatırımcılar - Enerji, Altyapı ve Teknik Hizmet Sağlayıcıları - Kamu Kurumları ve Düzenleyici Otoriteler - Danışmanlık ve Uzmanlık Firmaları	Operasyonel Faaliyetler: - Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme Süreçleri - Proje Tasarımı ve Uygulama Yönetimi - Portföy Yönetimi ve Varlık Değerinin Korunması - Kurumsal Yönetim, İnsan Kaynakları ve Çalışan Yönetimi Operasyonel Paydaşlar: - Çalışanlar - Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim - Ana Yüklenici ve Taşeronlar	Aşağı Yönlü Faaliyetler - Satış, Pazarlama ve Kiralama Faaliyetleri - Müşteri İlişkileri ve Kullanıcı Deneyimi Yönetimi Aşağı Yönlü Paydaşlar - Konut Alıcıları (<i>devam eden projeler kapsamında gelecekte oluşacak müşteri grubu</i>) - Turizm Tesislerinin Misafirleri - Marina Kullanıcıları ve Tekne Sahipleri - Satış ve Pazarlama İş Ortakları
---	--	--

TSRS kapsamında yapılan değerlendirmeler; iklim riskleri ve fırsatlarının yalnızca şirket operasyonlarıyla sınırlı olmadığını, değer zincirinin tamamını etkilediğini göstermektedir.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yukarı yönlü değer zinciri; inşaat yüklenicileri, mühendislik firmaları, tedarikçiler, mimarlık ve danışmanlık hizmetlerinden oluşurken, aşağı yönlü zinciri turizm ziyaretçileri, marina kullanıcıları, yatırımcılar ve konut alıcılarına uzanmaktadır. Bu yapı, şirketin çevresel ve sosyal etkilerinin yalnızca kendi faaliyetleriyle değil; aynı zamanda tedarik zinciri, operasyon ortakları ve nihai kullanıcı deneyimleriyle de şekillendiğini göstermektedir.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., değer zincirinin tüm aşamalarında çevresel etkilerini yönetmeyi, paydaşlarıyla iş birliğini güçlendirmeyi ve sürdürülebilir değer yaratma kapasitesini artırmayı stratejik öncelik olarak belirlemektedir. İklimle ilgili risk ve fırsatların hem mevcut turizm tesislerinin dayanıklılığı hem de yeni projelerin geliştirilmesi açısından kritik önemde olduğu değerlendirilmekte; bu etkiler "Risk ve Fırsat Envanteri" bölümünde ayrıca detaylandırılmaktadır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin resmi bir paydaş analizi bulunmamakla birlikte, şirket iş modeli gereği çeşitli paydaş grupları ile düzenli iletişim içindedir. Yatırımcılar, düzenleyici kurumlar, çalışanlar, müşteriler (otel misafirleri ve marina kullanıcıları), yerel toplum ve tedarikçiler şirket için temel paydaşlardır. Gelecek dönemde paydaşların beklentilerini sistematik olarak anlamaya yönelik bir paydaş katılım politikası oluşturulması, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin sürdürülebilirlik performansını güçlendirmesine katkı sağlayacaktır.

Yönetişim

TSRS 2 – 6.a, 6.b



Martı Myra

Yönetişim Yapısı ve Sorumluluklar

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin yönetim yapısı; şirketin stratejik yönlendirilmesi, risklerin gözetimi ve uzun vadeli değer yaratma hedeflerinin izlenmesi süreçlerinde Yönetim Kurulu’nun nihai sorumluluğunu esas alan bir çerçeveye dayanmaktadır. Bu yapı kapsamında Yönetim Kurulu, şirket faaliyetlerinin ilgili mevzuat, esas sözleşme ve kurumsal yönetim ilkeleriyle uyumlu şekilde yürütülmesini gözetirken, karar alma ve denetim mekanizmalarının etkinliğini de sağlamaktadır. Sürdürülebilirlik ve iklimle ilişkili risk ve fırsatlar ise bu genel yönetim çerçevesinde ele alınmakta; söz konusu hususların şirketin stratejik karar alma ve risk yönetimi süreçlerine kademeli olarak entegre edilmesi hedeflenmektedir. Bu doğrultuda oluşturulan yönetim yaklaşımı, tanımlı yetki ve sorumluluklar ile mevcut kurumsal kontrol mekanizmaları çerçevesinde şekillenmiş ve raporlama dönemi itibarıyla sürdürülebilirlik ve iklim konularına ilişkin yapısal çerçevenin güçlendirilmesine yönelik adımlar atılmıştır. Söz konusu yapı, Martı Otel İşletmeleri bünyesinde grup genelini kapsayacak şekilde geliştirilen sürdürülebilirlik yönetim modeliyle uyumlu olacak biçimde kurgulanmış; grup düzeyinde tesis edilen komite ve koordinasyon mekanizmaları aracılığıyla Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin sürdürülebilirlik süreçlerinin izlenmesi ve Yönetim Kurulu’na raporlanması desteklenmiştir.

Yönetim Kurulu’nun Yönetişim Çerçevesi

YK’nın Yapısal Özellikleri ve İşleyişi

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin Yönetim Kurulu (YK), şirketin stratejik yönlendirilmesinden, uzun vadeli değer yaratma hedeflerinin belirlenmesi ve gözetiminden ve kurumsal yönetim ilkelerine uyumun sağlanmasından sorumludur. Yönetim Kurulu, 25.07.2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiş olup, üyelerin görev süresi bir sonraki Olağan Genel Kurul toplantısında kadar devam etmektedir.

Kurul, farklı uzmanlık alanlarına sahip toplam dokuz üyeden oluşmakta ve bağımsız yönetim kurulu üyeleri, kurulun etkin çalışmasını desteklemek üzere görev yapmaktadır. Kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda yönetim kurulunda çeşitliliğin sağlanmasına önem verilmekte, bu kapsamda kadın üye oranı %25 seviyesinde bulunmaktadır. Mevcut koşullar ve aday havuzu çerçevesinde, bu oranın artırılmasına yönelik değerlendirme ve çalışmalar sürdürülmektedir. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu’nun yapısı aşağıdaki gibidir:

Tablo 3 Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı	Unvan
Nurullah Emre Narin	Yönetim Kurulu Başkanı
Mine Narin	Başkan Yardımcısı
Pakize Oya Narin	Başkan Yardımcısı
Zekeriya Serhan Altınordu	Üye
Hasan Emre Temelli	Üye
Hüseyin Ferit Volkan	Üye

Adı Soyadı	Unvan
Ersin Taranoğlu	Bağımsız Üye
Mehmet Erdoğan	Bağımsız Üye
Uğur Gökhan Sarı	Bağımsız Üye

Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde, A ve B grubu paylara aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. Bu çerçevede, bağımsız üyeler hariç olmak üzere Yönetim Kurulu'nun beş üyesi A Grubu pay sahiplerinin, iki üyesi ise B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla aday gösterdiği kişiler arasından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen bağımsızlık esaslarına uygun olarak Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

- **Görev Süresi ve Üyelik Değişiklikleri:** Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu üyeleri, en fazla bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmekte olup, süresi dolan üyeler yeniden seçilebilmektedir. Genel Kurul, gerekli gördüğü takdirde üyeleri kısmen veya tamamen görevden alma yetkisine sahiptir. Üyelikten ayrılma durumunda, Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve SPK düzenlemelerine uygun niteliklere sahip bir kişiyi geçici olarak görevlendirir ve bu atama ilk Genel Kurul'un onayına sunulur. A Grubu pay sahiplerince aday gösterilen bir üyenin ayrılması halinde, yeni üye yine A Grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilir.
- **Yönetim Kurulu Üyelerinin Sorumlulukları:** Yönetim Kurulu üyeleri, görevlerini yerine getirirken özen ve dikkat yükümlülüğü çerçevesinde hareket eder. Üyeler, şirket çalışanlarına doğrudan talimat veremez; görüş ve önerilerini yalnızca Yönetim Kurulu toplantıları aracılığıyla veya Yönetim Kurulu Başkanı vasıtasıyla iletir.
- **Yönetim Kurulu Çalışma Esasları ve Toplantıları:** Yönetim Kurulu, şirket faaliyetlerinin gerektirdiği sıklıkta Başkan veya Başkan Yardımcısı'nın çağrısı üzerine toplanır. Üyeler yazılı talep ile toplantı çağrısı yapılmasını isteyebilir; çağrının yapılmaması halinde doğrudan toplantı gerçekleştirebilir. Toplantılar şirket merkezinde, Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen başka bir fiziki mekanda veya Türk Ticaret Kanunu'nun 1.527'nci maddesi kapsamında elektronik ortamda yapılabilir. Kurul, üye tam sayısının yarısından bir fazlasıyla toplanır ve kararlarını toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile alır. İlişkili taraf işlemleri ile teminat, rehin ve ipotek kararları SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun şekilde alınır. Raporlama döneminde Yönetim Kurulu 34 kez fiziki olarak toplanmış, toplantılara katılım oranı %90 olarak gerçekleşmiştir.
- **Yetki Devri ve İcra Yapısı:** Yönetim Kurulu, şirket faaliyetlerinin etkin ve kesintisiz yürütülmesi için yetkilerinin bir kısmını Murahhas Üye 'ye, Genel Müdür'e veya belirli Yönetim Kurulu üyelerine devredebilir. Ayrıca gerekli görülen durumlarda yöneticilere şirket adına imza yetkisi verilebilir. Şirketi temsile ilişkin işlemler, Yönetim Kurulu tarafından yayımlanan imza sirkülerinde belirtilen esaslar çerçevesinde, iki yetkilinin müşterek imzası ile gerçekleştirilir.

Yetkiler ve Sürdürülebilirlik Gözetimi

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu, şirketin yönetimi ve dış temsilde en üst düzey yetki ve sorumluluğu taşımaktadır. Bu kapsamda Kurul;

- Şirket faaliyetlerine ilişkin tüm işlem ve sözleşmelere karar vermek,
- Sulh, ibra ve hakem tayini gibi yetkileri kullanmak,
- Genel Kurul yetkileri çerçevesinde gayrimenkul alım-satımı ile teminat, rehin ve ipotek tesisine karar vermek,

- Personel seçimi, atama ve görevden alma süreçlerini yürütmek,
- Çalışanlara ilişkin ücret, prim, tazminat ve yan hakları belirlemek,
- Finansal tabloları ve kâr dağıtım önerisini hazırlayarak Genel Kurul'a sunmak,
- Genel Kurul'u toplantıya çağırarak ve gündemi belirlemek,
- Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin önerileri hazırlamak

gibi görev ve yetkileri, ilgili mevzuat, esas sözleşme ve kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda yerine getirmektedir.

Yönetim Kurulu, bu görevleri icra ederken çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) unsurlarını ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatları karar alma süreçlerinin ayrılmaz bir unsuru olarak değerlendirmektedir. Şirketin yatırım ve finansman kararları, insan kaynağı uygulamaları ve finansal performans analizleri; uzun vadeli değer yaratımı, etkin risk yönetimi ve sürdürülebilir büyüme ilkeleri çerçevesinde ele alınmaktadır. Bu doğrultuda Yönetim Kurulu, sürdürülebilirlik stratejisinin oluşturulması, uygulanması ve izlenmesinden nihai sorumluluğu üstlenmekte ve bu stratejiye ilişkin performansı düzenli olarak gözetim altında tutmaktadır.

Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili gelişmeler, komiteler ve icra yönetimi tarafından hazırlanan düzenli raporlamalar aracılığıyla Kurul'a iletilmektedir. Denetimden Sorumlu Komite, finansal raporlama ve iç kontrol süreçlerini ÇSY boyutlarını da dikkate alarak değerlendirirken; Riskin Erken Saptanması Komitesi, iklim ve sürdürülebilirlik risklerine yönelik erken uyarı mekanizmalarını kurumsal risk yönetimi sistemi kapsamında ele almaktadır. Bu yapı sayesinde sürdürülebilirlik gündemi, şirketin stratejik karar alma süreçlerine bütünlük bir şekilde entegre edilmektedir.

Yönetim Kurulu ayrıca, sürdürülebilirlik yönetim yapısının etkinliği için gerekli mali kaynakların, insan kaynağının ve uzman desteğinin sağlanmasını güvence altına almakta; yıllık sürdürülebilirlik ve iklim raporlarının TSRS standartlarına uygunluğunu, veri bütünlüğü ve şeffaflık ilkeleri doğrultusunda değerlendirmektedir.

Komitee Yapılanması

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda; Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve ihtiyaç duyulması halinde diğer komiteler oluşturulmaktadır. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve sorumlulukları Yönetim Kurulu tarafından belirlenmekte ve gerektiğinde güncellenmektedir.

Komiteler görevlerini bağımsız şekilde yürütmekte, değerlendirme ve önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmaktadır; icrai karar alma yetkisi bulunmamakta, nihai karar Yönetim Kurulu tarafından verilmektedir. Denetim Komitesi hariç olmak üzere, gerekli görülen hallerde komite başkanları, ilgili konuda uzmanlığa sahip üçüncü kişiler arasından seçilebilmektedir. Komiteler çalışmalarını yazılı olarak kayıt altına almakta ve düzenli olarak Yönetim Kurulu'na raporlamaktadır.

Komite üyelerinin birden fazla komitede görev aldığı durumlarda, komiteler arası koordinasyon Yönetim Kurulu Başkanı veya bu amaçla görevlendirilmiş Başkan Yardımcısı tarafından sağlanmaktadır.

Tablo 4 Yönetim Kuruluna Bağlı Komiteler

Komite Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitelerde Bağımsız Üyelerin Oranı	Gerçekleştirilen Fiziki Toplantı Sayısı	Yönetim Kuruluna Sunulan Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi	%67	%33	2	2
Riskin Erken Saptanması Komitesi	%100	%50	5	5
Denetim Komitesi	%100	%100	5	5

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi, şirketin karşılaşılabileceği stratejik, finansal ve operasyonel riskleri proaktif şekilde tespit etmek, izlemek ve gerekli önleyici mekanizmaları oluşturmak amacıyla faaliyet göstermektedir. Komite, risk yönetimi süreçlerinin etkinliğini gözeterek düzenli olarak Yönetim Kurulu'na raporlama yapmakta ve gözetim fonksiyonunu desteklemektedir. Komite yapısı, biri bağımsız olmak üzere iki yönetim kurulu üyesinden oluşmaktadır.

Tablo 5 Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Unvanı	Görevi
Mehmet Erdoğan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Başkanı
Zekeriya Serhan Altınordu	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)	Komite Üyesi

Denetim Komitesi

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetim Kurulu'nun finansal raporlama, iç kontrol, iç denetim ve bağımsız denetim süreçlerine yönelik gözetim görevini etkin şekilde yerine getirmesine destek olmak amacıyla faaliyet göstermektedir. Komite; finansal raporların doğruluğu, şeffaflığı ve mevzuata uygunluğu ile iç kontrol sistemlerinin etkinliği ve bağımsız denetim süreçlerinin düzenli olarak incelenmesini sağlamaktadır. Komite, iki bağımsız yönetim kurulu üyesinden oluşmakta olup, üyeler bir sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

Tablo 6 Denetim Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Unvanı	Görevi
Mehmet Erdoğan	Bağımsız Üye	Komite Başkanı
Ersin Taranoğlu	Bağımsız Üye	Komite Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu sağlamak, mevcut uygulamaları gözden geçirmek ve bu alandaki standartların geliştirilmesine yönelik iyileştirme önerileri sunmak amacıyla faaliyet göstermektedir. Ayrıca, pay sahipleriyle ilişkilerin etkin ve sağlıklı şekilde yürütülmesine katkıda bulunmakta ve bu kapsamda yaptığı değerlendirme ve önerileri Yönetim Kurulu'na raporlamaktadır.

Komite; bir bağımsız yönetim kurulu üyesi, bir icracı olmayan yönetim kurulu üyesi ve Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü olmak üzere üç üyeden oluşmakta olup, üyeler bir sonraki Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

Tablo 7 Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Unvanı	Görevi
Ersin Taranoğlu	Bağımsız Üye	Komite Başkanı
Hüseyin Ferit Volkan	Üye	Komite Üyesi
Sebahattin Durmuş	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Komite Üyesi

Yetkinlik, Eğitim ve Kurumsal Kapasitenin Geliştirilmesi

Yönetim kurulu ve ilgili organlar, iklimle bağlantılı risk ve fırsatların etkin şekilde yönetilebilmesi için gerekli bilgi, beceri ve yetkinliklerin kurumsal yönetim açısından kritik rol oynadığını dikkate alarak hareket etmektedir. Bu doğrultuda, mevcut yetkinliklerin sistematik olarak değerlendirilmesi ve geliştirilmesine yönelik bir çerçeve oluşturulması planlanmaktadır. İlerleyen raporlama dönemlerinde, iklim riskleri, sürdürülebilirlik stratejileri ve ilgili düzenlemeler konusunda kapasite artırıcı eğitim programları, farkındalık çalışmaları ve uzmanlık geliştirme faaliyetleri hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Bu yaklaşım, yönetim organlarının karar alma süreçlerinde iklimle ilgili hususları daha etkin şekilde entegre etmesini ve kurumsal dayanıklılığın güçlendirilmesini hedeflemektedir.

Etik, Uyum, Paydaş İlişkileri ve Kurumsal Kültür

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., tüm faaliyetlerini etik ilkelere, şeffaflık anlayışına ve ilgili mevzuata tam uyum çerçevesinde yürütmektedir. Yönetim yapısı, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda oluşturulmuş olup, kamuyu aydınlatma yükümlülükleri kapsamında paydaşlara doğru, zamanında ve tutarlı bilgi sunulmasını esas almaktadır.

Etik davranış kültürünün korunması amacıyla çıkar çatışmalarının önlenmesine yönelik süreçler işletilmekte; TTK 395 ve 396. maddeleri ile SPK düzenlemelerine uygun izin ve kontrol mekanizmaları raporlama döneminde de uygulanmıştır. Dönem boyunca Yönetim Kurulu üyeleri, üst düzey yöneticiler ve yakınları tarafından Şirket veya bağlı ortaklıklarla çıkar çatışması yaratacak herhangi bir işlem gerçekleştirilmemiştir.

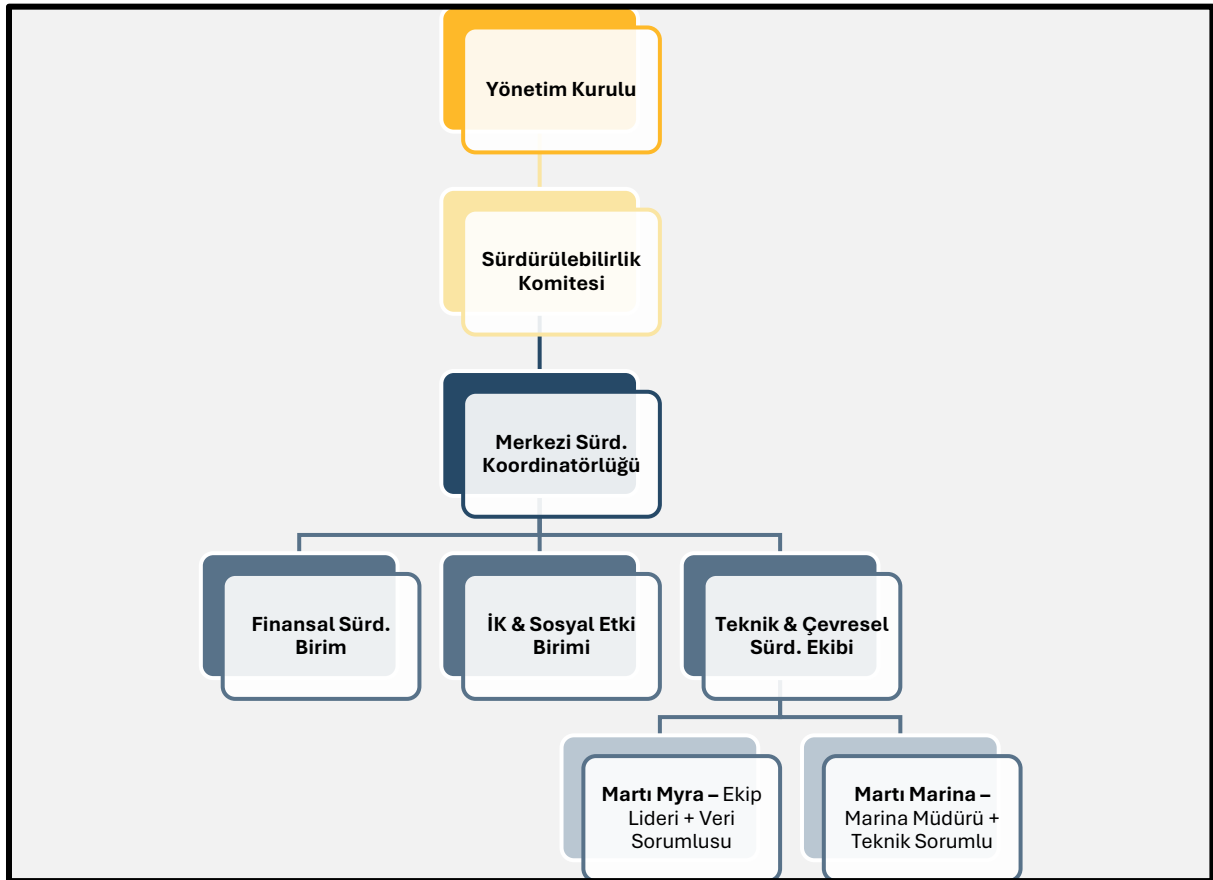
- **Etik ve Uyum:** Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., tüm faaliyetlerini etik ilkelere, şeffaflık anlayışına ve ilgili mevzuata tam uyum içinde yürütmektedir. Çıkar çatışmalarını önlemeye yönelik mekanizmalar TTK ve SPK düzenlemelerine uygun şekilde işletilmiş, dönem boyunca Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticiler tarafından çıkar çatışması oluşturabilecek herhangi bir işlem yapılmamıştır.
- **Paydaş ve Yatırımcı İlişkileri:** Paydaş iletişimi Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yatırımcı İlişkileri birimi tarafından koordine edilmektedir. Paydaş beklentileri düzenli olarak değerlendirilmekte, finansal ve kurumsal gelişmelere ilişkin bilgiler kamuya eşitlik ilkesi doğrultusunda paylaşılmaktadır.

- **Kurumsal Kültür ve Sürdürülebilirlik Yönetimi:** Şirket kültürü; etik yönetim, şeffaflık ve paydaş odaklılık üzerine kuruludur. Raporlama döneminde oluşturulan Sürdürülebilirlik Komitesi ile ÇSY konularının kurumsal yapıya entegrasyonu güçlendirilmiş; sürdürülebilirlik gündemi yönetim süreçlerine sistematik olarak taşınmıştır.

Sürdürülebilirlik Yönetişimi

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’da sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatların gözetimi, Martı Grubu bünyesinde yapılandırılan sürdürülebilirlik yönetim yapısına entegre şekilde yürütülmektedir. Bu yaklaşım, sürdürülebilirlik ve iklim konularının grup düzeyinde bütüncül bir bakış açısıyla ele alınmasını ve stratejik karar alma süreçlerine tutarlı biçimde yansıtılmasını amaçlamaktadır. Nihai gözetim ve stratejik karar alma sorumluluğu Yönetim Kurulu’na aittir.

Yönetim Kurulu, sürdürülebilirlik hedeflerinin belirlenmesi, bu hedeflere yönelik ilerlemenin izlenmesi ve iklimle bağlantılı risklerin yönetilmesinde en üst düzey gözetim sorumluluğunu üstlenmektedir. Bu kapsamda çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) unsurları ile iklim risk ve fırsatları; şirketin yatırım kararları, finansman yapısı, risk iştahı ve uzun vadeli değer yaratma yaklaşımı ile birlikte değerlendirilmektedir.



Şekil 3 Sürdürülebilirlik Yönetişim Yapısı

Bu yönetim yapının altında yer alan Sürdürülebilirlik Komitesi, Martı Otellerinin Yönetim Kurulu kararıyla 2025 yılında kurulmuş, 2026 yılında fiilen faaliyete geçmesi planlanan grup düzeyinde bir komite olarak yapılandırılmıştır. Komite; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dahil olmak üzere grup şirketlerinin sürdürülebilirlik politikalarının uygulanmasını koordine etmekte, iklim değişikliği ile ÇSY risk ve fırsatlarını değerlendirmekte ve Yönetim Kurulu'na düzenli raporlama yapmaktadır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bu yapının içerisinde özellikle Merkezi Sürdürülebilirlik Koordinatörlüğü ile yakın iş birliği içinde çalışmakta; Finansal Sürdürülebilirlik Ekibi ve İK & Sosyal Etki birimleri aracılığıyla sürdürülebilirlik süreçlerine aktif katkı sunmaktadır.

Bu kapsamda:

- **Finansal Sürdürülebilirlik Ekibi**, iklim risklerinin finansal etkilerinin değerlendirilmesi, yatırım projelerinde sürdürülebilirlik kriterlerinin dikkate alınması ve TSRS kapsamında gerekli finansal veri akışının sağlanmasında sorumluluk üstlenmektedir.
- **İK & Sosyal Etki Birimi** ise çalışan bağlılığı, etik kültürün geliştirilmesi, sosyal performans göstergeleri ve paydaş etkileşimine ilişkin süreçlerde önemli bir rol oynamakta, sürdürülebilirlik hedeflerinin insan kaynağı politikalarıyla uyumlu hale getirilmesine destek olmaktadır.

Bu görev paylaşımı sayesinde Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sürdürülebilirlik yönetimi içinde hem operasyonel hem de stratejik düzeyde etkin bir aktör olarak konumlanmakta ve ÇSY konularının şirket geneline entegre edilmesine doğrudan katkı sağlamaktadır.

Sürdürülebilirlik Komitesi

Sürdürülebilirlik Komitesi, Yönetim Kurulu kararıyla **2025 yılı sonunda** kurulmuş olup, görev ve sorumlulukları belirlenmiştir. Komite **2026 itibarıyla fiilen faaliyete geçmesi planlanmakta** ve bu doğrultuda operasyonel süreçler, yıllık çalışma takvimi ve iç işleyiş prosedürleri hazırlanmıştır.

Tablo 8 Sürdürülebilirlik Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Unvanı	Görevi
Ersin Taranoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Başkanı
Mehmet Erdoğan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Başkan Yardımcısı
Sebahattin Durmuş	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Komite Üyesi

Komite, yılda en az iki kez toplanarak sürdürülebilirlik stratejilerini, performans göstergelerini ve gerekli politika güncellemelerini gözden geçirmektedir. Bu çerçevede; sürdürülebilirlik stratejisinin geliştirilmesi, iklim değişikliğine uyum ve azaltım hedeflerinin belirlenmesi, ÇSY politika setlerinin oluşturulması ve uzun vadeli yol haritalarının tasarlanmasından sorumludur. Komite ayrıca, sürdürülebilirlik hedeflerinin Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin şirket stratejisi ve risk iştahı ile uyumunu gözetmektedir.

TSRS kapsamındaki veri setlerinin hazırlanması, kilit performans göstergelerinin (KPI) tanımlanması, yıllık performansın analiz edilmesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanması süreçleri de Komite koordinasyonunda yürütülmektedir. Raporlama dönemlerinde veri bütünlüğü, metodolojik tutarlılık ve izlenebilirlik esas alınmakta; gerektiğinde şirket yöneticileri Komite toplantılarına davet edilmekte veya

uzman görüşlerinden yararlanılmaktadır. Bu yönüyle Sürdürülebilirlik Komitesi, sürdürülebilirlik stratejisi ile operasyonel uygulamalar arasında kurumsal bir yönetim köprüsü işlevi görmektedir.

Operasyonel düzeyde sürdürülebilirlik uygulamaların takibi, Martı Grubu bünyesinde yapılandırılan Merkezi Sürdürülebilirlik Koordinatörlüğü tarafından yürütülmektedir. Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. özelinde bu süreçler, Proje Koordinatörü aracılığıyla koordine edilmekte ve ilgili çıktılar Sürdürülebilirlik Komitesi'ne raporlanmaktadır. Bu yapı sayesinde, sürdürülebilirlik ve iklim hedeflerinin karar alma mekanizmalarına entegrasyonu ile performansın düzenli ve sistematik biçimde izlenmesini güvence altına almaktadır.

Yönetimin Rolü, Operasyonel Yapı ve İç Kontrol Mekanizmaları

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'da sürdürülebilirlik yönetimi, içinde bulunulan raporlama döneminin sonuna doğru yapılandırılmaya başlanmış olup, şirketin kurumsal yönetim yapısının gelecekteki temel bileşenlerinden biri olacak şekilde planlanmaktadır. Bu dönemde sürdürülebilirlik yaklaşımının kurumsal yapılara entegrasyonu için ilk adımlar atılmış; Yönetim Kurulu'nun yönetim anlayışı doğrultusunda sürdürülebilirlik hedeflerinin operasyonel süreçlere uyarlanmasına yönelik hazırlıklar başlatılmıştır. Sürdürülebilirlik stratejisinin uygulanmasına yönelik çerçeve, raporlama dönemi sonunda oluşturulmaya başlanmış; TSRS 1 ve TSRS 2 gerekliliklerine uyumlu veri toplama, kontrol ve raporlama süreçlerinin ise kademeli biçimde hayata geçirilmesi planlanmıştır.

Bu geçiş döneminde, sürdürülebilirliğin şirketin bütünsel işleyişine entegre edilmesine yönelik temel metodolojiler belirlenmiş; birimler arası koordinasyonun sağlanması için yol haritası oluşturulmuştur. Böylece sürdürülebilirlik, henüz tam olarak olgunlaşmamış olmakla birlikte, gelecek dönemlerde operasyonel iş akışının ayrılmaz bir parçası olacak şekilde sistematik bir yapıya dönüştürülmek üzere temellendirilmiştir.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yönetim yaklaşımı bu planlama sürecinde de etik değerlere bağlılık, şeffaflık ve mevzuata uyumu merkezine almaktadır. "Ticari ahlak" ve "açık iletişim" ilkeleri şirket kültürünün ayrılmaz bir parçası olarak korunmuş; raporlama döneminde mevzuata aykırı uygulamalardan doğan herhangi bir yaptırımın bulunmaması, şirketin uyum kapasitesinin güçlü temeller üzerine inşa edildiğini göstermiştir. Bu dönemde ayrıca, bilgi güvenliği alanında halihazırda yürürlükte olan politika, sürdürülebilirlik çerçevesinin de temel bileşeni olarak ele alınmış ve veri koruma süreçlerinin güvence altına alınmasında önemli bir tamamlayıcı unsur olmuştur.

Bununla birlikte, sürdürülebilirlik yönetim modelinin henüz yeni şekillenmeye başlaması nedeniyle şirketin bazı yönetim bileşenlerinde geliştirme fırsatları bulunmaktadır. Yolsuzlukla mücadele politikası, etik ihlal bildirim mekanizması ve tedarik zinciri etik uygulamaları gibi başlıkların yazılı prosedürlere dönüştürülmesine ilişkin çalışmaların bir sonraki raporlama döneminde hız kazanması beklenmektedir. Bu unsurların kurumsal politika düzeyine taşınması, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yönetim altyapısını güçlendirecek ve sürdürülebilirlik yaklaşımını uluslararası standartlarla daha uyumlu hâle getirecektir.

İç kontrol mekanizmaları açısından ise mevcut kurumsal yapı, risk temelli bir anlayışın üzerine kurulmuştur. Denetimden Sorumlu Komite ile Riskin Erken Saptanması Komitesi, sürdürülebilirlik

yönetişiminin henüz başlangıç aşamasında olmasına rağmen, finansal ve operasyonel risklerin tespit edilmesi ve değerlendirilmesi süreçlerine katkı sağlamaya devam etmiştir. Raporlama dönemi sonunda sürdürülebilirlik çalışmalarının bu mekanizmalara entegre edilmesi yönünde ilk yapısal adımlar atılmış olup, gelecek dönem itibarıyla sürdürülebilirlik risklerinin daha sistematik biçimde izlenmesi ve yönetilmesi hedeflenmektedir. Bu bütünlük yaklaşım sayesinde Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sürdürülebilirlik yönetimini olgunlaştırma yolculuğuna bu raporlama döneminin sonunda başlamış; ilerleyen yıllarda stratejik seviyeden operasyonel seviyeye uzanan daha güçlü bir sürdürülebilirlik altyapısını hayata geçirmeyi amaçlamıştır.

Performans Yönetimi, Ücretlendirme ve Teşvik Mekanizması

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'da Yönetim Kurulu üyelerine sağlanacak huzur hakkı, ücret ve diğer mali haklar Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Komitelerde görev alan üyelere yapılacak ödemeler ise komitelerin kuruluş aşamasında Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanmakta; komite üyeleri aynı zamanda Yönetim Kurulu üyesi ise nihai karar yine Genel Kurul tarafından verilmektedir.

Şirket performansının kurumsal düzeyde güçlendirilmesine yönelik hedef yapısı Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmakta olup, bu yapı finansal göstergelerin yanında sürdürülebilirlik ve iklimle ilişkili çevresel ve sosyal unsurları içerecek şekilde geliştirilmektedir. Raporlama döneminde sürdürülebilirlik ve iklim performansı için ölçülebilir göstergelerin tasarlanmasına yönelik çalışmalar başlatılmıştır. Bu göstergelerin nihai hale getirilmesi ve uygulanması, gelecek dönemlerde Sürdürülebilirlik Komitesi koordinasyonunda yürütülecektir.

Geliştirilecek sürdürülebilirlik göstergelerinin hem operasyonel gelişimin izlenmesi için teknik bir araç olarak hem de üst yönetimin performans değerlendirme süreçlerine girdi sağlayan bir yönetim mekanizması olarak kullanılması planlanmaktadır. Ücretlendirme ve teşvik sistemlerinin bu göstergelerle doğrudan ilişkilendirilmesi ise henüz uygulanmamakla birlikte ilerleyen dönemler için değerlendirilme aşamasındadır.

Sürdürülebilirlik hedeflerinin organizasyonel sorumluluklarla uyumlu hale getirilerek performans izleme süreçlerine entegre edilmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda performansın izlenmesi Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yapılacak ve değerlendirmeler düzenli olarak Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır.

Politika ve Uygulamalar

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., faaliyetlerini etik değerler, şeffaflık, yasal uyum ve sürdürülebilirlik ilkeleri üzerine inşa edilmiş kurumsal politika yapıları doğrultusunda yürütmektedir. Şirketin politika ve uygulamaları; etik yönetim, kurumsal yönetim ilkelerine bağlılık, risk yönetimi, çevresel ve sosyal sorumluluk ile yatırım süreçlerinde sürdürülebilirlik dikkate alınarak şekillendirilmektedir.

- **Etik Yönetim ve Uyum Politikası:** Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., tüm operasyonlarını etik ilkelere, ilgili mevzuata ve şeffaflık prensiplerine uygun şekilde sürdürmeyi taahhüt eder. Çıkar çatışmalarının önlenmesi, TTK ve SPK düzenlemelerine uyum mekanizmaları aracılığıyla güvence

altına alınmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri ve üst yönetimin, şirket veya bağlı ortaklıklarla çıkar çatışması yaratacak işlem yapmaması temel politika olarak uygulanmakta olup raporlama döneminde bu kapsama giren bir duruma rastlanmamıştır.

- **Kurumsal Yönetim ve Paydaş İletişimi Politikası:** Şirket, kurumsal yönetim ilkelerine uyumu esas alır ve paydaş iletişimini Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yatırımcı İlişkileri birimi aracılığıyla yürütür. Paydaş beklentilerinin düzenli değerlendirilmesi, kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin tam ve zamanında yerine getirilmesi, eşitlik ilkesi çerçevesinde bilgilendirme yapılması şirketin temel uygulamaları arasındadır.
- **Risk Yönetimi Politikası:** Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., faaliyetlerini etkileyebilecek finansal, operasyonel ve çevresel riskleri iç kontrol mekanizmaları ve ilgili komiteler aracılığıyla yönetir. Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve iç denetim birimi, risklerin belirlenmesi, takibi ve Yönetim Kuruluna raporlanması süreçlerinde rol almaktadır. Bu yapı, şirketin risk iştahına uyumlu bir yönetim modeli uygulanmasını sağlar.
- **Yatırım ve Portföy Yönetimi Politikası:** Şirketin yatırım politikası, SPK düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve gelir üreten turizm tesisleri üzerine odaklanır. Portföyün sürdürülebilir büyüme sağlamak amacıyla dengeli şekilde çeşitlendirilmesi ve yeni projelerde çevresel-sosyal etkilerin gözetilmesi temel prensipler arasında yer alır. Portföy sınırlamalarına uyum ve değerlendirme süreçleri düzenli olarak kontrol edilmektedir.
- **Çevre ve Sosyal Sorumluluk Politikası:** Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'ne taraf olup insan hakları, çevre ve çalışma koşullarına ilişkin uluslararası ilkeleri desteklemektedir. Çevreye duyarlı turizm ve gayrimenkul yatırımları, kaynak verimliliği, sürdürülebilir bina prensipleri ve toplumsal katkı projeleri şirketin sosyal ve çevresel politika yaklaşımını şekillendirir.

Sürdürülebilirlik Politikası

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sürdürülebilirliği tüm faaliyetlerine entegre eden bir yönetim anlayışını benimsemekte ve Martı Otelleri'nin sürdürülebilirlik yaklaşımını kendi kurumsal yapısına uyarlayarak uygulamaktadır. Şirketin Sürdürülebilirlik Politikası; çevresel, sosyal ve yönetim alanlarındaki etkilerin sorumlu şekilde yönetilmesini, kaynakların verimli kullanılmasını ve tüm paydaşlar için uzun vadeli sürdürülebilir değer yaratılmasını esas almaktadır. Bu politika aşağıdaki temel ilkeler doğrultusunda hayata geçirilmektedir:



Mevzuata ve uluslararası standartlara uyum: Tüm faaliyetlerde ilgili yasal düzenlemelere, sektörel gerekliliklere ve sürdürülebilirlik alanındaki uluslararası standartlara uygunluk sağlanır.



Doğal kaynakların korunması: Enerji, su ve diğer kaynakların verimli kullanılması, atıkların ayrıştırılması, sera gazı emisyonlarının azaltılması ve çevresel etkilerin en aza indirilmesi için sürekli iyileştirme çalışmaları yürütülür.



İklim değişikliği ile mücadele: İklim riskleri ve fırsatları düzenli olarak değerlendirilir; biyoçeşitliliğin korunması ve ekosistem üzerindeki etkilerin azaltılması için projeler geliştirilir.



Eşitlik ve kapsayıcı çalışma ortamı: Çalışanlar için güvenli, sağlıklı, eşit fırsatlar sunan ve ayrımcılığın önlendiği bir çalışma ortamı sağlanır; kadınların, gençlerin ve dezavantajlı grupların istihdamı desteklenir.



İş sağlığı ve güvenliği: Tüm çalışan ve paydaşların güvenliğini esas alan, sıfır kaza prensibine dayalı bir iş sağlığı ve güvenliği anlayışı uygulanır.



Sorumlu tedarik zinciri: Çevresel ve sosyal etkileri yöneten, yerel kalkınmayı destekleyen ve sürdürülebilirlik kriterlerine uygun tedarikçilerle iş birliği yapılır.



Misafir memnuniyeti ve erişilebilirlik: Konuk deneyimini geliştirmeye yönelik geri bildirimler düzenli olarak değerlendirilir; özel gereksinimi olan misafirlerin erişimine uygun alanlar ve hizmetler geliştirilir.



Toplumsal katkı ve iş birlikleri: Faaliyet gösterilen bölgelerde toplumsal faydayı artıran proje ve iş birlikleri desteklenir; yerel toplulukların sürdürülebilirlik farkındalığının gelişmesine katkı sağlanır.



Şeffaflık ve hesap verebilirlik: Sürdürülebilirlik performansı düzenli olarak izlenir; belirlenen hedefler doğrultusunda gelişmeler TSRS çerçevesinde paydaşlarla şeffaf bir şekilde paylaşılır.

Strateji

TSRS 2 – 9, 10, 13, 14, 15, 16, 21, 22



Sürdürülebilirlik Odaklı Strateji

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., değer zincirinin tüm aşamalarında uzun vadeli değer yaratımını stratejik bir öncelik olarak ele almakta; çevresel, sosyal ve yönetsel sorumluluklarını bütünsel bir yaklaşım çerçevesinde yönetmektedir. Şirketin sürdürülebilirlik stratejisi, Martı Otelleri'nin yerleşik sürdürülebilirlik anlayışıyla uyumlu şekilde geliştirilmiş olup, kurumun çevresel, sosyal ve yönetsel etkilerini kapsamlı bir yönetim sistemi altında ele almayı hedeflemektedir. Paydaş etkileşimleri değer odaklı bir bakış açısıyla yürütülmekte; stratejik yol haritası ise paydaş beklentileri, sektörün dönüşen dinamikleri ve faaliyet bölgelerinin ihtiyaçları doğrultusunda güncellenmektedir.

Stratejik önceliklerin belirlenmesinde küresel ve yerel eğilimler, iklim değişikliğinin portföy üzerindeki potansiyel etkileri, şirket içi risk-fırsat analizleri ve uzun vadeli finansal sürdürülebilirlik hedefleri dikkate alınmaktadır. Kaynak verimliliğinin artırılması, iklim risklerinin yönetilmesi, doğal varlıkların korunması, yerel kalkınmaya katkı sunulması ve finansal dayanıklılığın güçlendirilmesi bu stratejinin temel eksenlerini oluşturmaktadır. Bu kapsamda enerji ve su yönetimine, atık azaltımına, karbon ayak izinin düşürülmesine ve çevresel performansın iyileştirilmesine yönelik uygulamalar operasyonel süreçlere sistematik biçimde entegre edilmektedir.

İklim değişikliğine ilişkin risk ve fırsatlar, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iş stratejisinin ve finansal planlamasının ayrılmaz bir parçasıdır. Şirket, uzun vadeli yatırım kararlarını fiziksel ve geçiş risklerini dikkate alarak şekillendirmekte; operasyonel verimliliği, mali dayanıklılığı ve iş sürekliliğini destekleyen modeller geliştirmektedir. Sürdürülebilirlik hedeflerinin kurum kültürüne yerleşmesi amacıyla çalışan katılımı teşvik edilmekte; ilgili birimler arasında bütünleşik bir yönetim mekanizması işletilmektedir.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 17 Ocak 2012'den bu yana Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'ne taraf olarak, insan hakları, çalışma standartları, çevre yönetimi ve yolsuzlukla mücadele konularında uluslararası kabul görmüş ilkelere uyum sağlamayı taahhüt etmektedir. Bu kapsamda Sözleşme'nin 10 temel prensibi şirketin etik yönetim yaklaşımına, operasyonel uygulamalarına ve sürdürülebilirlik stratejisinin çerçevesine yön veren temel referans noktalarından biri olarak değerlendirilmektedir.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sürdürülebilirlik stratejisi; kısa, orta ve uzun vadeli hedeflerle yapılandırılmakta, performans düzenli olarak izlenip raporlanmakta ve sürekli gelişim odağıyla güncellenmektedir. Şirket, faaliyet gösterdiği bölgelerde çevresel ve kültürel mirasın korunmasını, yerel toplumla iş birliklerinin güçlendirilmesini ve paydaşların sürdürülebilirlik süreçlerine aktif şekilde dahil edilmesini uzun vadeli değer yaratımını pekiştiren temel unsurlar arasında görmektedir.

Sürdürülebilir Turizm

Sürdürülebilir turizm; doğal kaynakların korunmasını, biyolojik çeşitliliğin sürdürülmesini, kültürel mirasın gelecek nesillere aktarılmasını ve turizm faaliyetlerinin çevresel etkilerinin en aza indirilmesini hedefleyen bütüncül bir yaklaşımdır. Bu yaklaşım, turizm destinasyonlarının uzun vadeli çekiciliğinin

korunmasını sağlarken, aynı zamanda ziyaretçiler, çalışanlar, yerel halk ve işletmeler arasında dengeli bir değer paylaşımı yaratır. Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. da sürdürülebilir turizmi iş modelinin merkezinde konumlandırmakta; çevresel, sosyal ve ekonomik etkilerini sistematik olarak yönetmeye yönelik çalışmalarını tüm paydaşlarına değer yaratacak şekilde planlamakta ve geliştirmektedir.

Martı Myra ile Martı Marina & Yacht Club, sürdürülebilir odaklı turizm faaliyetlerini sadece yönetim prensiplerine entegre etmekle kalmayıp, bu konuda elde ettikleri başarısını ulusal ve uluslararası sertifikalarla da tescillemektedir. Martı Myra, “İklim Değişikliğine Uyum ve Bilinçlendirme Programı” kriterlerini yerine getirerek 2025 yılı Turuncu Bayrak uygulamasını yürütme hakkı kazanmış; bu sayede iklim değişikliğinin turizm sektörü üzerindeki etkilerine yönelik farkındalık yaratma, adaptasyon kapasitesini artırma ve iklim dostu uygulamaları yaygınlaştırma konularında önemli bir ilerleme kaydetmiştir. Bu başarı, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin iklim odaklı sürdürülebilirlik alanında kararlı adımlar attığını ve tesislerinin küresel turizm standartlarına uyum sağlamak üzere sürekli gelişim içinde olduğunu göstermektedir.

Hem Martı Myra hem de Martı Marina, sektörde önemli bir yere sahip çevresel sertifika programlarına aktif olarak katılmaktadır. Tesislerin sahip olduğu Mavi Bayrak, Green Key, Yeşil Yıldız, Beyaz Yıldız ve ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi gibi sertifikalar; enerji ve su tüketiminin azaltılmasından, biyolojik çeşitliliğin korunmasından, atık yönetiminden, plaj ve marina temizliğine kadar geniş bir çevresel performans alanını kapsar. Green Key ve Mavi Bayrak gibi uluslararası sertifikalar çevresel yönetim sistemlerinin belirli standartlara göre yürütülmesini sağlarken, ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi enerji verimliliğini artırmaya ve karbon ayak izini düşürmeye yönelik sistematik bir yaklaşım sunmaktadır. Ayrıca GSTC uyumluluğu, tesislerin küresel sürdürülebilir turizm ilkelerini operasyonel süreçlerine entegre ettiğini göstermektedir.

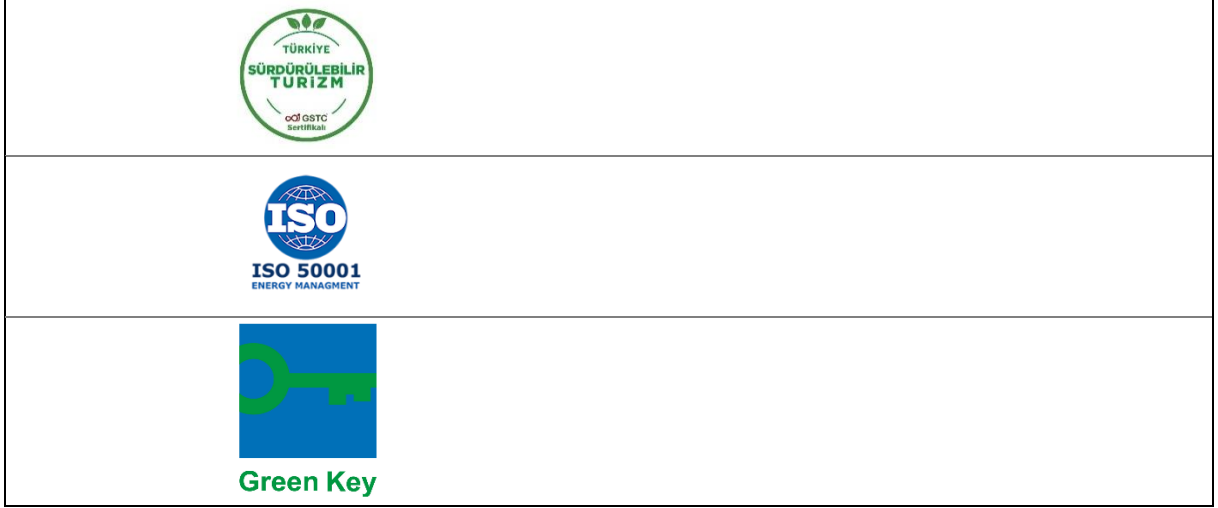
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., tüm bu sertifikasyon süreçlerini düzenli olarak takip etmekte, denetimlerden elde edilen bulguları iyileştirme alanlarına dönüştürmekte ve tesislerin sürdürülebilirlik performansını sürekli olarak geliştirmeyi hedeflemektedir. Sürdürülebilir turizm uygulamaları, şirketin uzun vadeli değer yaratma stratejisinin vazgeçilmez bir bileşenidir.

Aşağıda Martı Myra ve Martı Marina & Yacht Club’ın mevcut sertifika ve ödülleri yer verilmiştir:

Detaylı sertifika belgelerine ise raporun “Ekler” bölümünden ulaşılabilir.

Sertifika ve Ödülleri

Martı Myra	Martı Marina & Yacht Club
	
Mavi Bayrak	Mavi Bayrak



İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar

İklim Risk ve Fırsatlarının Belirlenmesi

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iklimle ilişkili risk ve fırsatlarının belirlenmesinde, uluslararası kabul görmüş çerçeveler ile Türkiye'ye özgü iklim verileri birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, iklim kaynaklı unsurların sınıflandırılması ve raporlanmasında TSRS ile uyumlu olacak şekilde TCFD yaklaşımı esas alınmış; risk ve fırsatlar fiziksel ve geçiş riskleri başlıkları altında ele alınmış ve kısa, orta ve uzun vadeli etkileri dikkate alınmıştır.

Fiziksel risklerin Türkiye koşullarına uyarlanması Meteoroloji Genel Müdürlüğü (MGM) tarafından yayımlanan iklim projeksiyonları ve analizlerinden yararlanılmıştır. MGM verileri; sıcaklık artışı, yağış rejimindeki değişimler ve ekstrem hava olaylarının sıklığına ilişkin eğilimlerin, özellikle kıyı bölgelerinde altyapı dayanıklılığı, operasyonel süreklilik ve kaynak yönetimi üzerinde artan baskılar oluşturduğunu göstermektedir. Bu bulgular, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin varlık bazlı risk tanımlamasına girdi sağlamış; aynı zamanda enerji ve su verimliliği, dayanıklı tasarım ve sertifikasyon uygulamaları gibi fırsat alanlarının belirlenmesine de dayanak oluşturmuştur.

İklimle İlgili Riskler

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30.09.2024 tarihli gayrimenkul değerlendirme çalışmaları ile 01.04.2024–31.03.2025 dönemi finansal tabloları birlikte değerlendirildiğinde, şirket portföyünün toplam ekspertiz değerinin 9,9 milyar TL seviyesinde olduğu görülmektedir. Yüksek değerli turizm tesisleri, marina işletmesi ve farklı coğrafi bölgelerde konumlanan arsalardan oluşan bu portföy, iklim değişikliğine bağlı risklere karşı varlık türü ve konumuna göre farklı düzeylerde hassasiyet göstermektedir.

Özellikle kıyı bölgelerinde yer alan Martı Myra Otel ve Martı Marina, aşırı yağış, sel, fırtına, sıcak hava dalgaları ve kıyı taşkınları gibi akut iklim olaylarından doğrudan etkilenebilecek stratejik varlıklar arasında yer almaktadır. Arsa portföyünde bulunan Çerkezköy, Ayıncıyolu ve Karacasu bölgelerindeki

yatırımlar ise su stresi, sıcaklık artışı ve yağış rejimindeki değişimlere bağlı olarak daha çok uzun vadeli ve kronik iklim riskleriyle ilişkilendirilmektedir.

- **Fiziksel Riskler:** TCFD yaklaşımı doğrultusunda fiziksel riskler; iklim değişikliğinin çevresel etkilerinden kaynaklanan ve Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin varlıkları, operasyonları ve finansal performansı üzerinde doğrudan olumsuz etki yaratma potansiyeli taşıyan riskler olarak değerlendirilmiştir. Bu riskler, akut ve kronik fiziksel riskler olmak üzere iki başlık altında ele alınmaktadır.

Akut fiziksel riskler; sel, aşırı yağış, fırtına, dolu ve sıcak hava dalgaları gibi ani gelişen olayları kapsamakta olup, altyapı hasarı, operasyonel kesintiler ve acil müdahale maliyetlerinde artış gibi etkiler yaratabilmektedir. Kronik fiziksel riskler ise deniz seviyesi yükselmesi, ortalama sıcaklık artışı ve kuraklık gibi uzun vadeli eğilimleri içermekte; enerji tüketiminde artış, varlık değerlerinde aşınma ve operasyonel verimlilikte düşüş riskini beraberinde getirmektedir.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kıyı varlıkları, özellikle deniz seviyesi yükselmesi ve kıyı erozyonu açısından uzun vadeli yapısal risklerle karşı karşıyadır. Aşırı yağış ve yüzey akışı kaynaklı taşkınlar altyapı bütünlüğünü ve hizmet sürekliliğini tehdit ederken, artan sıcaklıklar yaz sezonunda enerji tüketimini ve işletme maliyetlerini yükseltebilmektedir. Bu çerçevede, fiziksel iklim risklerine karşı dayanıklılığın artırılması, şirketin sürdürülebilirlik yaklaşımının temel bileşenlerinden biri olarak değerlendirilmektedir.

- **Geçiş Riskleri:** Geçiş riskleri; düşük karbonlu ve sürdürülebilir bir ekonomik yapıya geçiş sürecinde ortaya çıkan düzenleyici, piyasa, teknolojik ve itibar kaynaklı etkileri kapsamaktadır. Bu riskler, şirketin maliyet yapısı, yatırım planları ve finansmana erişimi üzerinde baskı oluşturma potansiyeline sahiptir.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. açısından enerji verimliliği standartlarının sıkılaşması, çevresel raporlama yükümlülüklerinin artması ve su, atık ve emisyon yönetimine yönelik düzenlemeler başlıca düzenleyici riskler arasında yer almaktadır. Teknolojik gelişmeler doğrultusunda mevcut sistemlerin yenilenmesi ve düşük karbonlu çözümlere geçiş ihtiyacı, yatırım planlarında ilave finansman gereksinimleri doğurabilmektedir.

Piyasa ve itibar riskleri ise müşteri ve yatırımcı tercihlerinin sürdürülebilir ve çevresel performansı yüksek varlıklara yönelmesiyle daha belirgin hale gelmektedir. Sürdürülebilirlik kriterlerini karşılamayan tesislerin talep kaybı yaşaması, varlık değerlerinin ve rekabet gücünün zayıflaması olası görülmektedir. Bu nedenle geçiş riskleri, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföy yönetimi ve yatırım kararlarında yakından izlenen bir risk alanı olarak ele alınmaktadır.

İklimle İlgili Fırsatlar

TCFD çerçevesine göre iklimle ilişkili fırsatlar; düşük karbonlu ve iklim değişikliğine uyumlu bir ekonomik yapıya geçiş sürecinde, işletmelerin rekabet avantajı elde etmesini sağlayan olumlu etkileri ifade etmektedir. Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. açısından bu fırsatlar, portföyün uzun vadeli değerinin korunması ve artırılması bakımından stratejik önem taşımaktadır.

Turizm tesisleri ve marina operasyonlarında enerji ve su verimliliği uygulamaları, yenilenebilir enerji çözümleri ve kaynak kullanımının optimize edilmesi, maliyet azaltımı ve operasyonel dayanıklılık açısından önemli fırsatlar sunmaktadır. Gayrimenkul projelerinde sürdürülebilir tasarım ilkeleri ve yeşil bina standartlarının benimsenmesi ise hem piyasa beklentileriyle uyumu artırmakta hem de varlık değerini desteklemektedir.

İklim risklerine dayanıklı, sertifikasyon uyumlu projelerin geliştirilmesi; yatırımcı ilgisinin artırılması, finansmana erişimin kolaylaştırılması ve uzun vadeli büyüme stratejisinin desteklenmesi açısından önemli bir fırsat alanı olarak değerlendirilmektedir. Belirlenen fırsat alanlarına ilişkin ilerleme, TSRS kapsamında tanımlanan metrikler ve hedefler doğrultusunda izlenmekte; mevzuat ve piyasa koşullarındaki değişimler doğrultusunda düzenli olarak gözden geçirilmektedir.

İklim Risklerinin Önceliklendirilmesi

İklimle İlgili Risklerin Zaman Dilimlerine Göre Tanımlanması

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., iklimle ilgili risk ve fırsatlarını; faaliyet gösterdiği turizm ve gayrimenkul sektörlerinin yapısal özellikleri, portföyde yer alan varlıkların ekonomik ömrü ve yatırım projelerinin geliştirme süreçleri dikkate alınarak değerlendirmektedir. Bu kapsamda iklimle ilişkili risk ve fırsatlar, TSRS ile TCFD çerçevesi doğrultusunda kısa, orta ve uzun vadeli zaman dilimleri üzerinden ele alınmaktadır. Bu yaklaşım, iklim risklerinin gerçekleşme hızları ve düzenleyici çerçevenin öngörülen takvimleri dikkate alınarak yapılandırılmıştır.

- **Kısa Vade (0–3 Yıl):** Kısa vade, iklimle ilişkili risk ve fırsatların ağırlıklı olarak **operasyonel ve maliyet temelli etkiler** üzerinden hissedildiği dönemi ifade etmektedir. Bu zaman dilimi; mevcut varlıkların yönetimi, uyum gereklilikleri ve operasyonel performans üzerinde doğrudan etki yaratabilecek unsurların değerlendirilmesi açısından kritik kabul edilmektedir. Bu kapsamda kısa vadeli değerlendirmeler; mevcut portföydeki operasyonel süreçler, regülasyonlara uyum gereklilikleri ve iç kontrol mekanizmaları üzerinden ele alınmakta olup, detaylı risk ve fırsat analizleri ilgili başlıklar altında ayrıca sunulmaktadır.
- **Orta Vade (3–10 Yıl):** Orta vade, iklim değişikliğine bağlı etkilerin daha görünür hale geldiği ve **yatırım, tasarım ve portföy yönetimi kararlarının** belirleyici olduğu dönemi kapsamaktadır. Bu zaman ufku, yeni geliştirilecek projeler ile mevcut varlıkların dönüşümüne ilişkin kararların iklim uyumu perspektifiyle ele alındığı bir değerlendirme alanı sunmaktadır. Orta vadeli analizlerde; varlıkların dayanıklılığı, piyasa beklentileri, finansman koşulları ve portföy yapısına ilişkin etkiler bütüncül olarak değerlendirilmektedir. Bu döneme ilişkin risk ve fırsatların niteliği, ilgili strateji ve risk yönetimi bölümlerinde ayrıntılı olarak ele alınmaktadır.
- **Uzun Vade (10–30 Yıl / Varlığın Ekonomik Ömrü):** Uzun vade, iklim değişikliğinin **yapısal ve kalıcı etkilerinin** ön plana çıktığı, iş modeli, varlık değeri ve stratejik yönelimler üzerinde belirleyici olduğu zaman dilimini ifade etmektedir. Bu zaman ufku, özellikle kıyı varlıkları ve uzun ömürlü gayrimenkuller açısından iklim dayanıklılığı ve adaptasyon kapasitesinin değerlendirilmesi bakımından önem taşımaktadır. Uzun vadeli değerlendirmeler; iklim senaryoları, varlıkların ekonomik ömrü ve uzun dönemli stratejik hedefler dikkate alınarak yürütülmekte olup, ayrıntılı analizler ilgili senaryo ve dayanıklılık bölümlerinde sunulmaktadır.

İklim Risklerinin Etki ve Olasılık Bazlı Değerlendirilmesi

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., iklimle ilişkili riskleri yönetirken tutarlı, karşılaştırılabilir ve sistematik değerlendirmeyi esas alan bir önceliklendirme metodolojisi kullanmaktadır. Bu kapsamda tüm riskler, önce gerçekleşme olasılığı, ardından finansal etki düzeyi açısından puanlanmakta ve nihai risk skoru bu iki değer çarpımıyla belirlenmektedir. Böylece, şirketin portföyü, operasyonları ve değer zinciri üzerindeki iklim kaynaklı etkilerin hangi düzeyde öncelik gerektirdiği objektif biçimde ortaya koyulmaktadır.

1. Adım 1: Olasılık Değerlendirmesi

Risklerin ortaya çıkma ihtimali, beşli bir skala kullanılarak puanlanır:

Tablo 9 Olasılık Değerlendirmesi

Puan	Olasılık Düzeyi	Tanım
1	Çok Düşük	Sadece istisnai koşullarda gerçekleşebilir.
2	Düşük	Düzenli olarak beklenmeyen ancak mümkün olan durumlar.
3	Orta	Belirli dönemlerde gerçekleşme ihtimali vardır.
4	Yüksek	Çoğu senaryoda gerçekleşmesi beklenebilir.
5	Çok Yüksek	Sık tekrarlanan ve gerçekleşme olasılığı çok yüksek durumlar.

Adım 2: Etki (Şiddet) Değerlendirmesi:

Tablo 10 Etki (Şiddet) Değerlendirmesi

Puan	Etki Düzeyi	Tanım
1	Düşük Etki	Günlük operasyonlarda küçük sapmalar, kısa süreli ve sınırlı etkiler
2	Orta Etki	Kısa süreli operasyon aksamaları, düşük düzeyli paydaş şikayetleri
3	Yüksek Etki	Hizmet kalitesi düşüşü, proje ilerlemesinde belirgin gecikme, sınırlı itibar riski
4	Şiddetli Etki	Operasyonların uzun süre aksamaları, büyük itibar zedelenmesi, müşteri ve yatırımcı güveninde azalma
5	Kritik Etki	Operasyonların tamamen durması, yasal uyumsuzluk, lisans/izin kaybı, yüksek itibar kaybı, kritik paydaş ilişkilerinin bozulması

Adım 3: Risk Skorlaması ve Önceliklendirme:

Nihai risk seviyesi, her bir risk için belirlenen gerçekleşme olasılığı ile etki düzeyinin çarpılması sonucunda oluşturulan **“Olasılık x Etki” formülü** ile hesaplanmaktadır. Bu yöntem, risklerin hem ortaya çıkma ihtimalini hem de ortaya çıktığında yaratacağı potansiyel sonuçları bütüncül şekilde değerlendirmeye imkân tanır. Hesaplanan bu puan, risklerin birbirleriyle karşılaştırılabilir hale gelmesini sağlayarak şirket içinde tutarlı bir önceliklendirme yapılmasına zemin oluşturur.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., elde edilen nihai puanları öncelik seviyelerine göre sınıflandırarak hangi risklerin acil aksiyon gerektirdiğini, hangilerinin izleme altında tutulması gerektiğini ve hangilerinin kabul edilebilir düzeyde olduğunu sistematik biçimde belirler.

Tablo 11 Risk Skorlaması ve Önceliklendirme

Skor Aralığı	Öncelik Seviyesi	Açıklama
20–25	A: Kritik Riskler	Acil eylem gerektiren, yüksek olasılık ve yüksek etki içeren riskler.
11–19	B: Önemli Riskler	Stratejik düzeyde yönetilmesi gereken yüksek öncelikli riskler.
5–10	C: Orta Düzey Riskler	Düzenli takip gerektiren riskler.
3–4	D: Düşük Öncelikli Riskler	Kontrol altında tutulması yeterli riskler.
1–2	E – Önemsiz Riskler	Finansal ve operasyonel etkisi oldukça sınırlı riskler.

Adım 4: Finansal Etki Değerlendirmesi:

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin faaliyet yapısı ve finansal raporlama yaklaşımı dikkate alındığında, iklimle ilişkili risklerin finansal etkileri; özellikle varlık değeri, sigorta maliyetleri ve nakit akışı üzerindeki potansiyel etkiler üzerinden değerlendirilmiştir. Bu kapsamda fiziksel risklerin finansal önemliliği analiz edilirken toplam aktif büyüklüğü ve maddi duran varlıklar temel referans olarak alınmıştır.

Tablo 12 Finansal Etki Değerlendirmesi

Etki Puanı	Finansal Etki Tanımı	Etki Oranı (%)
5 – Çok Yüksek	Finansal tablolar üzerinde ihmal edilebilir düzeyde etki yaratan, varlık değerleri ve nakit akışı üzerinde anlamlı bir değişime yol açmayan etkiler	> 10
4- Yüksek	Aktif değerler üzerinde sınırlı baskı oluşturan, yönetilebilir düzeyde maliyet artışlarına veya değer kayıplarına neden olabilecek etkiler	5 – 10
3- Orta	Maddi duran varlıkların değerinde veya sigorta ve bakım maliyetlerinde belirgin artışa yol açarak finansal performansı hissedilir düzeyde etkileyebilecek etkiler	3 – 5
2- Düşük	Varlık değerlerinde anlamlı düşüş, sigorta teminatlarında ciddi artış veya ilave yatırım ihtiyacı doğurarak finansal yapıyı zorlayabilecek etkiler	1 – 3
1 – Çok Düşük	Portföy değerini, bilanço yapısını ve uzun vadeli yatırım planlarını doğrudan etkileyebilecek, stratejik kararları tetikleyen ciddi finansal etkiler	< 1

Tanımlanan değerlendirme çerçevesi doğrultusunda Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin iklimle ilişkili riskleri, şirketin faaliyetleri, varlık yapısı ve uzun vadeli değer yaratma kapasitesi üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınarak analiz edilmiştir. Bu analiz sonucunda, iklim risklerinin şirket açısından taşıdığı görece önem düzeyi ortaya konulmuş ve yönetim odağının hangi risk alanlarında yoğunlaştırılması gerektiği belirlenmiştir. Bu kapsamda, belirlenen risk alanları aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

İklimle İlgili Riskler

Riskın Adı	Deniz Seviyesi Yükselmesi		
Riskın Tanımı	Deniz seviyesindeki kademeli artış ve kıyı çizgisinin gerilemesi, kıyıya yakın yapıların uzun vadede su	Riskın Etkisi	Kıyıya yakın otel ve marina varlıklarında uzun vadede arazi kaybı, yapısal risk ve altyapı dayanıklılığı ihtiyacı artarak varlık değerini ve kullanım kapasitesini olumsuz etkileyebilir. Koruma/uyum yatırımları nedeniyle sermaye

Riskin Adı	Deniz Seviyesi Yükselmesi		
	basma, temel zayıflaması ve arazi kaybı riskini artırır.		harcaması baskısı ve sigorta/finansman koşullarında zorlaşma görülebilir.
Riskin Türü	Akut-Fiziksel Risk	Ölçüm Metriği	- Denize göre kot farkı (m) – varlık/tesis kotu ve mevcut MHWS seviyeleri arasındaki fark - Deniz seviyesi artış projeksiyonu (mm/yıl) – senaryo/geri dönüş süresi bazlı (RCP/SSP etiketsiz iç kullanım) - Etkilenebilir alan payı (%) – yüksek su seviyesi altında kalma riski olan alanların toplam alan içindeki oranı - Sigorta göstergeleri (%) – prim/muafiyet/teminat koşulu değişimleri - Kritik ekipman kotu (m) – elektrik, jeneratör, IT/otomasyon bileşenleri için minimum güvenli kot
Değer Zincirindeki Yeri	▪Yukarı Yönlü ▪Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Operasyonları	Birincil Finansal Yansımalar	▪Kıyı bölgelerinde yer alan varlıklarda (otel, marina) maddi duran varlık değerinde düşüş, ▪Kıyı koruma ve güçlendirme yatırımları ihtiyacı, Sigorta teminatlarının genişlemesi ve prim artışları.
İş Modeli Üzerindeki Etkisi	Kıyı çizgisinin gerilemesi ve deniz seviyesinin kademeli artışı, kıyıya yakın varlıklarda uzun vadeli yapısal risk ve varlık değerinde aşınma yaratabilir. Koruma/uyum yatırımları (tahkimat, yükseltme vb.) nedeniyle CAPEX artışı, sigorta/finansman koşullarında zorlaşma görülebilir.	Finansal Etki	5 – Çok Yüksek
Vade	Uzun vade (+10 yıl)	Uyum / Azaltım Maliyetleri	▪Kıyı tahkimatı, güçlendirme, drenaj ve geri tepmeye karşı koruma (CAPEX) ▪Periyodik bakım/onarım, izleme (OPEX)
Olasılık	5 (Çok Yüksek)	Mali Tabloya Yansıması	▪Yatırım amaçlı gayrimenkuller / maddi duran varlıklar üzerinde değer düşüklüğü riski ▪Bakım-onarım giderleri (OPEX) ve koruma yatırımı (CAPEX) artışı ▪Sigorta giderleri ve muhtemel muafiyet/teminat daralması nedeniyle net risk artışı
Etki Değeri	4 (Şiddetli Etki)	Risk Yoğunlaştığı Coğrafi Alanlar	▪Muğla – Marmaris (Martı Marina) ▪Antalya – Kemer – Tekirova (Martı Myra ve kıyı tesisleri)
Risk Skoru	A (20)	Alınacak Aksiyonlar	▪Kıyı varlıkları için kıyı tehlike haritalaması (deniz seviyesi + erozyon) ve varlık bazlı uyum planı

Riskin Adı	Deniz Seviyesi Yükselmesi		
			▪ Kıyı koruma/güçlendirme projelerinin yatırım planlarına alınması; kritik ekipmanların kotlandırılması ▪ Sigorta kapsamının iklim riskleri açısından gözden geçirilmesi (teminat, muafiyet, iş durması)

Riskin Adı	Şiddetli Yağış, Sel ve Yüzey Akışı		
Riskin Tanımı	Ani ve yoğun yağışların drenaj kapasitesini aşması sonucu tesis, otopark, bodrum katlar ve teknik alanlarda su baskınları ile ekipman hasarı ve hizmet kesintisi yaşanabilir.	Riskin Etkisi	Tesislerde su baskınları ve teknik ekipman hasarı nedeniyle hizmet kesintisi, acil müdahale ve bakım-onarım maliyetlerinde artış oluşabilir. Geliştirme ve uygulama süreçlerinde sahaya erişim ve zemin koşulları etkilenecek iş programı gecikmeleri ve maliyet sapmaları yaşanabilir.
Riskin Türü	Akut-Fiziksel Risk	Ölçüm Metriği	▪ Bölgede kaydedilen ani sağanak/su baskını olay sayısı (adet/yıl) ▪ Olay başına kesinti süresi (saat/gün) ▪ Drenaj kapasitesi (m³/saat), ▪ Hasar tutarı (TL) ▪ İş durması gün sayısı (gün) ve iş durması sigortası kullanımı (var/yok, gün)
Değer Zincirindeki Yeri	▪ Yukarı Yönlü ▪ Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Operasyonları	Birincil Finansal Yansımalar	▪ Taşınmazlarda hasar riski, bakım-onarım ve altyapı iyileştirme giderlerinde artış, ▪ Geçici operasyon kesintilerine bağlı dolaylı gelir kayıpları
İş Modeli Üzerindeki Etkisi	Tesislerde teknik hacimler ve ortak alanlarda su baskınıyla hizmet sürekliliği bozulur, onarım/yenileme maliyetleri artar. Geliştirme ve uygulama süreçlerinde drenaj/zemin sorunları nedeniyle iş programı gecikmeleri ve maliyet sapmaları görülebilir.	Finansal Etki	4 – Yüksek
Vade	Kısa vade (0–3 yıl)	Uyum / Azaltım Maliyetleri	▪ Drenaj kapasitesi artırımı, yağmur suyu hatları, ızgara/kanal iyileştirmeleri (CAPEX) ▪ Yüzey akışını azaltan peyzaj ve geçirgen zemin uygulamaları, su tutucu/retansiyon alanları (CAPEX) ▪ Periyodik kanal-rögar temizliği, ızgara bakım planı, drenaj kamera/inspeksiyon çalışmaları (OPEX) ▪ Erken uyarı ve meteorolojik izleme, acil durum tatbikatları ve müdahale ekipmanları (OPEX)

Riskin Adı	Şiddetli Yağış, Sel ve Yüzey Akışı		
Olasılık	4 (Yüksek)	Mali Tabloya Yansımaları	▪Bakım-onarım, temizlik, kurutma, acil müdahale giderleri (OPEX) artışı ▪Hasar görmüş ekipman/tesis bileşenleri için yenileme ve olası değer düşüklüğü riski ▪Sigorta primlerinde artış, muafiyet yükselmesi ve teminat daralmasına bağlı net risk maliyeti artışı ▪Operasyon kesintisi kaynaklı gelir kaybı / dönemsel kârlılık dalgalanması
Etki Değeri	4 (Şiddetli Etki)	Risk Yoğunlaştığı Coğrafi Alanlar	Muğla – Marmaris (Martı Marina & Yacht Club) Antalya – Kemer – Tekirova (Martı Myra Otel) İç kesim arsa/şantiye alanları (örn. Çerkezköy vb. portföyde yer alan arsalar)
Risk Skoru	B (16)	Alınacak Aksiyonlar	▪ Sızdırmaz kapaklar, geri tepmeye karşı çek-valf ve chamber/kanal kamera muayenesi periyodu ▪Bodrum/otopark girişlerine taşkın bariyeri ▪Q10–Q50 yağış tasarımına göre drenaj kapasitesi doğrulaması

Riskin Adı	Aşırı Sıcak Hava Dalgaları ve Kuraklık		
Riskin Tanımı	Aşırı sıcak dönemleri soğutma ihtiyacını yükselterek enerji tüketimi ve işletme maliyetlerini artırırken, misafir konforu ve açık alan kullanımı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Kuraklıkla birlikte su temininde kısıtlar oluşması; havuz, peyzaj sulaması ve genel kullanım suyu yönetimini zorlayarak hizmet kalitesini ve maliyetleri etkileyebilir.	Riskin Etkisi	Aşırı sıcak dönemlerinde soğutma ihtiyacının artmasıyla enerji tüketimi ve işletme maliyetleri yükselirken misafir konforu ve açık alan kullanımı olumsuz etkilenebilir. Kuraklık ve su kısıtları, havuz/peyzaj ve genel kullanım suyu yönetimini zorlayarak hizmet kalitesi ve operasyon sürekliliği üzerinde baskı yaratabilir.
Riskin Türü	Akut-ve Kronik Fiziksel Risk	Ölçüm Metriği	▪Isı dalgası gün sayısı (gün/yıl) ▪Aşırı sıcak olay sayısı (adet/yıl) ▪Termal konfor şikâyet sayısı / misafir geri bildirim skoru (adet/ay, NPS/puan) ▪Şebeke suyu kesinti sayısı ve kesinti süresi (adet/ay, saat/ay) ▪Alternatif su temin edilen gün sayısı ve hacim (tanker vb.) (gün/yıl, m³/yıl)
Değer Zincirindeki Yeri	Operasyon	Birincil Finansal Yansımalar	Enerji ve su tüketim maliyetlerinde artış, Soğutma sistemleri ve altyapı yatırımları ihtiyacı, Operasyonel giderler üzerinde baskı

Riskin Adı	Aşırı Sıcak Hava Dalgaları ve Kuraklık		
İş Modeli Üzerindeki Etkisi	Aşırı sıcaklarda soğutma yükünün artmasıyla enerji tüketimi ve işletme maliyetleri yükselir; kuraklıkla birlikte su temininde kısıtlar oluşursa hizmet kalitesi (havuz/peyzaj/genel kullanım) baskı altında kalır. Misafir konforu ve açık alan kullanımı azalarak talep ve memnuniyet üzerinde olumsuz etki yaratabilir.	Finansal Etki	3 – Orta
Vade	Kısa, Orta ve Uzun Vade	Uyum / Azaltım Maliyetleri	▪Isı yalıtımı, güneş kırıcı/film, gölgeleme, düşük geçirgenlik cam, çatı yansıtıcı kaplama (CAPEX) ▪Düşük debili armatürler, kaçak tespiti, akıllı sayaç/izleme, gri su/geri kazanım, yağmur suyu depolama (CAPEX) ▪kurakçıl peyzaj, damla sulama, nem sensörü ve sulama otomasyonu (CAPEX) ▪Soğutma verimliliği iyileştirmeleri (CAPEX) (yüksek verimli Chiller/VRF, inverter ekipmanlar, otomasyon (BMS), VSD uygulamaları)
Olasılık	5 (Çok Yüksek)	Mali Tabloya Yansıması	▪HVAC sistemlerinde yoğun kullanım kaynaklı bakım-onarım giderlerinde artış ve ekipman yenileme ihtiyacı (OPEX/CAPEX) ▪Su verimliliği ve soğutma/yalıtım yatırımları nedeniyle CAPEX artışı; amortisman giderlerinde artış ▪Enerji tüketimi artışı nedeniyle elektrik giderlerinde artış (OPEX) ▪Su kısıtları/kuraklık dönemlerinde su temin maliyetlerinde artış (OPEX)
Etki Değeri	3 (Yüksek Etki)	Risk Yoğunlaştığı Coğrafi Alanlar	▪Antalya – Kemer – Tekirova (Martı Myra Otel) ▪Muğla – Marmaris (Martı Marina & Yacht Club)
Risk Skoru	B (15)	Alınacak Aksiyonlar	▪Gri su geri kazanımı ve yağmursuyu hasadının yapılması ▪Peyzaj tasarımının ve sulama işleminin iklim değişikliğine dirençli hale getirilmesi ▪Pasif soğutma önlemleri (gölgeleme, cam filmi, çatı yansıtıcı kaplama; sıcak noktaların azaltılması)

İş Modeli ve Değer Zinciri Üzerindeki Etkileri

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iş modeli; turizm ve gayrimenkul yatırımlarına odaklanan portföy yapısı, uzun vadeli varlık yönetimi yaklaşımı ve kıyı bölgelerinde yoğunlaşan fiziksel varlıklar üzerinden şekillenmektedir. Bu çerçevede iklim değişikliğine bağlı fiziksel riskler, özellikle varlıkların konum özellikleri ve ekonomik ömürleri nedeniyle şirketin değer yaratma süreci üzerinde doğrudan ve yapısal etkiler oluşturmaktadır.

Değer zincirinin **yukarı yönlü** aşamasında; inşaat, bakım-onarım, altyapı güçlendirme ve teknik hizmetlere ilişkin tedarik süreçleri, aşırı hava olayları, iklim kaynaklı hasar riski ve artan uyum gereklilikleri nedeniyle maliyet ve zamanlama baskılarıyla karşı karşıya kalabilmektedir. Deniz seviyesi yükselmesi ile şiddetli yağış ve taşkın riskleri, özellikle kıyı varlıklarında gerçekleştirilecek güçlendirme, drenaj ve koruma yatırımlarının kapsamını ve maliyet yapısını doğrudan etkilemektedir.

Operasyonel aşamada, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer alan kıyıya yakın otel ve marina varlıkları; deniz seviyesi yükselmesi, yüzey akışı ve taşkınlar gibi fiziksel risklere karşı yüksek hassasiyet göstermektedir. Bu riskler, varlıkların altyapı dayanıklılığı, kullanım sürekliliği ve bakım-onarım gereksinimleri üzerinde baskı oluşturmakta; buna bağlı olarak maddi duran varlık değerleri, sigorta maliyetleri ve operasyonel giderler üzerinde etkiler yaratmaktadır.

Değer zincirinin **aşağı yönlü** aşamasında ise iklimle ilişkili riskler; yatırımcı beklentileri, finansman koşulları, sigorta teminatları ve varlık değerlendirme süreçleri üzerinde belirleyici olmaktadır. İklim risklerinin yönetim düzeyi, portföyün uzun vadeli getiri potansiyeli, finansal dayanıklılığı ve yatırım yapılabilirliği açısından kritik bir değerlendirme unsuru olarak öne çıkmaktadır. Bu kapsamda iklim riskleri, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iş modelinde yalnızca çevresel bir konu değil; varlık yönetimi, yatırım kararları ve değer zinciri bütününde ele alınması gereken stratejik bir unsur olarak değerlendirilmektedir.

Stratejik Yaklaşım ve Karar Alma Süreçlerine Etkiler

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de iklimle ilişkili fiziksel riskler, münferit operasyonel tehditler olarak değil; portföyün uzun vadeli dayanıklılığını, varlık değerinin korunmasını ve finansal istikrarı etkileyen temel stratejik unsurlar olarak ele alınmaktadır. Bu doğrultuda iklim risklerinin yönetimi; yatırım planlaması, varlık bazlı karar alma ve risk yönetimi süreçlerine kademeli biçimde entegre edilmektedir.

TSRS çerçevesi doğrultusunda yapılan değerlendirmelerde; deniz seviyesi yükselmesi riski ağırlıklı olarak uzun vadeli varlık değerleri ve adaptasyon ihtiyacı üzerinden, şiddetli yağış ve taşkın riski ise kısa ve orta vadede operasyonel süreklilik ve maliyet yönetimi perspektifiyle ele alınmaktadır. Bu ayırım, farklı zaman ufuklarında farklı yönetim araçlarının ve yatırım önceliklerinin devreye alınmasını mümkün kılmaktadır.

Bu kapsamda Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., kıyı bölgelerinde yer alan varlıklar için risk yoğunluğu yüksek alanların belirlenmesi, varlık bazlı uyum ve güçlendirme ihtiyaçlarının yatırım planlarına dâhil edilmesi ve kritik altyapı unsurlarının iklim riskleri dikkate alınarak yeniden

konumlandırılması yönünde stratejik bir yaklaşım benimsemektedir. Aynı zamanda sigorta kapsamı, teminat yapıları ve muafiyet koşulları iklim riskleri perspektifiyle düzenli olarak gözden geçirilmekte; finansal risklerin sınırlandırılması hedeflenmektedir.

İklim riskleri, bütçeleme ve sermaye tahsis süreçlerinde de giderek daha fazla dikkate alınmakta; drenaj kapasitesi artırımı, altyapı güçlendirme ve varlık koruma yatırımları yalnızca uyum gerekliliği olarak değil, uzun vadeli maliyet kontrolü ve değer koruma aracı olarak değerlendirilmektedir. Bu yaklaşım sayesinde, iklim risklerine yönelik alınan aksiyonların operasyonel süreklilik, finansal dayanıklılık ve yatırımcı güveni üzerindeki olumlu etkilerinin maksimize edilmesi amaçlanmaktadır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iklim risklerine yönelik bu bütüncül yaklaşımı, TSRS 2 kapsamında öngörülen strateji, risk yönetimi ve finansal dayanıklılık ilkeleriyle uyumlu olup; şirketin iklim değişikliğine karşı adaptasyon kapasitesini ve uzun vadeli değer yaratma potansiyelini destekleyen temel yönetim unsurlarından biri olarak konumlandırılmaktadır.

Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları

İklim değişikliğine bağlı fiziksel (aşırı hava olayları, sıcaklık artışı, su stresi, kıyı etkileri) ve geçiş risklerinin, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin finansal durumu, performansı ve nakit akışları üzerinde kısa, orta ve uzun vadede farklılaşan, çok boyutlu etkiler yaratması beklenmektedir. Bu değerlendirme, şirket portföyünün ağırlıklı yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve turizm/gayrimenkul döngüselliğinin finansal tablolara yansımaları dikkate alınarak yapılmaktadır (31.03.2025 toplam varlıklar: 12,49 milyar TL; yatırım amaçlı gayrimenkuller: 12,28 milyar TL).

Kısa vade (0–2 yıl)

- **OPEX etkisi:** Aşırı sıcak günler ve şiddetli yağışlar gibi olaylar, enerji ve su tüketimi, bakım-onarım ve acil müdahale kalemlerinde maliyet baskısı yaratabilir. Turizm varlıklarının yaz aylarında yüksek dolulukla çalışması, soğutma/iklimlendirme giderlerini artırarak operasyonel giderler üzerinde etkide bulunabilir. Bu baskı, mevcut nakit yönetimi yaklaşımıyla (dönen varlıklar 169,7 milyon TL, nakit ve nakit benzerleri 133 bin TL) birlikte değerlendirilmektedir.
- **Geçiş riskleri ve CAPEX:** Sürdürülebilir turizm sertifikasyonları (ör. Mavi Bayrak, marina için 5 Altın Çıpa standartları; otel için çevre sertifikaları) ve çevresel denetimler; ölçüm altyapıları, enerji-su verimliliği çözümleri ve veri yönetimi için ilave CAPEX ve OPEX gerektirebilir. Bu harcamalar, kısa vadede nakit çıkışlarını artırsa da uyum maliyetleri orta vadede gider oynaklığını düşürmeye katkı sağlar (Martı Myra ve Martı Marina'nın sertifikasyon ve tahsis sürelerine ilişkin bilgiler).
- **Gelir tarafı:** Dijital satış platformları ve tur operatörlerinin sürdürülebilirlik kriterlerine verdiği önem arttıkça, sertifikasyon uyumsuzluğu kısa vadede doluluk ve fiyatlama gücü üzerinde baskı yaratabilir. Buna karşılık çevresel performansı yüksek tesislerin tercih edilirliliği artarak gelir istikrarını destekleyebilir (Martı Myra'nın çevre odaklı sertifikaları; markaya etkisi).

Orta vade (3–5 yıl)

- **Verimlilik yatırımlarının finansal etkisi:** Enerji ve su verimliliği yatırımları ile yenilenebilir enerji uygulamaları, işletme giderlerini azaltarak serbest nakit akışına pozitif katkı sağlayabilir. Bu etkiler,

esas faaliyet ve kira akımları üzerinden nakit akışı istikrarı yaratmayı destekler; aynı dönemde borç servisinin vade/maliyet yönetimi çerçevesinde sürdürülmesi beklenir (finansman kalemleri: 159,1 milyon TL gelir; 160,9 milyon TL gider).

- **Portföy dayanıklılığı ve gelir kalitesi:** Martı Myra'nın tahsis süresinin 2069 yılına uzatılması ve marinanın güçlü sertifikasyon profili, orta vadeli gelir kalitesini destekleyen unsurlardır (Myra değerlendirme: 6,1 milyar TL; Marina değerlendirme: 2,3 milyar TL). Portföy geliştirme yatırımlarının etaplandırılması (örn. sermaye artışının %120 ile 2,40 milyar TL yeni sermaye seviyesine revizesi ve aynı sermaye katkısı planı), nakit akışı esnekliğini ve dayanıklılık odaklı yatırımların finansmanını kolaylaştırır.
- **Geçiş risklerinin yönetimi:** Sertifikasyon ve çevresel standartlara uyumun kurumsal politika ve komite yapılarıyla (Kurumsal Yönetim Komitesi, Sürdürülebilirlik Komitesi) izlenmesi; CAPEX önceliklendirmesine ve operasyonel bütçelerin optimizasyonuna girdi sağlar (komite ve yönetim yapısı).

Uzun vade (5+ yıl)

- **İklim dirençliliği ve değer yaratma:** İklim dirençliliğini artırmaya dönük yatırımlar (kıyı-koruma, altyapı güçlendirme, su yönetimi ve enerji dönüşümü), Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin finansal dayanıklılığını, nakit akışı öngörülebilirliğini ve değer yaratma kapasitesini güçlendirmeyi hedefler. Portföyün gerçeğe uygun değer artışları ve kârlılık (dönem kârı: 2,63 milyar TL, EPS: 2,4102) uzun vadede sürdürülebilir gelir üretimi ile birlikte değerlendirilir.
- **Nadir/ekstrem olaylar ve sigorta:** Ekstrem hava olaylarının sıklığı/şiddeti artarsa, sigorta kapsamı dışı hasarlar, operasyonel kesintiler ve acil müdahale maliyetleri beklenmeyen nakit çıkışları doğurabilir. Bu nedenle iklim risklerinin finansal etkileri; yatırım planlaması, sigorta teminat yapısı, sözleşme koşulları ve operasyonel bütçeler üzerinden senaryolaştırılarak izlenir (risk ve duyarlılık çerçevesi).

Senaryo Analizleri ve İklim Dirençliliği

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., TSRS kapsamında iklim değişikliğinin Şirket faaliyetleri ve gayrimenkul portföyü üzerindeki olası etkilerini değerlendirmek amacıyla iklim riski stres testi ve senaryo analizi yaklaşımından yararlanmıştır. Bu yaklaşım; iklim kaynaklı fiziksel riskler (aşırı hava olayları, sıcaklık artışı vb.) ile geçiş risklerinin (enerji dönüşümü, politika ve piyasa değişimleri vb.) farklı gelecek koşullarında nasıl şekillenebileceğini karşılaştırmalı olarak ortaya koymayı amaçlar. Çalışmada, iklim ve enerji dönüşümünün gelecekteki seyrini temsil eden aşağıdaki senaryolar kullanılmıştır:

1. **Senaryo: RCP 4.5¹:** Emisyon azaltımının kademeli olarak devreye girdiği ve iklim politikalarının belirli ölçüde etkili olduğu bir "istikrar" yolunu temsil eder; radyatif zorlama seviyesinin 2100'den önce 4.5 W/m² düzeyinde stabilize olduğu varsayılmaktadır.
2. **Senaryo: RCP 8.5²:** Emisyonların artmaya devam ettiği yüksek emisyon yolunu temsil eder; radyatif zorlama seviyesinin 8.5 W/m²'ye ulaştığı ve iklim etkilerinin belirgin şekilde şiddetlendiği bir patikayı ifade eder.

¹ <https://sos.noaa.gov/catalog/datasets/climate-model-temperature-change-rcp-45-2006-2100/>

² <https://sos.noaa.gov/catalog/datasets/climate-model-temperature-change-rcp-85-2006-2100/>

3. Senaryo: IEA STEPS (Stated Policies Scenario)³: Ülkelerin mevcut ve açıklanmış enerji/iklim politikalarının oluşturduğu “gidişatı” esas alan; hedefe kilitlenmeyen bir senaryodur. STEPS, bir tahmin değil; yürürlükteki ve duyurulmuş politika çerçevesi altında enerji sisteminin nasıl evrilebileceğini değerlendirmeye yarayan analitik bir çerçeve sunar ve aspirasyonel hedeflerin mutlaka gerçekleştiğini varsaymaz.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., kademeli emisyon azaltımı ve istikrar yaklaşımını temsil eden RCP4.5, yüksek emisyon ve artan fiziksel iklim etkileri koşullarını temsil eden RCP8.5 ve mevcut ve açıklanmış politikaların belirlediği referans yönelimi yansıtan IEA STEPS senaryolarını birlikte değerlendirerek iklim risk ve fırsatlarını TSRS raporlama çerçevesinde yapılandırmayı hedeflemiştir. Senaryo analizi ve stres testi kapsamında, değerlendirmeye alınan lokasyonlar aşağıdaki tablodaki lokasyonlar ile sınırlı tutulmuştur.

Tablo 13 Senaryo Analizi ve Stres Testine Tabii Tutulan Projeler

Proje / Tesis Adı	Şehir	Durum
Martı Myra	Antalya (Kemer)	Faaliyette / Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir
Martı Marina & Yacht Club	Muğla (Marmaris)	Faaliyette / Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir
Narin Park Konut Projesi	Tekirdağ (Çerkezköy)	Devam Eden Konut Projesi

Senaryo Bazlı Risk Analizleri

1) Deniz Seviyesi Yükselmesi ve Kıyı Erozyonu

RCP4.5	RCP8.5	IEA STEPS
Kıyı çizgisinde geri çekilme ve deniz seviyesi artışı, özellikle Marmaris’te marina altyapısı ile Kemer’de kıyıya yakın otel bileşenleri için uzun vadeli koruma / uyum yatırımlarını gündeme getirir; risk artışı daha “yönetilebilir” bir bantta seyreder.	Kıyı etkileri daha belirginleşir; marina rıhtım / servis alanları, kıyı tahkimatı ve drenaj altyapısı gibi unsurlarda dayanıklılık ihtiyacı artarak varlık değeri ve kullanım kapasitesi üzerinde daha yüksek baskı yaratabilir.	Fiziksel tehlikenin şiddetini doğrudan tanımlamaktan çok, “mevcut ve açıklanmış politikalar” altında yatırım ve finansman koşullarının yönünü gösterir; bu kapsamda kıyı risklerini azaltmaya dönük projelerin sigorta / finansman değerlendirmelerinde daha görünür maliyet kalemleri olarak ele beklenebilir.

2) Şiddetli Yağış, Sel ve Yüzey Akışı

RCP4.5	RCP8.5	IEA STEPS
Toplam yağışta azalma eğilimine rağmen, yağışın düzensizleşmesi kısa süreli yoğun yağışlarla tesis içi su baskını riskini canlı tutar; Kemer ve Marmaris’te bodrum/teknik hacimler ve otoparklar,	Daha yüksek ısınma ve daha belirgin yağış azalımı, yüzey koşullarını sertleştirerek ani akış ve taşkın etkilerini büyütebilir; su baskını kaynaklı hizmet kesintisi ve ekipman hasarı ile acil müdahale-	Bu senaryo, fiziksel olayları değil “gidişatı” esas aldığından; etkisi daha çok işletme standartları, altyapı yatırımlarının zamanlaması ve finansman disiplini üzerinden hissedilir (ör. risk azaltım CAPEX’in

³ <https://www.iea.org/reports/global-energy-and-climate-model/stated-policies-scenario-steps>

Çerkezköy’de ise şantiye/altyapı imalatları bu açıdan daha hassastır.	bakım maliyetlerinde artış riski yükselir.	kademeli operasyonel olgunlaşması). planlanması, prosedürlerin
---	--	--

3) Aşırı Sıcak Hava Dalgaları ve Kuraklık

RCP4.5	RCP8.5	IEA STEPS
Sıcaklık artışı, özellikle Kemer ve Marmaris’te yaz sezonunda soğutma yükünü büyütür; enerji tüketimi ve işletme giderleri artarken, kuraklık baskısı havuz/peyzaj ve genel kullanım suyu yönetimini daha kritik hale getirir.	Sıcaklık artışının daha yüksek seyrettiği bu patikada, “konfor” ve “süreklilik” başlıkları öne çıkar; yoğun sıcak dönemleri, enerji altyapısı üzerinde pik yük baskısı yaratırken, su kısıtı riski turizm varlıklarında hizmet kalitesini daha doğrudan etkileyebilir.	Enerji piyasası dönüşümünün mevcut politikalarla ilerlediği çerçevede, soğutma kaynaklı tüketim artışına karşı verimlilik, ekipman modernizasyonu ve enerji yönetimi uygulamalarının yatırımcı/finansör beklentilerinde ağırlığı artar.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., senaryo analizi kapsamında RCP4.5, RCP8.5 ve IEA STEPS çerçevelerini birlikte ele alarak, portföyünün farklı iklim ve politika patikalarına karşı dayanıklılığını değerlendirmiş; kıyı etkileri, aşırı hava olayları, sıcaklık/kuraklık baskısı ile geçiş dinamiklerinin risk yoğunluğunu senaryo bazında görünür kılmıştır. Bu doğrultuda Şirket, özellikle kıyı varlıklarında (otel ve marina) uyum ve dayanıklılık yatırımlarını (altyapı güçlendirme, drenaj/koruma çözümleri, acil durum hazırlığı) önceliklendirmeyi; sıcaklık ve kuraklık kaynaklı operasyonel baskılara karşı enerji verimliliği ve su yönetimi uygulamalarını yaygınlaştırmayı; sürdürülebilir turizm beklentileri ve sermaye piyasası dinamiklerine karşı sertifikasyon, şeffaf raporlama ve ÇSY performansını güçlendirerek finansmana erişim ve itibar risklerini yönetmeyi hedeflemektedir. Senaryo setinin sağladığı karşılaştırmalı bakış, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin risk azaltım aksiyonlarını yatırım planlaması, işletme süreçleri ve paydaş beklentileri ile uyumlu şekilde kademelendirmesine ve TSRS raporlama çerçevesinde izlenebilir bir iklim risk yönetimi yaklaşımı oluşturmasına temel teşkil etmektedir.

İklim Dirençliliği ve Finansal Dayanıklılık

Senaryo Yaklaşımı ve Odak:

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., iklim değişikliğinin portföy üzerindeki etkilerini kısa, orta ve uzun vadeyi kapsayan senaryo analizi çerçevesinde değerlendirir. Değerlendirmeler, yaz turizmine dayalı tesisler ve kıyı bölgesi varlıkları nedeniyle kısa vadede geçiş risklerinin, orta-uzun vadede ise fiziksel risklerin daha baskın hâle gelebileceğini göstermektedir. Portföyün yatırım amaçlı gayrimenkuller ağırlıklı yapısı (31.03.2025 itibarıyla toplam varlıklar 12,49 milyar TL, bunun 12,28 milyar TL’si yatırım amaçlı gayrimenkuldür) iklim dayanıklılığına dönük kararların stratejik önemini artırmaktadır.

Portföy Bağlamı ve Dayanıklılığı Güçlendiren Nitelikler

- **Martı Myra (Antalya-Tekirova):** Tahsisin 2069 yılına kadar uzatılmış olması ve çevre/verimlilik odaklı sertifikasyon geleneği, iklim konforundaki olası bozulmalar karşısında talep istikrarını ve

marka değerini destekleyen bir temel sunmaktadır. Bağımsız değerlendirme ölçeğinin yüksekliği, dayanıklılık yatırımlarının uzun vadeli değer yaratım tezini güçlendirmektedir.

- **Martı Marina & Yacht Club (Muğla-Marmaris):** Mavi Bayrak ve TYHA “5 Altın Çıpa” standartları ile çevresel ve operasyonel kalite güvence altına alınmakta; kıyı-iklim riskleri karşısında sertifikasyon uyumu ve teknik işletme kapasitesi kritik bir rol üstlenmektedir.
- **Arsa/Geliştirme Portföyü (örn. Narin Park ve planlanan butik oteller):** Etaplandırılmış yatırım yaklaşımı sayesinde, yer seçimi ve tasarım aşamalarında sel-taşkın, su stresi, topoğrafya ve altyapı gibi iklim parametreleri sistematik biçimde gözetilmekte; böylece proje dayanıklılığı ve uzun vadeli değer korunumu desteklenmektedir.

OPEX ve Uyum Yönetimi

Kısa vadede geçiş risklerinin öne çıktığı görülmekte; sertifikasyon gereklilikleri, ölçüm-raporlama altyapıları ve verimlilik odaklı mikro yatırımlar nedeniyle ilave OPEX/CAPEX oluşabilmektedir. Bu uyum maliyetleri, operasyonel bütçe ve nakit yönetimi çerçevesinde karşılanacak şekilde planlanmakta; yaz sezonunda artan iklimlendirme ve su ihtiyacının etkisiyle enerji-su tüketimi, bakım-onarım ve acil müdahale kalemlerinde oluşabilecek maliyet baskıları operasyonel gider yönetimiyle kontrol altında tutulmaktadır.

Verimlilik Yatırımları ve Kapasite Artırımı

Orta vadede enerji ve su verimliliği projelerine, MRV/veri yönetimi çözümlerine ve sertifikasyon uyumuna yönelik yatırımların belirginleşmesi beklenmektedir. Bu yatırımlar aracılığıyla gider oynaklığının azaltılması ve nakit akışı öngörülebilirliğinin güçlendirilmesi hedeflenmekte; güçlü sertifikasyon profilleri ve uzun tahsis süreleriyle desteklenen varlıklarda gelir kalitesinin korunması amaçlanmaktadır. Ayrıca, etaplandırılmış finansman yaklaşımı ve aynı/nakdi sermaye araçlarıyla önceliklendirilmiş CAPEX programlarının uygulanabilirliğinin artırılması öngörülmektedir.

Kıyı Adaptasyonu ve Varlık Koruma

Uzun vadede fiziksel risklerin (kıyı etkileri, su stresi ve aşırı hava olaylarının sıklığı) daha belirgin hâle gelmesi beklenmekte; buna bağlı olarak kıyı adaptasyonu, altyapı güçlendirme, su yönetimi ve enerji dönüşümü yatırımları stratejik öncelik olarak ele alınmaktadır. Söz konusu yatırımların portföyün gerçeğe uygun değerinin ve nakit akışı öngörülebilirliğinin korunmasına hizmet etmesi hedeflenmekte; ekstrem olaylar karşısında sigorta teminat yapısı, sözleşme koşulları ve iş sürekliliği planları senaryo bazlı olarak güncellenmekte ve ilgili komite-iç denetim mekanizmaları üzerinden Yönetim Kurulu’na düzenli raporlama yapılmaktadır.

Yönetişim ve Uygulama Çerçevesi

İklim dirençliliğine yönelik çalışmalar, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve iç denetim biriminin düzenli gözetimi altında yürütülmektedir. Grup düzeyindeki Sürdürülebilirlik Komitesi ise; sezon ve gelir çeşitlendirmesi, kaynak verimliliği yatırımları, sertifikasyon gerekliliklerine uyum ve iklim odaklı iş sürekliliği planlarının bütüncül bir yaklaşımla ele alınmasını sağlamaktadır. Bu yönetim yapısı, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin TSRS-2

çerçevesinde proaktif, uyum odaklı ve uzun vadeli değer yaratımını önceleyen bir iklim dayanıklılığı stratejisi benimsemesini mümkün kılmaktadır.

Risk Yönetimi

TSRS 2 – 25.b, 25.b, 25.c



Martı Marina & Yacht Club

Sürdürülebilirlikle İlgili Risk ve Fırsatların Yönetimi

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., risk yönetimini portföyünde yer alan otel, marina ve gayrimenkul varlıklarının uzun vadeli değerini korumayı, operasyonel sürekliliği sağlamayı ve paydaşlarına sürdürülebilir getiri sunmayı amaçlayan temel bir yönetim unsuru olarak ele almaktadır. Bu kapsamda risk yönetimi, yalnızca ortaya çıkan tehditlere karşı önlem alınan bir süreç değil; belirsizlikleri önceden öngören, potansiyel etkileri analiz eden ve stratejik karar alma mekanizmalarına entegre edilen proaktif bir yönetim yaklaşımı olarak uygulanmaktadır. Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., riskleri sadece sınırlandırılması gereken unsurlar olarak değil, aynı zamanda dayanıklılığı artıran ve iş modelinin gelişimine katkı sağlayan stratejik girdiler olarak değerlendirmektedir.

Şirketin kurumsal risk yönetimi yapısı, Martı Otelleri tarafından uygulanan kurumsal yönetim sistemleriyle uyumlu şekilde yürütülmektedir. Yönetim Kurulu gözetiminde faaliyet gösteren komiteler ve iç kontrol mekanizmaları, finansal raporlamadan operasyonel süreçlere kadar tüm kritik alanlarda risklerin etkin şekilde izlenmesini sağlamaktadır. Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde, risklerin erken tespit edilmesi, değerlendirilmesi ve gerekli aksiyonların geliştirilmesi amacıyla yapılandırılmış süreçler uygulanmakta; bu süreçlerde elde edilen analizler düzenli olarak üst yönetime raporlanarak karar alma süreçlerine dahil edilmektedir. İç denetim fonksiyonu ise finansal ve operasyonel kontrollerin etkinliğini değerlendirmekte ve iyileştirme alanlarının belirlenmesine katkı sunmaktadır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., çevresel, sosyal, yönetim, operasyonel, stratejik ve finansal riskleri bütüncül bir çerçevede ele almakta; sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği kaynaklı riskleri kurumsal risk yönetimi yapısına entegre etmektedir. İklim riskleri ve fırsatları, Martı Otelleri'nin operasyonel verileri ve sektörel analizlerden yararlanılarak nitel ve nicel metotlarla değerlendirilmektedir. Bu değerlendirmeler doğrultusunda riskler olasılık ve etki düzeylerine göre önceliklendirilmekte; finansal performans, tedarik zinciri, fiziksel varlıklar ve hizmet kalitesi üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınmaktadır. Ayrıca, farklı iklim senaryoları altında şirketin dayanıklılığını ölçmek amacıyla uluslararası çerçeveler doğrultusunda senaryo analizleri yürütülmektedir.

Finansal risklerin yönetiminde ise kredi riski, tahsilat riski, karşı taraf riski ve likidite riskleri şirket politikaları doğrultusunda izlenmekte ve kontrol edilmektedir. Ticari alacaklar, ilişkili taraf işlemleri ve avans mekanizmaları düzenli olarak analiz edilmekte; risk seviyelerine göre gerekli karşılık politikaları uygulanmaktadır. Acentelerden alınan sezon öncesi çek ve avans uygulamaları, Martı Otelleri'nin uzun dönemli işleyiş deneyimiyle birlikte değerlendirilmekte ve tahsilat riskinin yönetilebilir seviyede tutulması sağlanmaktadır.

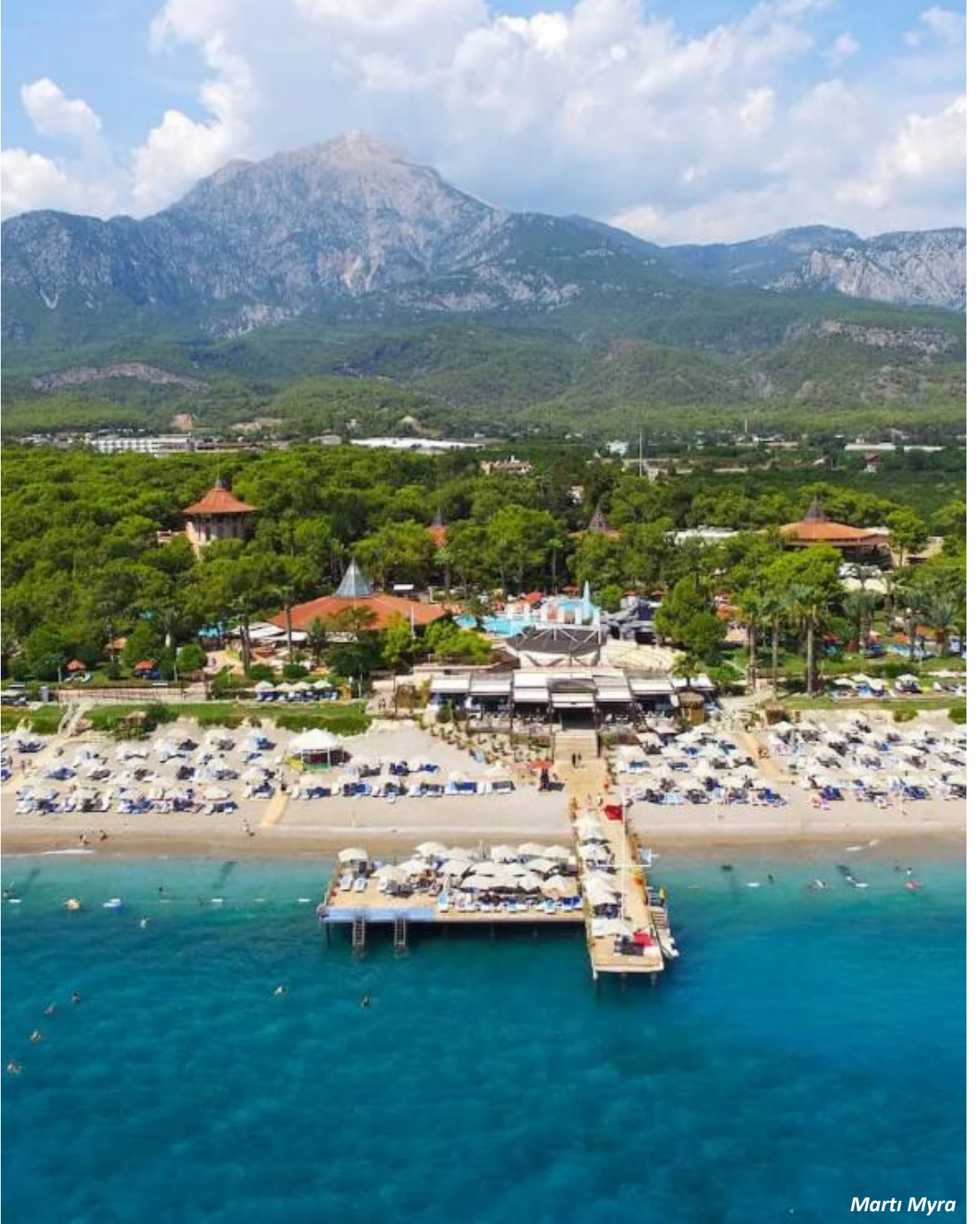
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., risk yönetimi süreçlerini düzenli aralıklarla gözden geçirerek güncel ekonomik koşullar, paydaş beklentileri ve sektör dinamikleri doğrultusunda yenilemekte; böylece şirket stratejilerinin belirsizlikler karşısında daha esnek ve dayanıklı bir yapıda sürdürülmesi güvence altına alınmaktadır.

İklim Risk ve Fırsat Yönetimi

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin iklimle bağlantılı fiziksel risk değerlendirmesi, portföyde yer alan otel, marina ve gayrimenkul varlıklarının coğrafi konumları ve uzun vadeli kullanım ömürleri dikkate alınarak yürütülmektedir. Bu kapsamda fiziksel riskler, uluslararası çerçeveler doğrultusunda akut (ani ve şiddetli hava olayları) ve kronik (uzun dönemde artan sıcaklık, deniz seviyesindeki değişimler vb.) riskler olarak sınıflandırılmakta ve her bir varlık özelinde analiz edilmektedir. Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin faaliyet alanı göz önünde bulundurularak; sıcak hava dalgaları, aşırı yağış, fırtına, kıyı erozyonu ve su stresi gibi fiziksel risklerin operasyonel süreçler, bakım-onarım ihtiyaçları ve varlık dayanıklılığı üzerindeki potansiyel etkileri değerlendirilmektedir. Bu analizlere ilişkin senaryo bazlı bulgular ve fiziksel risklerin stratejik etkilerine yönelik değerlendirmeler, raporun “**Strateji**” bölümünde detaylandırılmaktadır.

Metrik ve Hedefler

TSRS 2 – 29, 32, 33, 34, 35, 36, B64



Martı Myra

İklimle İlgili Metrikler

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., iklim değişikliğinin faaliyetleri üzerindeki etkilerini yönetebilmek amacıyla iklimle ilişkili performans metriklerinin belirlenmesine ve bu metriklerle ilişkin kurumsal bir izleme çerçevesinin oluşturulmasına yönelik çalışmalar yürütmektedir. Raporlama dönemi itibarıyla enerji ve su tüketimi, atık yönetimine ilişkin veriler ile iklim risk göstergeleri, TSRS standartları doğrultusunda tanımlanmış; söz konusu göstergelere ilişkin veri toplama, sınıflandırma ve raporlama süreçlerinin yapılandırılmasına başlanmıştır. Bu metrikler aracılığıyla çevresel etkilerin ölçülmesi ve sürdürülebilirlik uygulamalarının performansının değerlendirilmesine yönelik temel bir zemin oluşturulmuştur.

İklim değişikliğinin operasyonel süreçler üzerindeki potansiyel finansal etkilerinin değerlendirilmesi amacıyla, TSRS 1'in 46'ncı paragrafında tanımlanan kriterler esas alınarak performans ölçütlerinin belirlenmesine yönelik analizler gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda; gayrimenkul portföyündeki varlıkların iklim kaynaklı fiziksel risklere karşı maruziyeti ile karbon düzenlemeleri ve piyasa dönüşümleriyle ilişkili geçiş riskleri, şirketin finansal dayanıklılığı ve değer zinciri bütünlüğü çerçevesinde nitel bir bakış açısıyla ele alınmıştır. Söz konusu değerlendirmeler, portföy genelinde operasyonel verimlilik potansiyellerinin ve iklim odaklı stratejik fırsatların tespit edilmesine yönelik ilk adımı oluşturmaktadır.

Mevcut raporlama döneminde; enerji tüketimi, su kullanımı ve atık yönetimi gibi temel çevresel göstergeler bina ölçeğinde kayıt altına alınarak somut veri setleri haline getirilmiştir. Sürdürülebilirlik performansının (su çekimi, atık geri kazanım oranları, sera gazı emisyonları gibi) izlenebilirliğini ve karşılaştırılabilirliğini artıracak kurumsal veri altyapısının geliştirilmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir. Bu doğrultuda oluşturulan ilk nicel veri setleri, gelecek raporlama dönemlerinde emisyon azaltım hedeflerinin, performans kriterlerinin ve izleme mekanizmalarının geliştirilmesine temel teşkil edecektir.

Sera Gazı Emisyon Envanteri

Bu bölüm, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iklim değişikliğiyle bağlantılı risk ve etkilerin yönetilmesine yönelik olarak sera gazı (GHG) emisyonlarının ölçülmesi, sınıflandırılması ve raporlanmasına ilişkin ilk emisyon envanteri çalışmasını ortaya koymaktadır. TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar standardı kapsamında ilk kez hazırlanan bu envanter ile şirket faaliyetlerinden kaynaklanan sera gazı emisyonlarının görünür kılınması, mevcut emisyon profilinin ortaya konulması ve ilerleyen raporlama dönemlerinde geliştirilecek azaltım hedefleri ile izleme mekanizmalarına temel oluşturulması amaçlanmaktadır.

Raporlama dönemi itibarıyla envanter kapsamı veri erişilebilirliği, operasyonel kontrol ve finansal kontrol ilkeleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Metodoloji, sınırlar ve varsayımlar şeffaflık, tutarlılık ve karşılaştırılabilirlik ilkeleri esas alınarak tanımlanmış olup, gelecek raporlama dönemlerinde dönemler arası karşılaştırmaya imkan verecek şekilde yapılandırılmıştır.

Metodoloji ve Raporlama Yaklaşımı

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin sera gazı (GHG) emisyonlarına ilişkin ölçüm ve raporlamaları, Sera Gazı Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (2004) ile TS EN ISO 14064-1:2019 standartları esas alınarak gerçekleştirilmiştir. Emisyon envanteri hazırlanırken TSRS 1’de yer alan gerçeğe uygun sunum, tutarlılık ve karşılaştırılabilirlik ilkeleri gözetilmiştir.

Kurumsal sınır finansal kontrol yaklaşımı temel alınarak belirlenmiştir. Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin doğrudan operasyonel ve finansal kontrolü altında bulunan Genel Merkez ofis faaliyetleri envanter kapsamına dahil edilmiştir. Bu çerçevede, doğrudan sera gazı emisyonlarını ifade eden Kapsam 1 ile satın alınan elektrik tüketiminden kaynaklanan dolaylı sera gazı emisyonlarını ifade eden Kapsam 2 emisyonları hesaplanmış ve raporlanmıştır.

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar standardının geçiş hükümleri (Ek C) uyarınca, işletmelerin ilk iki raporlama döneminde Kapsam 3 sera gazı emisyonlarını açıklama zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu sebeple mevcut raporlama döneminde Kapsam 3 emisyonlarına ilişkin nicel veriler envanter kapsamına dahil edilmemiştir. İlerleyen raporlama dönemlerinde envanter kapsamının genişletilmesi ve Kapsam 3 emisyonlarının aşamalı olarak ölçülerek raporlanması hedeflenmektedir.

Emisyon hesaplamaları, GHG Protocol ve TS EN ISO 14064-1:2019 standartlarıyla uyumlu şekilde yürütülmüştür. Doğrudan emisyonlar için IPCC (2006) Ulusal Sera Gazı Envanterleri Rehberi esas alınmış ve emisyon faktörleri Tier 1 düzeyinde seçilmiştir. Elektrik kaynaklı dolaylı emisyonlar, T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (2023) verileri kullanılarak hesaplanmıştır. Küresel Isınma Potansiyeli (GWP) değerleri için IPCC AR6 (2021) verileri esas alınmıştır.

Hesaplamalarda kullanılan tüm katsayılar, alt ısı değerler, yoğunluklar, emisyon faktörleri ve sızıntı oranları tablolar halinde “Ekler” bölümünde sunulmuştur. Bu raporlama döneminde sera gazı emisyon verilerine ilişkin nicel bir belirsizlik analizi yürütülmemiştir.

01.04.2024- 31.03.2025 Raporlama Dönemi Emisyon Envanteri

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin emisyon envanteri, şirket faaliyetlerinden kaynaklanan doğrudan ve dolaylı sera gazı emisyonlarını kapsayacak şekilde hazırlanmıştır.

Kapsam 1 (Doğrudan Emisyonlar): Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin kontrolü altında bulunan faaliyetlerden kaynaklanan doğrudan sera gazı emisyonlarını kapsamaktadır.

Raporlama döneminde gerçekleşen yakıt tüketimi sonucunda:

- CO₂ emisyonları: 3,0503 ton
- CH₄ emisyonları: 0,0028 ton
- N₂O emisyonları: 0,00004 ton

olmak üzere toplam Kapsam 1 emisyonları 3,0503 ton CO₂e olarak hesaplanmıştır.

Kapsam 2 (Dolaylı Enerji Emisyonları): Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınan ve tüketilen elektrik enerjisinden kaynaklanan dolaylı sera gazı emisyonlarını kapsamaktadır. Raporlama döneminde toplam Kapsam 2 emisyonları 32,18 ton CO₂e olarak hesaplanmıştır.

Toplam Emisyonlar ve Değerlendirme: Belirlenen kapsamlar doğrultusunda Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin raporlama dönemine ait toplam kurumsal karbon ayak izi 35,23 ton CO₂e olarak hesaplanmıştır. Toplam emisyonların yaklaşık %91'i Kapsam 2, %9'u ise Kapsam 1 emisyonlarından oluşmaktadır (Tablo 14). Toplam sera gazı emisyonlarının görece düşük seviyede gerçekleşmesinin temel nedeni, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyet yapısının ofis temelli ve düşük karbon yoğunluklu bir operasyonel profile sahip olmasıdır. Şirketin ana faaliyetleri; yatırım, portföy yönetimi ve idari süreçler gibi enerji yoğun olmayan hizmet faaliyetlerinden oluşmakta olup, üretim, sanayi, lojistik veya yüksek yakıt tüketimi gerektiren operasyonlar bulunmamaktadır.

Raporlama dönemi itibarıyla envanter kapsamına yalnızca Genel Merkez ofis faaliyetlerinin dahil edilmesi, doğrudan emisyonların sınırlı kalmasına neden olurken; emisyonların büyük bölümünün elektrik tüketiminden kaynaklanan Kapsam 2 emisyonlarından oluşmasına yol açmıştır. Mevcut raporlama döneminde Kapsam 3 emisyonlarının raporlanmamış olması da toplam raporlanan emisyon seviyesinin sınırlı kalmasında etkili olmuştur.

Raporlanan emisyon değerleri şirketin faaliyet ölçeği, operasyonel sınırları ve raporlama kapsamı ile uyumlu olup Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mevcut dönemde düşük karbon yoğunluğuna sahip bir kurumsal yapı sergilediğini ortaya koymaktadır.

Tablo 14 21.01.04.2024 – 31.03.2025 Dönemi – Konsolide Sera Gazı Emisyonları (SG)

Lokasyon	SG Emisyonları (tCO ₂ e)		
	Kapsam 1	Kapsam 2	Toplam (Kapsam 1+2)
Martı GYO GM	3,05	32,18	35,23

Karbon Fiyatlandırması ve Piyasa Mekanizmaları

Raporlama dönemi itibarıyla Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., herhangi bir zorunlu karbon fiyatlandırma mekanizmasına veya emisyon ticaret sistemine (ETS) tabi değildir. İlgili dönem içerisinde şirket tarafından karbon kredisi tahsis, alımı veya satımı gerçekleştirilmemiş; sera gazı emisyonlarının dengelenmesine (offset) yönelik piyasa temelli herhangi bir araç kullanılmamıştır.

Sürdürülebilirlik stratejisi, kısa vadede piyasa bazlı dengeleme mekanizmaları yerine; portföyde yer alan gayrimenkullerin çevresel niteliklerinin artırılması, enerji verimliliği yatırımları ve kiracı/işletmeci iş birlikleri yoluyla doğrudan emisyon azaltımı sağlanması esasına dayanmaktadır. Şirket portföyündeki tesislerin sahip olduğu "Yeşil Yıldız" (Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi) ve benzeri sürdürülebilirlik sertifikaları, varlık değeri yönetimi ile düşük karbonlu geçiş stratejisinin uyumunu destekleyen unsurlar olarak değerlendirilmektedir.

Raporlama dönemi içerisinde yatırım kararları veya risk analizlerinde kullanılan aktif bir iç karbon fiyatlaması (internal carbon pricing) mekanizması uygulanmamıştır. Bununla birlikte; geliştirilmesi planlanan yeni projelerin fizibilite çalışmalarında ve mevcut varlıkların değerlendirme projeksiyonlarında, gelecekte oluşabilecek karbon maliyetlerinin bir risk unsuru olarak dikkate alınması orta vadeli planlamalar kapsamında ele alınmaktadır.

Bu çerçevede, Türkiye’de kurulma çalışmaları devam eden ulusal Emisyon Ticaret Sistemi (ETS) ve Avrupa Birliği Sınırda Karbon Düzenleme Mekanizması (SKDM) gibi düzenleyici gelişmelerin, inşaat maliyetleri, malzeme tedariki ve gayrimenkul geliştirme süreçleri üzerindeki olası dolaylı etkileri sektörel gelişmeler ve genel mevzuat takibi kapsamında izlenmektedir. Gelecek dönemlerde, gönüllü karbon piyasalarından (VCM) kredi temini veya uluslararası standartlara uygun sertifikalandırma süreçlerinin gündeme gelmesi durumunda, kullanılan araçların niteliği, miktarı ve doğrulama statüsü TSRS standartları çerçevesinde raporlanacaktır.

Sektörel Faaliyet Metrikleri

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., TSRS 2 kapsamında özellikle **Ek Cilt 36: Gayrimenkul** rehberinde tanımlanan sektöre özgü metriklerin şirket faaliyetlerine entegrasyonunu amaçlayarak, enerji yönetimi, su yönetimi, iklim değişikliği adaptasyonu ve faaliyet göstergelerine ilişkin veri toplama sürecini yapılandırmaktadır. Bu doğrultuda, otel ve marina işletmelerinden elde edilen operasyonel verilerin GYO raporlama gerekliliklerine uygun şekilde sınıflandırılması ve TSRS formatıyla uyumlu hâle getirilmesi için teknik hazırlıklar sürdürülmektedir. Portföydeki varlıkların taban alanı, enerji ve su tüketimi, iklim riski maruziyeti ve diğer operasyonel göstergelere yönelik kapsam çalışmaları tamamlanmakta; ilgili metriklerin hesaplanmasında kullanılacak yöntemler TSRS 2 Ek Cilt 36’da belirtilen ilke ve tanımlarla uyumlu şekilde oluşturulmaktadır.

Mevcut dönemde enerji tüketimi, su çekim miktarı, sel riski maruziyeti ve faaliyet göstergelerine ilişkin veri akışı tesis bazında düzenlenmekte olup, bu verilerin doğru ve karşılaştırılabilir bir raporlama altyapısına dönüştürülmesi amacıyla operasyonel kontrol esaslı bir izleme sistemi geliştirilmektedir. Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., portföy yapısının niteliği gereği farklı fonksiyonlara sahip varlıklardan elde edilen bilgilerin bütüncül şekilde değerlendirilmesini benimsemekte; sürdürülebilirlik metriklerinin gelecekte daha detaylı ve nicel verilerle desteklenebilmesi için veri toplama ve analiz altyapısını güçlendirmektedir. Böylece şirket, TSRS 2 Ek Cilt 36’da yer alan gayrimenkul sektörüne yönelik açıklamaların tamamına uygun bir raporlama sistemini kademeli olarak hayata geçirmektedir. Bu kapsamda ilk raporlama döneminde yalnızca Enerji Tüketimi için sektörel metrikler başlangıç seviyesinde paylaşılmıştır.

Enerji Yönetimi

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., enerji tüketiminin izlenmesi ve yönetilmesine yönelik süreçlerini, faaliyetlerinin niteliği ve portföy yapısı doğrultusunda sistematik bir çerçeve içinde yürütmektedir. Elektrik ve yakıt kullanımına ilişkin veriler, ilgili operasyonel birimler tarafından düzenli olarak derlenmekte ve dönemsel bazda analiz edilerek enerji tüketim eğilimleri izlenmektedir. Bu veriler, tesis bazlı enerji performansının değerlendirilmesine ve verimlilik artırıcı uygulamaların önceliklendirilmesine girdi sağlamaktadır.

Enerji yönetimi, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin çevresel sürdürülebilirlik yaklaşımının temel bileşenlerinden biri olarak ele alınmakta; operasyonel maliyetlerin kontrol altına alınması, çevresel etkilerin azaltılması ve iklimle ilgili risklerin yönetilmesi hedeflerini destekleyecek şekilde

konumlandırılmaktadır. Şirket, enerji verimliliğine yönelik uygulamalarını geliştirmeyi ve enerji performansını daha ölçülebilir hale getirecek yapıları kademeli olarak güçlendirmeyi amaçlamaktadır.

01.04.2024 – 31.03.2025 raporlama dönemi boyunca Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kapsamında gerçekleşen elektrik tüketimi, TSRS Ek Cilt Sektörel Metrikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir.

- **Toplam Enerji Tüketimi (GJ):** Raporlama döneminde, finansal kontrol yaklaşımı doğrultusunda belirlenen Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ofislerinde tüketilen toplam enerji miktarı 308,43 GJ olarak hesaplanmıştır. Toplam enerji tüketimi; söz konusu faaliyetlerde kullanılan şebekeden satın alınan elektrik ile doğrudan yakıt tüketimlerini kapsamaktadır. Enerji verileri, tesis bazında temin edilen elektrik ve yakıt faturaları üzerinden derlenmiştir. Enerji tüketimi verilerinin gigajoule (GJ) cinsine dönüştürülmesinde, IPCC 2006 Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories ve GHG Protocol teknik rehberlerinde yer alan varsayılan alt ısı değer (LHV) katsayıları esas alınmış; elektrik tüketimi için 1 kWh = 0,0036 GJ dönüşüm oranı kullanılmıştır.
- **Şebeke Elektrik Payı (%):** Raporlama döneminde Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin toplam enerji tüketimi içerisinde şebekeden satın alınan elektriğin payı %86,54 olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama esas teşkil eden elektrik tüketim verileri, tesislere ait resmi elektrik faturaları ve sayaç kayıtları ile doğrulanmıştır. Şebeke elektriğinin toplam enerji tüketimi içerisindeki yüksek payı, enerji verimliliği uygulamaları ile alternatif ve düşük karbonlu enerji kaynaklarına yönelik çalışmaların önemini ortaya koymaktadır. Şebeke elektrik payı aşağıdaki formül esas alınarak hesaplanmıştır:

$$\text{Şebeke elektriği payı (\%)} = \text{Şebekeden satın alınan elektrik tüketimi (GJ)} / \text{Toplam enerji tüketimi (GJ)}$$

- **Yenilenebilir Enerji Payı (%):** Mevcut raporlama döneminde Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin toplam enerji tüketimi içerisinde yenilenebilir enerji kaynaklarından sağlanan herhangi bir tüketim bulunmamakta olup yenilenebilir enerji payı %0 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 15 Enerji Yönetimi Göstergeleri

Metrik	Metrik Değeri
Toplam enerji tüketimi (GJ)	308,43
Şebeke elektriği payı (%)	86,54
Yenilenebilir enerji payı (%)	0

İklimle İlgili Hedefler

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., iklim değişikliğinin operasyonel varlıklar üzerindeki etkilerini azaltmayı ve portföyünün iklim uyum kapasitesini artırmayı sürdürülebilirlik stratejisinin temel öncelikleri arasında konumlandırmaktadır. Bu kapsamda, sera gazı emisyon yönetimi, enerji verimliliği, su tüketiminin azaltılması, atık yönetimi, fiziksel iklim risklerine uyum ve portföyün uzun vadeli dayanıklılığının artırılması gibi başlıklarda hedefler belirlenmektedir. Hedef belirleme yaklaşımı; Martı Otelleri'nin operasyonel veri altyapısı, TSRS gereklilikleri, paydaş beklentileri ve ulusal iklim politikalarıyla uyum içinde yürütülmektedir. Böylece iklimle bağlantılı metrikler, şirket genelinde stratejik bir karar alanı hâline gelmektedir.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iklim stratejisi; enerji tüketiminin izlenebilirliğinin artırılması, su yönetimi performansının iyileştirilmesi, emisyon kaynaklarının belirlenmesi ve portföy varlıklarının fiziksel iklim risklerine karşı değerlendirilmesi gibi alanlarda somut hedefleri kapsamaktadır. Sera gazı emisyonlarına yönelik olarak GHG Protokolü doğrultusunda Kapsam 1 ve Kapsam 2 veri toplama altyapısının kurulması, enerji ve su tüketim verilerinin düzenli olarak kaydedilmesi, iklim risklerinin varlık bazında analiz edilmesi ve bu göstergelerin yıllık bazda iyileştirilmesine yönelik süreçler yürütülmektedir. Bu çerçevede Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., iklimle ilgili hedeflerini veri doğruluğu, izlenebilirlik ve şeffaflık ilkeleri doğrultusunda geliştirmekte; operasyonel süreçleri TSRS 2 Ek Cilt 36 – Gayrimenkul rehberi ile uyumlu hale getirmektedir.

01.04.2024- 31.03.2025 raporlama yılı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için iklimle bağlantılı metrikler açısından başlangıç yılı niteliğinde olup, bu dönemde oluşturulan metodolojiler gelecek raporlama dönemlerinde performansın daha kapsamlı biçimde ölçülmesine olanak sağlayacaktır. Şirket, ilerleyen raporlama dönemlerinde enerji ve su tüketiminde verimliliği artırmayı, emisyon yoğun faaliyet alanlarında azaltım sağlamayı, yenilenebilir enerji kullanımını güçlendirmeyi ve fiziksel iklim risklerine karşı dayanıklılığı artırmayı hedeflemektedir. Veri olgunluğunun artmasıyla birlikte hedeflerin düzenli aralıklarla gözden geçirilmesi, gerektiğinde revize edilmesi ve performansın doğrulanabilir göstergelerle desteklenmesi planlanmaktadır. Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bu bütüncül yaklaşım ile uzun vadeli sürdürülebilirlik hedeflerini gerçekleştirmeyi ve iklim değişikliğinin şirket üzerindeki etkilerini yönetilebilir bir çerçeveye taşımayı amaçlamaktadır.

No	Hedef	Hedef Türü	Hedef Kapsamı	Hedef Yıl	Hedef Durumu
1	Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyon izleme altyapısının tamamen kurulması	Nitel	Tüm Lokasyonlar	2026	Çalışma başlatıldı
2	Tedarikçiler için çevresel ve sosyal risk değerlendirmelerinin yapılması.	Nitel	Marina ve Oteller	2030	Planlandı
3	Tesislerde sürdürülebilirlikle ilgili sertifikaların yenilenmesi	Nitel	Marina ve Oteller	Her yıl	Planlandı

Ekler



Martı Marina & Yacht Club

Emisyon Hesaplamalarına Yönelik Referanslar

Tablo 16 Emisyon Hesaplarında Kullanılan Net Kalorifik Değerler

Net Kalorifik Değer (NKD)			
Yakıt Tipi	Değer	Birim	Referans
Benzin	44,3	TJ/Gg	2006 IPCC Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories: Volume 2 – Energy, Chapter 1: Introduction (Table 1.2). https://www.ipcc-nggip.iges.or.jp/public/2006gl/pdf/2_Volume2/V2_1_Ch1_Introduction.pdf
Motorin (Dizel)	43,0	TJ/Gg	

Tablo 17 Emisyon Hesaplarında Kullanılan Yoğunluk Değerleri

Yoğunluk			
Yakıt Tipi	Değer	Birim	Referans
Benzin	0,735	kg / birim	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı. (2011). Enerji kaynaklarının ve enerjinin kullanımında verimliliğin artırılmasına dair yönetmelik (Ek-2: Enerji kaynaklarının alt ısı değerleri ve petrol eşdeğerine çevrim katsayıları). Resmi Gazete. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/10/20111027-5.htm
Motorin (Dizel)	0,83	kg / birim	

Tablo 18 İthal Edilen Enerji Kaynaklı Emisyonlar

Emisyon Kaynağı	Emisyon Faktörü	Birim	Referans
Türkiye Geneli Elektrik Üretimi (Şebeke elektriği)	0,434	tCO ₂ e/MWh	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı. (2023). Türkiye elektrik üretimi ve elektrik tüketim noktası emisyon faktörleri bilgi formu: Elektrik üretimi emisyon faktörü. https://enerji.gov.tr/Media/Dizin/EVCED/tr/%C3%87evreVe%C4%B0klım/%C4%B0klımDe%C4%9Fi%C5%9Fikli%C4%9Fi/EmisyonFaktorleri/2023_Turkiye_Elektrik_UretimiveElektrik_Tuketim_Noktasi_Emisyon_Faktorleri.pdf
Türkiye Geneli Birleşik Marj Emisyonu (Güneş ve Rüzgar)	0,6242	tCO ₂ e/MWh	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı. (2023). Türkiye ulusal elektrik şebekesi emisyon faktörü bilgi formu: Elektrik şebekesi emisyon faktörü. https://enerji.gov.tr/Media/Dizin/EVCED/tr/%C3%87evreVe%C4%B0klım/%C4%B0klımDe%C4%9Fi%C5%9Fikli%C4%9Fi/TUESEmisyonFktr/Belgele r/Sebeke_EF_Bilgi_Formu_2023.pdf

TSRS İçerik Endeksi

TSRS 2 Uyum Tablosu

TSRS 2 Hükümleri		İlgili Kaynak / Bölüm
YÖNETİŞİM		
a) Yönetişim organı/organları (üst yönetimden sorumlu bir kurulu, komiteyi veya eşdeğer bir organı içerebilir) veya iklimle ilgili risk ve fırsatların gözetiminden sorumlu kişi/kişiler	TSRS-2 6.a.i	Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetişimi
	TSRS-2 6.a.ii	Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetişimi
	TSRS-2 6.a.iii	Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetişimi
	TSRS-2 6.a.iv	Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetişimi
	TSRS-2 6.a.v	Yönetişim> Yetkinlikler ve Kapasite Geliştirme Faaliyetleri
b) İklime ilgili risk ve fırsatları izlemek, yönetmek ve denetlemek için kullanılan yönetim süreçlerinde, kontrollerde ve prosedürlerde yönetimin görevi	TSRS-2 6.b.i	Yönetişim> Yönetim Yapısı, Operasyonel Süreçler ve İç Kontrol Mekanizmaları
	TSRS-2 6.b.ii	Yönetişim> Yönetim Yapısı, Operasyonel Süreçler ve İç Kontrol Mekanizmaları
STRATEJİ		
a) İklimle ilgili risk ve fırsatlar	TSRS-2 10.a	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar
		Strateji> İklimle İlgili Riskler
		Strateji> İklimle İlgili Fırsatlar
	TSRS-2 10.b	Strateji> Vade
b) İş modeli ve değer zinciri	TSRS-2 10.c	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar
	TSRS-2 10.d	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar
	TSRS-2 13.a	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 13.b	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları

c) Strateji ve karar alma	TSRS-2 14.a.i	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 14.a.ii	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 14.a.iii	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 14.a.iv	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 14.a.v	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 14.b	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 14.c	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
d) Finansal durum, finansal performans ve nakit akışları	TSRS-2 15.a	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 15.b	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 16.a	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 16.b	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 16.c.i	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 16.c.ii	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 16.d	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
e) İklim dirençliliği	TSRS-2 21	Strateji> Senaryo Analizleri

	TSRS-2 22.a.i	Strateji> Senaryo Analizleri
	TSRS-2 22.a.ii	Strateji> Senaryo Analizleri
	TSRS-2 22.a.iii.(1)	Strateji> Senaryo Bazlı Risk Analizleri
	TSRS-2 22.a.iii.(2)	Strateji> Senaryo Bazlı Risk Analizleri
	TSRS-2 22.a.iii.(3)	Strateji> Senaryo Bazlı Risk Analizleri
	TSRS-2 22.b.i.(1)	Strateji> Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 22.b.i.(2)	Strateji> Senaryo Bazlı Risk Analizleri
	TSRS-2 22.b.i.(3)	Strateji> Senaryo Bazlı Risk Analizleri
	TSRS-2 22.b.i.(4)	Strateji> Senaryo Bazlı Risk Analizleri
	TSRS-2 22.b.i.(5)	Strateji> İklim Dirençliliğimiz
	TSRS-2 22.b.i.(6)	Strateji> Senaryo Bazlı Risk Analizleri
	TSRS-2 22.b.i.(7)	Strateji> Senaryo Bazlı Risk Analizleri
	TSRS-2 22.b.ii.(1)	Strateji> Senaryo Analizleri
	TSRS-2 22.b.ii.(2)	Strateji> Senaryo Analizleri
	TSRS-2 22.b.ii.(3)	Strateji> Senaryo Analizleri
	TSRS-2 22.b.ii.(4)	Strateji> Senaryo Analizleri
	TSRS-2 22.b.ii.(5)	Strateji> Senaryo Analizleri
	TSRS-2 22.b.iii	Strateji> Senaryo Analizleri
RİSK YÖNETİMİ		
a) İklimle ilgili riskler belirlemek, değerlendirmek, önceliklendirmek ve izlemek için kullandığı süreçler ve ilgili politikalar	TSRS-2 25.a.i	Risk Yönetimi> Sürdürülebilirlikle İlgili Risk ve Fırsatların Yönetimi Risk Yönetimi> İklim Risk ve Fırsat Yönetimi
	TSRS-2 25.a.ii	Risk Yönetimi> İklim Risk ve Fırsat Yönetimi

	TSRS-2 25.a.iii	Risk Yönetimi> Sürdürülebilirlikle İlgili Risk ve Fırsatların Yönetimi
	TSRS-2 25.a.iv	Risk Yönetimi> Sürdürülebilirlikle İlgili Risk ve Fırsatların Yönetimi
	TSRS-2 25.a.v	Risk Yönetimi> Sürdürülebilirlikle İlgili Risk ve Fırsatların Yönetimi
	TSRS-2 25.a.vi	Risk Yönetimi> Sürdürülebilirlikle İlgili Risk ve Fırsatların Yönetimi
b) İklimle ilgili senaryo analizi kullanıp kullanmadığına ve nasıl kullandığına ilişkin bilgiler dahil olmak üzere; işletmenin iklimle ilgili fırsatları belirlemek, değerlendirmek, önceliklendirmek ve izlemek için kullandığı süreçler	TSRS-2 25.b	Risk Yönetimi> Sürdürülebilirlikle İlgili Risk ve Fırsatların Yönetimi
c) İklimle ilgili risk ve fırsatların belirlenmesine, değerlendirilmesine, önceliklendirilmesine ve izlenmesine yönelik süreçlerin; işletmenin genel risk yönetimi sürecine ne ölçüde ve nasıl entegre edildiği ve işletmenin genel risk yönetimi sürecini ne ölçüde ve nasıl bilgilendirdiği	TSRS-2 25.c	Risk Yönetimi> Sürdürülebilirlikle İlgili Risk ve Fırsatların Yönetimi
METRİK VE HEDEFLER		
a) İklimle ilgili metrikler	TSRS-2 29.a	Metrik ve Hedefler> Sera Gazı Emisyon Envanteri
	TSRS-2 29.b	Metrik ve Hedefler> Sera Gazı Emisyon Envanteri
	TSRS-2 29.c	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Metrikler
	TSRS-2 29.d	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Metrikler
	TSRS-2 29.e	Metrik ve Hedefler> Karbon Fiyatlandırması ve Piyasa Mekanizmaları
	TSRS-2 29.f	Metrik ve Hedefler> Karbon Fiyatlandırması ve Piyasa Mekanizmaları

	TSRS-2 29.g	??
b) Bir sektörde belirli iş modelleri, faaliyetleri veya katılımı karakterize eden diğer ortak özelliklerle ilişkili sektör bazlı metrikler (TSRS-2'nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehber)	TSRS-2 32	Metrik ve Hedefler> Sektörel Faaliyet Metrikleri
c) İklimle ilgili hedefler	TSRS-2 33.a	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetişi
	TSRS-2 33.b	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetişi
	TSRS-2 33.c	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetişi
	TSRS-2 33.d	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetişi
	TSRS-2 33.e	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetişi
	TSRS-2 33.f	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetişi
	TSRS-2 33.g	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetişi
	TSRS-2 33.h	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetişi
	TSRS-2 34.a	Ekler> TSRS Kapsamında Bağımsız Güvence Beyanı
	TSRS-2 34.b	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 34.c	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Metrikler

	TSRS-2 34.d	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Metrikler
	TSRS-2 35	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 36.a	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 36.b	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 36.c	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 36.d	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 36.e.i	Metrik ve Hedefler> Karbon Fiyatlandırması ve Piyasa Mekanizmaları
	TSRS-2 36.e.ii	Metrik ve Hedefler> Karbon Fiyatlandırması ve Piyasa Mekanizmaları
	TSRS-2 36.e.iii	Metrik ve Hedefler> Karbon Fiyatlandırması ve Piyasa Mekanizmaları
	TSRS-2 36.e.iv	Metrik ve Hedefler> Karbon Fiyatlandırması ve Piyasa Mekanizmaları

TSRS Kapsamında Bağımsız Güvence Beyanı



SG Bağımsız Denetim A.Ş.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORLAMA STANDARTLARI
KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLERİ
HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN
SINIRLI GÜVENCE RAPORU
01 NİSAN 2024 – 31 MART 2025



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLERİ HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

ANONİM ŞİRKETİ TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLERİ HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ GENEL KURULU'NA

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 01 NİSAN 2024 – 31 MART 2025 faaliyet dönemine ait Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 1 'Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler' ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 2 "İklimle İlgili Açıklamalar"a uygun olarak sunulan bilgiler ('Sürdürülebilirlik Bilgileri') hakkında sınırlı güvence denetimini üstlendik. Güvence denetimimiz, önceki dönemlere ilişkin bilgileri, 01 Nisan 2024 – 31 Mart 2025 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan diğer bilgileri ve Sürdürülebilirlik Bilgileri veya 01 Nisan 2024 – 31 Mart 2025 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu ile ilişkilendirilen diğer bilgileri (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantısındaki doküman veya yerleştirilen videolar dâhil) kapsamaz.

Sınırlı Güvence Sonucu

'Güvence sonucuna dayanak olarak yaptığımız çalışmanın özeti' başlığı altında açıklanan şekilde gerçekleştirdiğimiz prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak, Şirket'in 01 NİSAN 2024 – 31 MART 2025 dönemine ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin, tüm önemli yönleriyle Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ('KMG') tarafından 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414(M) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları ('TSRS')'na göre hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir. Önceki dönemlere ilişkin bilgiler ve 01 Nisan 2024 – 31 Mart 2025 hesap dönemi Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan diğer bilgiler ve Sürdürülebilirlik Bilgileri ya da 01 Nisan 2024 – 31 Mart 2025 hesap dönemi Sürdürülebilirlik Raporu ile ilişkilendirilmiş diğer herhangi bir bilgi (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantısındaki doküman veya yerleştirilen veya yerleşik videolar dâhil) hakkında bir güvence sonucu açıklamamaktayız.

Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan Sürdürülebilirlik Bilgileri, bilimsel ve ekonomik bilgi eksikliklerinden kaynaklanan yapısal belirsizliklere maruz kalmaktadır. Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında bilimsel bilginin yetersizliği belirsizliğe yol açmaktadır. Ayrıca, gelecekteki muhtemel fiziksel ve geçiş dönemi iklim risklerinin olasılığı, zamanlaması ve etkilerine ilişkin veri eksikliği nedeniyle, Sürdürülebilirlik Bilgileri iklimle ilgili senaryolara dayalı belirsizlikler içermektedir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Sürdürülebilirlik Bilgileri'ne İlişkin Sorumlulukları

Şirket Yönetimi aşağıdakilerden sorumludur:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları esaslarına uygun olarak hazırlanması;
- Hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen Sürdürülebilirlik Bilgilerinin hazırlanmasıyla ilgili iç kontrolün tasarlanması, uygulanması ve sürdürülmesi;



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLERİ HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

• İlâveten Şirket Yönetimi uygun sürdürülebilirlik raporlama yöntemlerinin seçimi ve uygulanması ile koşullara uygun makul varsayımlar ve tahminler yapılmasından da sorumludur. Üst Yönetimden Sorumlu olanlar, Şirketi'nin sürdürülebilirlik raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Aşağıdaki hususlardan sorumluyuz:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içerip içermediği hakkında sınırlı bir güvence elde etmek için güvence çalışmasını planlamak ve yürütmek.
- Elde ettiğimiz kanıtlara ve uyguladığımız prosedürlere dayanarak bağımsız bir sonuca ulaşmak ve Şirket'in yönetimine ulaştığımız sonucu bildirmek.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliği hakkında bir güvence sonucu bildirmek amacıyla değil ama iç kontrol yapısını anlamak ve sürdürülebilirlik bilgilerinin hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerini tanımlamak ve değerlendirmek amacıyla risk değerlendirme prosedürleri yerine getirmek.
- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin önemli yanlışlık içerebilecek alanları belirlemek ve bu alanlara yönelik prosedürler tasarlamak ve uygulamak. Hile; muvazaalı işlemler, sahtekarlık, işlemlerin kasıtlı olarak kayda geçirilmemesi veya denetçiye kasten gerçeğe aykırı beyanlarda bulunulması veya iç kontrolün ihlali gibi konuları içerebilmesi sebebiyle hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden daha yüksektir.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, Sürdürülebilirlik Bilgileri kullanıcılarının buna istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Yönetim tarafından hazırlanan Sürdürülebilirlik Bilgileri hakkında bağımsız bir sonuç bildirmekle sorumlu olduğumuz için, bağımsızlığımızın tehlikeye girmemesi adına Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanma sürecine dahil olmamıza izin verilmemektedir.

Mesleki Standartların Uygulanması

KGK tarafından yayımlanan Güvence Denetimi Standardı 3000 'Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Diğer Güvence Denetimleri' ve Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde yer alan sera gazı emisyonlarına ilişkin olarak Güvence Denetimi Standardı 3410 'Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri' ne uygun olarak sınırlı güvence denetimini gerçekleştirdik.

Bağımsızlık ve Kalite Yönetimi

KGK tarafından yayımlanan ve dürüstlük, tarafsızlık, mesleki yeterlik ve özen, sır saklama ve mesleğe uygun davranış temel ilkeleri üzerine bina edilmiş olan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar'daki (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kurallar) bağımsızlık hükümlerine ve diğer etik hükümlere uygun davranmış bulunmaktayız. Şirketimiz, Kalite Yönetim Standardı 1 hükümlerini uygulamakta ve bu doğrultuda etik hükümler, mesleki standartlar ve geçerli mevzuat hükümlerine uygunluk konusunda yazılı politika ve prosedürler dahil, kapsamlı bir kalite yönetim sistemi sürdürmektedir. Çalışmalarımız, denetçilerden oluşan bağımsız ve çok disiplinli bir ekip tarafından yürütülmüştür.



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLERİ HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

Şirket'in iklim ve sürdürülebilirlikle ilişkili risk ve fırsatlarına yönelik bilgilerin ve varsayımların makuliyetini değerlendirmeye yardımcı olmak için uzman ekibimizin çalışmalarını kullandık. Verdiğimiz güvence sonucundan tek başımıza sorumluyuz.

Güvence Sonucuna Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti

Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde önemli yanlışlıkların ortaya çıkma olasılığının yüksek olduğunu belirlediğimiz alanları ele almak için çalışmalarımızı planlamamız ve yerine getirmemiz gerekmektedir. Uyguladığımız prosedürler mesleki muhakememize dayanır. Sürdürülebilirlik Bilgileri'ne ilişkin sınırlı güvence denetimini yürütürken:

- Şirket'in anahtar konumdaki kıdemli personeli ile raporlama dönemine ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin elde edilmesi için uygulamada olan süreçleri anlamak için görüşmeler yapılmıştır.
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgileri değerlendirmek ve incelemek için Şirket'in iç dokümantasyonu kullanılmıştır.
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgilerin açıklanmasının ve sunumunun değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Sorgulamalar yoluyla, Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanmasıyla ilgili Şirket'in kontrol çevresi ve bilgi sistemleri konusunda kanaat edinilmiştir. Ancak, belirli kontrol faaliyetlerinin tasarımı değerlendirilmemiş, bunların uygulanmasıyla ilgili kanıt elde edilmemiş ve işleyiş etkinlikleri test edilmemiştir.
- Şirket'in tahmin geliştirme yöntemlerinin uygun olup olmadığı ve tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmiştir. Ancak prosedürlerimiz, tahminlerin dayandığı verilerin test edilmesini veya Şirket'in tahminlerini değerlendirmek için kendi tahminlerimizin geliştirilmesini içermemektedir.
- Şirket'in sürdürülebilirlik raporlama süreçleriyle birlikte finansal olarak önemli olduğu tespit edilen risk ve fırsatların belirlenmesine ilişkin süreçler anlaşılmıştır.

Sınırlı güvence denetiminde uygulanan prosedürler, nitelik ve zamanlama açısından makul güvence denetiminden farklıdır ve kapsamı daha dardır. Sonuç olarak, sınırlı güvence denetimi sonucunda sağlanan güvence seviyesi, makul güvence denetimi yürütülmüş olsaydı elde edilecek güvence seviyesinden önemli ölçüde daha düşüktür.


Muhammed ŞAHİN
Sorumlu Denetçi
ANKARA, 30.01.2026

Sertifika ve Ödüller





İletişim

Sürdürülebilirlik ile İlgili Görüş, Soru ve Talepleriniz İçin:

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin sürdürülebilirlik stratejileri, uygulamaları ve raporlamasına ilişkin tüm soru, görüş, öneri ve değerlendirmelerinizi Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri birimine aşağıdaki iletişim kanalları üzerinden iletebilirsiniz.

Ticaret Unvanı	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Merkez Adresi	Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3, Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Telefon	0 212 334 88 50
Faks	0 212 334 88 52
E-posta	info@martigyo.com
Web Sitesi	www.martigyo.com



TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu