

**MARTI OTEL İŞLETMELERİ
ANONİM ŞİRKETİ**

**01 NİSAN 2024 – 31 MART 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
AÇIKLAYICI NOTLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE AÇIKLAYICI NOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR	7-69

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		254.853.888	216.414.551
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	9.998.055	6.628.203
Finansal Yatırımlar	7	878.795	751.416
Ticari Alacaklar	10	72.930.031	114.712.731
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	52.782.916	9.322.179
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	20.147.115	105.390.552
Diğer Alacaklar	11	14.998.975	13.069.690
<i>İlişkili Taraf Harici Diğer Alacaklar</i>	11,37	9.836.183	11.430.293
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Diğer Alacaklar</i>	11,37	5.162.792	1.639.397
Stoklar	13	44.057.120	32.329.979
Peşin Ödenmiş Giderler	26	98.896.663	39.618.868
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	96.528.342	38.564.463
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26,37	2.368.321	1.054.405
Diğer Dönen Varlıklar	26	13.094.249	9.303.664
Duran Varlıklar		18.658.509.438	12.917.207.573
Ticari Alacaklar	10	632.793	803.898
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	632.793	803.898
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	-	-
Diğer Alacaklar	11	32.205.012	25.887.204
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11,37	32.205.012	25.887.204
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11,37	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	1.991.396.870	964.699.988
Maddi Duran Varlıklar	18	16.554.136.224	11.880.540.918
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	53.341.549	39.739.563
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	391.674	527.881
<i>Şerefiye</i>	20	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	391.674	527.881
Peşin Ödenmiş Giderler	26	26.405.316	5.008.121
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	2.405.319	5.008.121
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26,37	23.999.997	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		18.913.363.326	13.133.622.124

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.168.844.922	606.974.247
Finansal Borçlar	8	397.455.966	180.904.200
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	305.582.335	141.193.244
Ticari Borçlar	10	107.291.064	64.976.661
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10,37	83.652.418	64.318.549
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10,37	23.638.646	658.112
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	72.127.389	24.314.209
Diğer Borçlar	11	107.916.651	72.353.739
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	101.007.056	68.773.974
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	6.909.595	3.579.765
Ertelenmiş Gelirler	26	129.793.998	87.386.904
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26	129.793.998	87.386.904
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26,37	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	48.677.519	35.845.290
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	22	1.417.199	1.379.111
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	47.260.320	34.466.179
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.571.465.270	3.637.880.556
Finansal Borçlar	8	3.826.568.614	3.441.711.406
Diğer Borçlar		52.731.469	42.697.028
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	52.731.469	42.697.028
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		48.284.460	38.920.943
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	24	48.284.460	38.920.943
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	2.630.114.652	114.328.688
Ertelenmiş Gelirler	26	13.766.075	222.491
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26	13.766.075	222.491
ÖZKAYNAKLAR		11.173.053.134	8.888.767.321
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	4.658.455.989	3.567.089.891
Ödenmiş Sermaye		600.000.000	600.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.497.948	2.497.948
Geri Alınmış Paylar (-)		(1.077.137)	(1.077.137)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		20.964.392	20.964.392
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		3.000.249.389	2.526.479.119
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>		2.667.971.012	2.432.837.362
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		332.278.377	93.641.757
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		1.439.727.062	1.132.879.072
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		1.439.727.062	1.132.879.072
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.612.245	4.612.245
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(637.445.471)	(384.798.897)
Net Dönem Karı / Zararı		228.927.561	(334.466.851)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		6.514.597.145	5.321.677.430
TOPLAM KAYNAKLAR		18.913.363.326	13.133.622.124

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.04.2024 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.04.2023 31.03.2024
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>			
Hasılat	28	1.142.638.639	623.879.870
Satışların Maliyeti (-)	28	(858.089.182)	(495.575.447)
BRÜT KAR / (ZARAR)		284.549.457	128.304.423
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	(36.129.978)	(42.879.216)
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(286.829.116)	(203.895.969)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	316.549.126	320.751.334
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(174.829.707)	(162.204.947)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		103.309.782	40.075.625
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	378.017.955	3.968.165
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	(229.636.866)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararından) Paylar	16	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		481.327.737	(185.593.076)
Finansal Gelirler	33	11.581.923	9.298.815
Finansal Giderler (-)	33	(309.987.722)	(202.500.854)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		182.921.938	(378.795.115)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		479.135.362	(50.838.615)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri			-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	479.135.362	(50.838.615)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		662.057.300	(429.633.730)
<u>DURDURULAN FAALİYETLER</u>			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		662.057.300	(429.633.730)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		433.129.739	(95.166.879)
Ana Ortaklık Payları		228.927.561	(334.466.851)
Pay Başına Kazanç	36	0,0038	(0,0056)

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.04.2024 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.04.2023 31.03.2024
	Notlar		
DÖNEM KAR / ZARARI	27	662.057.300	(429.633.730)
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		2.410.453.779	2.780.590.780
Tanımlanmış Fayda Planları	24,27	12.482.459	1.277.634
Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)			
Yabancı Para Çevrim Farkı		238.636.620	508.702.559
Vergi Etkisi		(3.120.615)	(351.155)
Maddi Duran Varlık Değer Artışı	18	3.061.130.224	2.550.145.827
Vergi Etkisi		(898.674.909)	(279.184.085)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar		1.033.565.041	2.430.144.210
Yabancı Para Çevrim Farkı	27	1.033.565.041	2.430.144.210
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		3.444.018.820	5.210.734.990
TOPLAM KAPSAMLI GELİR			
		4.106.076.120	4.781.101.260
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		4.106.076.120	4.781.101.260
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	2.514.082.034	2.819.028.523
Ana ortaklık payları	27	1.591.994.086	1.962.072.737
Pay Başına Kazanç		0,0265	0,0327

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1.04.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1.04.2023
	Notlar	31.03.2025	31.03.2024
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(412.696.635)	(1.464.259.290)
Dönem Karı (Zararı)		662.057.300	(429.633.730)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		662.057.300	(429.633.730)
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(1.177.150.930)	(1.124.861.537)
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18-19	126.520.123	127.614.993
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	17-18-19	14.040.353	32.210.684
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		14.040.353	32.210.684
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		36.738.753	52.676.602
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltme	24	23.944.612	29.627.876
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		514.860	1.204.951
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22	12.279.281	21.843.775
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	33	320.399.649	125.639.806
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	(279.769)	(2.722.910)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	10-11	309.987.704	123.563.014
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	10-11	10.691.714	-
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		-	4.799.702
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(127.379)	(140.773.776)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	(156.425.353)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	15	(127.379)	15.651.577
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	479.135.362	249.846.327
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-	171.211.112
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(2.153.857.791)	(1.743.287.285)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		104.457.543	91.016.855
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	17.221.738	(65.075.548)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	(8.247.093)	15.796.730
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	(11.727.141)	(16.988.164)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	(80.674.990)	18.433.993
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	42.314.403	36.713.759
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	47.813.180	13.079.337
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	11	35.562.912	30.099.608
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	26	42.407.094	46.642.454
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		19.787.440	12.314.686
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(410.636.087)	(1.463.478.412)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	(2.060.548)	(780.878)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	-	-
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(19.038.081)	(93.654.601)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18-19	507.331	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18-19	(19.825.181)	(116.705.483)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	-	20.327.972
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	-	-
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	11	-	-
Ödenen Faiz	33	-	-
Alınan Faiz	33	279.769	2.722.910
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		433.655.385	1.248.567.558
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	765.706.721	1.821.842.759
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	(22.063.632)	(449.712.187)
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-	-
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-	-
Ödenen Temettüleri		-	-
Ödenen Faiz	33	(309.987.704)	(123.563.014)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.920.669	(309.346.333)
Döviz Kurlarındaki Değişimin Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.449.183	126.720.113
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.369.852	(182.626.220)
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	6	6.628.203	189.254.423
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	6	9.998.055	6.628.203

Ekteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)				Birikmiş Karlar Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	TOPLAM	
Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem		Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler							
Not	Ödenmiş Sermaye															
1 Nisan 2024 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	27	600.000.000	2.497.948	(1.077.137)	20.964.392	2.432.837.362	93.641.757	1.132.879.072	-	4.612.245	(384.798.897)	(334.466.851)	3.567.089.891	5.321.677.430	8.888.767.321	
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(334.466.851)	334.466.851	-	-	-	
Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi(*)			-	-	-	(582.448.265)	-	-	-	-	81.820.277	-	(500.627.988)	(1.321.162.319)	(1.821.790.307)	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	817.581.915	238.636.620	306.847.990	-	-	-	228.927.561	1.591.994.086	2.514.082.034	4.106.076.120	
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	228.927.561	228.927.561	433.129.739	662.057.300	
- Mdv Değer artış/ Azalış		-	-	-	-	808.149.331	-	-	-	-	-	-	808.149.331	1.354.305.985	2.162.455.316	
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları		-	-	-	-	9.432.584	-	-	-	-	-	-	9.432.584	(70.740)	9.361.844	
- Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-	-	-	-	238.636.620	306.847.990	-	-	-	-	545.484.610	726.717.050	1.272.201.660	
31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	27	600.000.000	2.497.948	(1.077.137)	20.964.392	2.667.971.012	332.278.377	1.439.727.062	-	4.612.245	(637.445.471)	228.927.561	4.658.455.989	6.514.597.145	11.173.053.134	

(*) Martı GYO’nun önceki dönem ertelenmiş vergi düzeltmesinden kaynaklanmaktadır.

Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)				Birikmiş Karlar	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	TOPLAM
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Yabancı Para Çevrim farklar	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)				
1 Nisan 2023 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	27	600.000.000	2.497.948	(10.326.615)	21.885.735	1.392.829.485	(415.060.802)	385.049.920	-	3.747.563	(384.638.389)	704.174	1.596.689.019	2.502.648.907	4.099.337.926
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	864.682	(160.508)	(704.174)	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	9.249.478	(921.343)	-	-	-	-	-	-	-	8.328.135	-	8.328.135
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	1.040.007.877	508.702.559	747.829.152	-	-	-	(334.466.851)	1.962.072.737	2.819.028.523	4.781.101.260
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(334.466.851)	(334.466.851)	(95.166.879)	(429.633.730)
- Mdv Değer artış/ Azalış		-	-	-	-	1.039.118.827	-	-	-	-	-	-	1.039.118.827	1.231.842.915	2.270.961.742
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları		-	-	-	-	889.050	-	-	-	-	-	-	889.050	37.429	926.479
- Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-	-	-	-	508.702.559	747.829.152	-	-	-	-	1.256.531.711	1.682.315.058	2.938.846.769
31 Mart 2024 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	27	600.000.000	2.497.948	(1.077.137)	20.964.392	2.432.837.362	93.641.757	1.132.879.072	-	4.612.245	(384.798.897)	(334.466.851)	3.567.089.891	5.321.677.430	8.888.767.321

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirketin hisselerinin tamamına yakını BİST’de işlem görmektedir. 31 Mart 2025 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde Grup’un ortalama personel sayısı 327’dir. (31 Mart 2024: 609 kişi)

Şirket’in ticaret sicile kayıtlı i adresi Ömer Avni Mahallesi Dümen Sokak Dümen Apt. No:3/8 Beyoğlu/İstanbul’dur. Şirket’in Muğla- Marmaris’te Martı Resort Otel–Martı La Perla Otel-Martı Hemithea Butik Otel-Martı Marina Yat Limanı, ve Antalya-Kemer-Tekirova’da Martı Myra Otel olmak üzere işletmekte olduğu tesisleri bulunmaktadır.

Şirket’in bağlı ortaklığına ilişkin detay bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

Cari Dönem (31 Mart 2025)

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

Önceki Dönem (31 Mart 2024)

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	Sermaye	Doğrudan İştirak Oranı %	Dolaylı İştirak Oranı %
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına Yatırım Yapmak	376.200.000	27,48	-

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar, 10.06.2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı-Genel Müdür Nurullah Emre Narin ve Grup Mali İşler Müdürü Sebahattin Durmuş tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Yabancı Para İşlemlerinin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

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

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

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

Her bilanço tarihinde,

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

Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

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

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

- 31 Mart 2025 tarihinde sona eren döneme ait gelir tablosu aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL’ye çevrilerek sunulmaktadır.

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

31 Mart 2024 ve 31 Mart 2025 TL / EURO kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	EURO Kuru
31 Mart 2024	34,8023
31 Mart 2025	40,7019

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.03 Bağlı Ortaklığın Konsolidasyon Esasları ve İştirakler

Bağlı Ortaklık:

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

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

Aşağıdaki tabloda 31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibariyle bağlı ortaklık nezdinde sahip olunan paylar gösterilmiştir:

31 Mart 2025

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

31 Mart 2024

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

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

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

Martı GYO A.Ş.'nin sermayesi her biri 1 TL nominal bedelli 1.090.980.000 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket sermaye payları 22.216.320 adet nama yazılı A grubu, 33.324.480 adet nama yazılı B grubu ve 1.035.439.200 adet hamiline yazılı C grubu olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır. A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de kurul tarafından yayımlanan kurumsal yönetim ilkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

İştirakler:

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

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

2.04 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.05 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

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

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

2.07 Netleştirme / Mahsup

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.08.01 Gelir Kaydedilmesi

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

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

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

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

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

2.08.02 Stok Değerlemesi

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

2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

Grup daha önce maddi duran varlıklarının tamamını maliyet değeri ile finansal tablolarda izlerken, maddi duran varlıklar içerisinde yer alan gayrimenkuller 31 Ocak 2015 tarihinden itibaren yeniden değerlendirilmiş değerleriyle finansal tablolarda yer almaktadır.

Yeniden Değerleme Yöntemi

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

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

Maliyet Yöntemi

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

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

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

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

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

2.08.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, satın alma yoluyla iktisap edilmiş bilgisayar programları vb. haklardan oluşmaktadır. Maddi Olmayan Duran Varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve 1 Ocak 2005'ten sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur.

Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.08.05 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir. Grup Yönetimi 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Maddi Duran Varlıklar, v.b. grup varlıkları üzerinde yaptığı değerlendirmede değer düşüklüğü yaratan bir durum olmadığı sonucuna varmıştır. Grup bu değerlendirmeyi yaparken bu varlıkların ekspertiz değerlerini göz önünde bulundurmıştır. Bu varlıklar 31 Mart 2024 tarihli gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolarda yer almaktadır.

2.08.06 Kiralama İşlemleri / İrtifak Hakları / Hasılat Payı

i) Finansal Kiralama İşlemleri

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

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

ii) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

Kiracı Olarak Grup:

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

Şirket'in operasyonel kiralamaları iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

- İdari Amaçlı Kiralamalar:

Grup'un idare merkezi olarak kullandığı ofis, depo ve arşive ilişkin kiralamalar ile muhtelif araç filo kiralamalarından oluşmaktadır. Şirket'in Merkez Ofisi kiralaması ilişkili taraf olmayan Müge Gökçek'ten gerçekleştirilmektedir. Depo ve Grup'un arşive ilişkin kiralamalar ilişkili taraf firmalarından Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. 'den gerçekleştirilmektedir.

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

- Portföye İlişkin Kiralamalar:

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

Kiralayan Olarak Grup:

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

2.08.07 Araştırma Geliştirme Giderleri

Grup'un araştırma geliştirme gideri bulunmamaktadır.

2.08.08 Borçlanma Maliyetleri

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

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

2.08.09 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

- İhracçının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Temerrüt veya vadenin önemli oranda aşılması gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;
- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık tanınması;
- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

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

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

2.08.10 Kur Değişiminin Etkileri

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

2.08.11 Hisse başına kar / zarar

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

2.08.12 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.08.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

2.08.14 İlişkili Taraflar

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

2.08.15 Devlet Teşvik ve Yardımları

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

2.08.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

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

Vergi varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

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

2.08.17 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

2.08.18 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

2.08.19 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

2.09 Sermaye ve Temettüleri

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

2.10 İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.11 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Genel anlamda, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Değişiklikler, İkinci sütun gelir vergisiyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin gerekliliklere geçici bir istisna sağlamaktadır. TMS 12'de yapılan bu değişiklik, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

TMS 1 Değişiklikleri - Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülükler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Tedarikçi Finansman Anlaşmaları

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

TFRS 16 Değişiklikleri - Satış ve geri kiralama işlemleri

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TSRS 1 - Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

TSRS 2 - İklimle ilgili açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler. İlk standarttır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un iş ortaklığı bulunmamaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

1 Nisan 2023 – 31 Mart 2024	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Bölüm Dışı Satış Geliri	623.879.870	-	623.879.870	-	623.879.870
Bölümler Arası Gelir	-	78.219.951	78.219.951	(78.219.951)	-
Toplam Satış Geliri	623.879.870	78.219.951	702.099.821	(78.219.951)	623.879.870
Satışların Maliyeti	(482.399.758)	(6.477.717)	(488.877.475)	(6.697.972)	(495.575.447)
Brüt Kar/ Zarar	141.480.112	71.742.234	213.222.346	(84.917.923)	128.304.423
Faaliyet Giderleri	(231.810.035)	(26.954.011)	(258.764.046)	11.988.861	(246.775.185)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	141.261.335	1.537.177.453	1.678.438.788	(1.357.687.454)	320.751.334
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(168.637.019)	(181.127.859)	(349.764.878)	187.559.931	(162.204.947)
Faaliyet Kar/Zararı	(117.705.607)	1.400.837.817	1.283.132.210	(1.243.056.585)	40.075.625
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler Net	(32.029.048)	-	(32.029.048)	(193.639.653)	(225.668.701)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	(149.734.655)	1.400.837.817	1.251.103.162	(1.436.696.238)	(185.593.076)
Finansal Gelirler / Giderler Net	(75.635.713)	(117.566.324)	(193.202.038)	(1)	(193.202.039)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	(225.370.368)	1.283.271.493	1.057.901.124	(1.436.696.239)	(378.795.115)
Vergi Geliri/Gideri	(50.838.615)	-	(50.838.612)		(50.838.615)
Dönem Net Karı/Zararı	(276.208.983)	1.283.271.493	1.007.062.512	(1.436.696.239)	(429.633.730)

31.03.2025	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Nakit ve Nakit Benzerleri	9.864.960	133.095	9.998.055	-	9.998.055
Ticari Alacaklar	73.561.806	151.510.177	225.071.983	(151.509.159)	73.562.824
Diğer Alacaklar	26.589.249	20.614.740	47.203.989	(2)	47.203.987
Stoklar	44.057.121	-	44.057.121	(1)	44.057.120
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Maddi- Maddi Olmayan Duran Varlıklar/Şerefiye	6.291.744.311	12.293.782.796	18.585.527.107	13.739.210	18.599.266.317
Bağlı Ortaklıklar	1.303.477.818	-	1.303.477.818	(1.302.599.023)	878.795
Diğer Varlıklar/Avanslar	122.312.140	16.433.840	138.745.980	(349.752)	138.396.228
Varlık Toplamı	7.871.607.405	12.482.474.648	20.354.082.053	(1.440.718.727)	18.913.363.326

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Finansal Borçlar	3.487.522.724	1.042.084.193	4.529.606.917	(2)	4.529.606.915
Ticari Borçlar	100.207.874	7.083.189	107.291.063	1	107.291.064
Diğer Borçlar/ Yükümlülükler	761.988.574	2.490.398.786	3.252.387.360	(148.975.147)	3.103.412.213
Özvarlıklar Toplamı	3.521.888.233	8.942.908.480	12.464.796.713	(1.291.743.579)	11.173.053.134
Kaynaklar Toplamı	7.871.607.405	12.482.474.648	20.354.082.053	(1.440.718.727)	18.913.363.326

31.03.2024	Turizm Otelcilik Faaliyetleri	Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetleri	Toplam	Düzeltilme ve Eliminasyonlar	Konsolide
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.447.465	1.180.738	6.628.203	-	6.628.203
Ticari Alacaklar	115.516.629	77.076.271	192.592.900	(77.076.271)	115.516.629
Diğer Alacaklar	18.365.765	20.591.129	38.956.894	-	38.956.894
Stoklar	32.329.979	-	32.329.979	-	32.329.979
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Maddi- Maddi Olmayan Duran Varlıklar/Şerefiye	4.779.557.026	8.097.255.830	12.876.812.856	8.695.494	12.885.508.350
Bağlı Ortaklıklar	1.114.543.205	-	1.114.543.205	(1.113.791.789)	751.416
Diğer Varlıklar/Avanslar	41.482.045	12.747.665	54.229.710	(299.057)	53.930.653
Varlık Toplamı	6.107.242.114	8.208.851.633	14.316.093.747	(1.182.471.623)	13.133.622.124

Finansal Borçlar	2.902.641.563	861.167.287	3.763.808.850	-	3.763.808.850
Ticari Borçlar	57.866.967	7.109.692	64.976.659	(28.262.900)	36.713.759
Diğer Borçlar/ Yükümlülükler	456.614.076	36.810.463	493.424.539	(49.092.345)	444.332.194
Özvarlıklar Toplamı	2.690.119.508	7.303.764.191	9.993.883.699	(1.105.116.378)	8.888.767.321
Kaynaklar Toplamı	6.107.242.114	8.208.851.633	14.316.093.747	(1.182.471.623)	13.133.622.124

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

1 Nisan 2024 31 Mart 2025	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	327.179.302	145.517.343	733.513.408	158.143.623	24.509.902	-	1.388.863.577
Kira Gelirleri	4.230.165	212.633	13.025.963	6.457.870	924.281	73.270	24.924.182
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	(3.972.779)	(1.746.942)	(8.949.159)	(1.973.164)	(304.893)	(878)	(16.947.815)
Toplam	327.436.688	143.983.034	737.590.212	162.628.329	25.129.290	72.392	1.396.839.944

1 Nisan 2023 31 Mart 2024	Resort	La Perla	Myra	Marina	Hemithea Otel	Diğer	Turizm Otelcilik Faaliyetleri Toplamı
Satış Gelirleri	189.814.856	68.195.824	391.740.773	96.845.669	17.491.966	-	764.089.088
Kira Gelirleri	2.991.010	21.186	9.503.136	4.703.903	446.539	63.900	17.729.674
Düzeltilme ve Eliminasyonlar	(38.962.529)	(13.780.840)	(81.057.173)	(20.514.508)	(3.623.842)	-	(157.938.892)
Toplam	153.843.337	54.436.170	320.186.736	81.035.064	14.314.663	63.900	623.879.870

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Kasa	7.520.571	5.845.673
Banka	2.442.236	773.586
-Vadesiz Mevduat	2.433.037	383.069
-Vadeli Mevduat	-	-
-Bloke Mevduat	9.199	390.517
Diğer Hazır Değerler	35.248	8.944
Toplam	9.998.055	6.628.203

Grup'un dönem sonu itibariyle Vadeli Mevduatları bulunmamaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

I) Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Pay Senetleri	878.795	751.416
Toplam	878.795	751.416

Pay senetleri, Grup'un bağlı ortaklığı olan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisse senetlerinden oluşmaktadır. Bağlı ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 4.173.788 adet hisseyi satın almıştır. Kısa vadeli amaçlarla alınan bu hisse senetleri piyasa fiyatı ile değerlendirilmiş olup finansal durum tablosu tarihi itibariyle piyasa değeri 878.795 TL'dir. (31.03.2024: 751.416 TL)

II) Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Grup'un finansal yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak tasniflenmiş yatırımlardan oluşmaktadır. Şirket, hisse senetlerine yaptığı yatırımları gerçeğe uygun değeri gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırır. 31 Mart 2024 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibariyle TFRS 9 kapsamında kolaylaştırılmış uygulama yöntemine göre hazırlanan Finansal Yatırımlar aşağıdaki gibidir;

TFRS 9 kapsamında Yeniden düzenlenmiş finansal yatırımlar

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Hisse Senetleri	462.580	395.531
-Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görenler	-	-
-Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görmeyenler	462.580	395.531
Değer Düşüş Karşılığı (-)	(462.580)	(395.531)
Toplam	-	-

Satılmaya Hazır Finansal varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Önceki Dönem Devir	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı (+/-)	-	-
Değer Düşüş Karşılığı	-	-
Dönem Sonu	-	-

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Banka Kredileri	391.732.221	178.977.962
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taks. ve Faizleri	305.582.335	141.193.244
İlişkili Olmayan Taraf Kullanım Haklarına İlişkin Yükümlülükler	5.723.745	1.926.238
Toplam	703.038.301	322.097.444

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Banka Kredileri	3.802.393.558	3.435.893.819
İlişkili Olmayan Taraf Kullanım Haklarına İlişkin Yükümlülükler	24.175.056	5.817.587
Toplam	3.826.568.614	3.441.711.406

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Vadesi Geçmiş Ödenecekler	122.158.028	100.331.052
1 Yıl İçinde Ödenecekler	575.156.528	219.840.154
1-5 Yıl İçinde Ödenecekler	3.802.393.558	473.672.782
5-10 Yıl İçinde Ödenecekler	-	2.962.221.037
Toplam	4.499.708.114	3.756.065.029

Şirketimizin finansal borçlarının yıllara sâri geri ödeme planı 31.03.2025 tarihi itibari ile aşağıdaki gibidir.

- 2025-2030 dönemi toplam geri ödeme yükümlülüğü 4.377.550.086 TL olup, ilgili yıllara ilişkin dağılım şu şekildedir:
- 2025 yılı: 575.156.528 TL
- 2026 yılı: 252.166.966 TL
- 2027 yılı: 232.494.219 TL
- 2028 yılı: 261.148.181 TL
- 2029 yılı: 252.175.431 TL
- 2030 yılında ise toplam 2.804.408.761 TL tutarında geri ödemesi gerçekleştirilecektir.

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

31 Mart 2025

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

31 Mart 2024

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL	Mart 2024- Ağustos 2026	37,9%-38,1%	101.563.829	25.269.990
USD	Nisan 2023-Şubat 2030	2,5% - 2,75%	118.276.325	3.410.623.829
EURO	Vadesi Geçmiş	-	100.331.052	-
			320.171.206	3.435.893.819

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

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

d) Diğer Hususlar:

- Finansal kiralama konusu varlıkların net defter değerine **Not:18**'de yer verilmiştir. Finansal kiralamaları ortalama 3 yıl süreli kiralamalardan oluşmaktadır. Kiralama süresi sonunda satınalma opsiyonu mevcuttur.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

- Grup tarafından kullanılan kredilerle ilgili olarak Grup varlıkları üzerinde tesis edilmiş olan her türlü teminat, rehin ve ipoteklere ilişkin bilgi **Not:22**'de yer almaktadır.
- Grup'un kullanmış olduğu kredilere ilişkin olarak, cari dönemde ve önceki dönemde aktifleştirilen borçlanma maliyetlerine ilişkin bilgiler **Not:33**'de yer almaktadır.

NOT 9 TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR

Grup'un türev finansal araçları bulunmamaktadır.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	52.782.916	9.322.179
Ticari Alacaklar	7.806.421	7.273.541
Alacak Senetleri	56.217.017	2.506.253
Alacak Reeskontu (-)	(11.240.522)	(457.615)
Şüpheli Ticari Alacaklar	96.378.314	82.337.961
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(96.378.314)	(82.337.961)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:37)	20.147.115	105.390.552
Toplam	72.930.031	114.712.731

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

Hesap Adı	01 Nisan 2024 31 Mart 2025	01 Nisan 2023 31 Mart 2024
Dönem başı bakiyesi	(82.337.961)	(47.927.694)
Dönem içinde iptal/tahsil	638.990	178.755
Transfer	-	-
Dönem gideri (-) (Not:30)	(1.296.933)	(15.848.115)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(13.382.410)	(18.740.907)
Dönem sonu bakiyesi	(96.378.314)	(82.337.961)

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	632.793	803.898
Alacak Senetleri	1.087.718	1.350.016
Alacak Reeskontu (-)	(454.925)	(546.118)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:37)	-	-
Toplam	632.793	803.898

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

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	83.652.418	64.318.549
Diğer Satıcılar	83.117.961	63.784.055
Borç Senetleri (*)	534.457	534.494
Borç Reeskontu (-)	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	23.638.646	658.112
Toplam	107.291.064	64.976.661

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Vadesi Geçmiş	534.457	534.494
Toplam	534.457	534.494

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9.836.183	11.430.293
Personelden Alacaklar	1.454.197	1.692.575
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.500	8.833.485
Şüpheli Diğer Alacaklar	3.978.000	3.749.356
Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı	(3.978.000)	(3.749.356)
Diğer Alacaklar	8.378.486	904.233
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)(*)	5.162.792	1.639.397
Toplam	14.998.975	13.069.690

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

Şüpheli alacaklar karşılığındaki hareketler:

Hesap Adı	1 Nisan 2024 31 Mart 2025	1 Nisan 2023 31 Mart 2024
Dönem başı bakiyesi	(3.749.356)	(3.115.473)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	-	11.000
Dönem gideri (Not:30)	-	(644.940)
Transfer	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(228.644)	57
Dönem sonu bakiyesi	(3.978.000)	(3.749.356)

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	32.205.012	25.887.204
Verilen Depozito ve Teminatlar (*)	32.205.012	25.887.204
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Bkz Not: 37)	-	-
Toplam	32.205.012	25.887.204

(*) Verilen Depozito ve Teminatların 19.035.918 TL'nin bağlı ortak Martı Gayrimenkul tarafından gayrimenkul yatırımlarına ilişkin verilmiştir. Söz konusu tutar ile ilgili olarak, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891.600 TL'lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare mahkemesinde dava açılmış olup, 2020 \ 378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından Banka'ya iade edilecektir.

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	101.007.056	68.773.974
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	28.879.911	1.046.575
Ödenecek SGK Primleri	-	5.043.390
Vadesini Geçen borçlar	-	29.353.004
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	66.613.584	29.083.280
Diğer Borçlar	5.513.561	4.247.725
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Bkz Not: 37)	6.909.595	3.579.765
Toplam	107.916.651	72.353.739

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	52.731.469	42.697.028
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	52.432.147	42.441.161
Alınan Sipariş Avansları	299.322	255.867
Toplam	52.731.469	42.697.028

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

NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Personele Borçlar	27.550.058	18.864.830
Diğer Borçlar	29.739.901	4.742.092
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	14.837.430	707.287
Toplam	72.127.389	24.314.209

NOT 13 STOKLAR

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Otel Malzeme Stokları	44.057.120	32.329.979
Diğer Stoklar	11.274	9.640
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(11.274)	(9.640)
Toplam	44.057.120	32.329.979

Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	1 Nisan 2024 31 Mart 2025	1 Nisan 2023 31 Mart 2024
Dönem Başı	(9.640)	(9.656)
Çevrim Farkı	(1.634)	16
İlaveler	-	-
Toplam	(11.274)	(9.640)

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

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

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

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

31 Mart 2025

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

31 Mart 2024

Maliyet	Arsalar	Toplam
Açılış Bakiyesi	603.385.353	603.385.353
Transfer	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	396.870.098	396.870.098
Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	155.983.621	155.983.621
Çıkışlar (-)	(191.539.084)	(191.539.084)
31 Mart 2024	964.699.988	964.699.988

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri 09 Nisan 2025 tarihli değerleme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 09 Nisan 2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesi konusunda yetkilendirilmiş olan Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Etkin Değerleme") tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır.

Dönem	Değerleme Firması	Baz Alınan Yöntem	Rapor Tarihi	Rapor Revize Tarihi	Ekspertiz Değeri
31.03.2025	Etkin Değerleme	Emsal Karşılaştırma	09 Nisan 2025	-	1.991.396.870
31.03.2024	Kale Taşınmaz	Emsal Karşılaştırma	01-16 Nisan 2024	-	964.699.988

Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Arsalar

09 Nisan 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Değerleme, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır. Taşınmazlar arsa vasıflı olup üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır. Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Hisarönü Arsa

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

09 Nisan 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

Martı Resort Otel (166-167 Parsel) Arsalar

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

09 Nisan 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

09 Nisan 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

Hali hazırda rapor müşterisi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı niteliğinde olmaması nedeniyle GYO portföyünde yer alıp almaması hususunda Sermaye piyasası çerçevesinde değerlendirilmemiştir.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

31 Mart 2025

Maliyet	Gayrimenkuller	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2024	11.635.947.499	284.204.491	22.536.995	457.495.027	55.502.012	135.840.825	3.735.331	12.595.262.180
Alımlar	-	28.401	485.445	9.346.665	-	9.214.909	749.761	19.825.181
MDV Yeniden Değerleme Artışı	3.061.130.224	-	-	-	-	-	-	3.061.130.224
Değer Düşüş Karşılığı/İptali	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer	(260.416.056)	-	-	-	-	-	-	(260.416.056)
Birikmiş Amortisman Netleşme	(98.591.145)	-	-	-	-	-	-	(98.591.145)
Satım	-	-	(8.308)	(605.159)	-	-	-	(613.467)
Çevrim Farkı	1.932.247.487	48.180.828	3.873.869	78.558.683	9.408.564	24.060.538	717.262	2.097.047.231
Kapanış 31.03.2025	16.270.318.009	332.413.720	26.888.001	544.795.216	64.910.576	169.116.272	5.202.354	17.413.644.148

Birikmiş Amortisman	Binalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2024	-	(193.604.483)	(26.094.456)	(435.784.980)	(55.502.012)	-	(3.735.331)	(714.721.262)
Cari dönem amortismanı	(98.591.145)	(8.912.449)	(505.885)	(11.911.536)	-	-	(23.167)	(119.944.182)
Satım	-	-	8.308	97.828	-	-	-	106.136
Birikmiş Amortisman Netleşme	98.591.145	-	-	-	-	-	-	98.591.145
Çevrim Farkı	-	(33.818.566)	(4.479.237)	(75.197.673)	(9.408.564)	-	(635.721)	(123.539.761)
31 Mart 2025	-	(236.335.498)	(31.071.270)	(522.796.361)	(64.910.576)	-	(4.394.219)	(859.507.924)

31 Mart 2025 Net defter değeri	16.554.136.224							
---------------------------------------	-----------------------	--	--	--	--	--	--	--

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2024

Maliyet	Gayrimenkuller	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2023	5.362.774.000	158.593.251	12.938.241	266.304.159	33.243.189	54.613.149	2.237.295	5.890.703.284
Alımlar	-	15.734.853	671.378	23.019.318	-	77.237.489	-	116.663.038
MDV Yeniden Değerleme Artışı	2.303.496.127	-	-	-	-	-	-	2.303.496.127
Değer Düşüş Karşılığı/İptali	(225.630.783)	-	-	-	-	-	-	(225.630.783)
Birikmiş Amortisman Netleşme	(118.739.464)	-	-	-	-	-	-	(118.739.464)
Satım	-	-	-	-	-	(40.047.617)	-	(40.047.617)
Çevrim Farkı	4.314.047.619	109.876.387	8.927.376	168.171.550	22.258.823	44.037.804	1.498.036	4.668.817.595
Kapanış 31.03.2024	11.635.947.499	284.204.491	22.536.995	457.495.027	55.502.012	135.840.825	3.735.331	12.595.262.180

Birikmiş Amortisman	Binalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme Demirbaşlar	Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Varlıklar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Diğer	Toplam
Açılış 01.04.2023	-	(127.246.052)	(12.457.510)	(249.747.337)	(33.241.113)	-	(2.129.070)	(424.821.082)
Cari dönem amortismanı	(118.739.464)	(2.229.482)	(319.061)	(2.096.223)	-	-	-	(123.384.230)
Satım	-	-	-	-	-	-	-	-
Birikmiş Amortisman Netleşme	118.739.464	-	-	-	-	-	-	118.739.464
Çevrim Farkı	-	(64.128.949)	(13.317.885)	(183.941.420)	(22.260.899)	-	(1.606.261)	(285.255.414)
31 Mart 2024	-	(193.604.483)	(26.094.456)	(435.784.980)	(55.502.012)	-	(3.735.331)	(714.721.262)

31 Mart 2024 Net defter değeri	11.880.540.918							
---------------------------------------	-----------------------	--	--	--	--	--	--	--

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un gayrimenkullerinin bir kısmının rayiç değeri en son 09 Nisan 2025 tarihli değerleme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un gayrimenkullerinin 31 Mart 2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Etkin Değerleme") tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır. (31 Mart 2024 : Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Kale Değerleme"))

	31.03.2025			31.03.2024		
	Ekspertiz Firması	Ekspertiz Tarihi	Tespit Edilen Değer	Ekspertiz Firması	Ekspertiz Tarihi	Tespit Edilen Değer
Martı Marina Tali Yat Limanı (1)	Etkin Değerleme	Nis.9	2.947.703.381	Kale Taşınmaz	Nis.1	1.924.210.500
Martı Myra Otel (2)	Etkin Değerleme	Nis.9	7.434.111.427	Kale Taşınmaz	Nis.1	4.983.200.000
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa (3)	Etkin Değerleme	Nis.9	85.000.001	Kale Taşınmaz	Nis.1	54.597.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa (4)	Etkin Değerleme	Nis.9	34.108.007	Kale Taşınmaz	Nis.1	26.483.000
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa ve Natamam Binalar (5)	Etkin Değerleme	Nis.9	709.059.982	Kale Taşınmaz	Nis.1	315.492.000
Martı Hemitia Otel (6)	Etkin Değerleme	Nis.9	523.351.828	Kale Taşınmaz	Nis.16	329.340.000
Hisarönü Arsa (7)	Etkin Değerleme	Nis.9	-	Kale Taşınmaz	Nis.16	86.700.000
Martı La Perla Otel (8)	Etkin Değerleme	Nis.9	1.389.143.383	Kale Taşınmaz	Nis.16	1.137.200.000
Orhaniye Tarla	Etkin Değerleme	Nis.9	840.000	Kale Taşınmaz	Nis.16	795.000
Martı Resort Otel (9)	Etkin Değerleme	Nis.9	1.704.955.000	Kale Taşınmaz	Nis.16	1.124.904.000
Martı Resort Otel (166-167 Parsel) Arsalar (10)	Etkin Değerleme	Nis.9	1.442.045.000	Kale Taşınmaz	Nis.16	1.415.826.020
Toplam			16.270.318.009			11.398.747.520

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

(1) Martı Marina Tesis;

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

09 Nisan 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

(2) Martı Myra;

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

09 Nisan 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31 Mart 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

(4) Aydın İli Karacasu Bölgesinde 2 adet gayrimenkul;

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

09 Nisan 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

09 Nisan 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

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

(6) Martı Hemitia Otel

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

09 Nisan 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

(7) Hisarönü Arsa

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

09 Nisan 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

(8) Martı La Perla Otel

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

09 Nisan 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

İpotekler:

• DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden, 39.000.000TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek 11-01-2013 tarih ve 215 yev. No

▪ Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile

• DENİZBANK A.Ş. lehine 2. Dereceden 43.500.000 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek – 18.04.2018 tarih ve 3591 yev. No

▪ Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile,

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

(9) Martı Resort Otel

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

09 Nisan 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

İpotekler:

• DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden 81.700.000,00 TL bedelli, %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile- 10-01-2013 tarih ve 214 yev. no

▪ Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile

• DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 2. Dereceden 11.000.000,00 TL bedelli %36 faiz oranı, F.B.K. süre ile- 27-08-2013 tarih ve 6084 yev. No

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

• DENİZBANK A.Ş. lehine, 3. Dereceden 25.300.000,00 TL bedelli, %60 Faiz oranı, F.B.K. süre ile- 03-06-2014 tarih ve 4446 yev no.

• Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile,

• DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 4. Dereceden 5.000.000,00 TL bedelli %36 Faiz oranı, F.B.K. süre ile - 23-09-2014 tarih ve 7174 yev. No.

• DENİZBANK A.Ş. lehine, 5. Dereceden 143.000.000,00 TL bedelli, %60 faiz oranı, F.B.K. süreli, 18-04-2018 tarih ve 3590 yev no.

• Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile,

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

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

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

09 Nisan 2025 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

Gayrimenkullerle ilgili diğer açıklamalar aşağıdaki gibidir.

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla TFRS 16 kapsamında kayıtlarına aldığı varlık kullanım haklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

Net defter değeri	39.739.563				53.341.549
--------------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla TFRS 16 kapsamında kayıtlarına aldığı varlık kullanım haklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kullanım hakkı varlıkları	1 Nisan 2023	Girişler	Çıkışlar	Çevrim Farkı	31 Mart 2024
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	30.400.702	-	-	20.355.564	50.756.266
Toplam	30.400.702	-	-	20.355.564	50.756.266

Birikmiş amortisman	1 Nisan 2023	Dönem Gideri	Çıkışlar	Çevrim Farkı	31 Mart 2024
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	(4.126.768)	(4.126.764)	-	(2.763.171)	(11.016.703)
Toplam	(4.126.768)	(4.126.764)	-	(2.763.171)	(11.016.703)

Net defter değeri	26.273.934				39.739.563
--------------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**31 Mart 2025**

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	26.760.428	26.760.428
Alımlar	11.748	11.748
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	5.004.530	5.004.530
31 Mart 2025	31.776.706	31.776.706
Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	(26.232.547)	(26.232.547)
Dönem İtfa Payı	(214.718)	(214.718)
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(4.937.767)	(4.937.767)
31 Mart 2025	(31.385.032)	(31.385.032)
1 Nisan 2024 Net Değer	527.881	527.881
31 Mart 2025 Net Değer	391.674	391.674

31 Mart 2024

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	15.997.724	15.997.724
Alımlar	42.445	42.445
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	10.720.259	10.720.259
31 Mart 2024	26.760.428	26.760.428
Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	(15.637.919)	(15.637.919)
Dönem İtfa Payı	(103.999)	(103.999)
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(10.490.629)	(10.490.629)
31 Mart 2024	(26.232.547)	(26.232.547)
1 Nisan 2023 Net Değer	359.805	359.805
31 Mart 2024 Net Değer	527.881	527.881

Cari dönem amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı **Not 30'** da açıklanmıştır.**NOT 20 ŞEREFIYE**

Bulunmamaktadır.

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**i) Karşılıklar**

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	47.260.320	34.466.179
Dava Karşılığı	8.071.553	7.556.693
Ecrimisil Gider Karşılığı	6.107.442	3.519.591
Hasılat Kar Payı Tahakkuku	2.048.405	1.830.810
İrtifak Hakkı Tahakkuku	14.637.991	17.580.625
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	16.394.929	3.978.460
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	1.417.199	1.379.111
İzin Karşılığı	1.417.199	1.379.111
Toplam	48.677.519	35.845.290

31 Mart 2025

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

31 Mart 2024

	Dava Karşılığı	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Karşılığı	Ecrimisil Gider Karşılığı	İzin Karşılığı	Diğer Karşılıklar	Toplam
1 Nisan 2023	6.351.742	3.308.686	1.168.779	442.706	588.246	11.860.159
İlave karşılık	2.580.897	16.102.749	2.350.812	936.405	3.390.214	23.985.131
Ödemeler	-	-	-	-	-	-
İptal edilen karşılıklar	(1.340.861)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(35.085)	-	-	-	-	-
31 Mart 2024	7.556.693	19.411.435	3.519.591	1.379.111	3.978.460	35.845.290

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

31 Mart 2025 tarihi itibariyle Grup 8.071.553 TL dava karşılığı ayırmıştır.

iii) Pasifte yer almayan taahhütler:**31 Mart 2025**

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

31 Mart 2024

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	TL	USD	EURO	GBP
Alınan Teminat Mektupları	2.019.185	102.861	23.010	-
Alınan Teminat Çekleri – Senetleri	14.033.499	507.172	95.400	-
Toplam	16.052.684	610.033	118.410	-
Verilen Teminat Mektupları	806.600	-	-	-
Verilen Teminat Çekleri – Senetleri	163.334.572	12.262.000	380.000	2.700.000
Verilen İpotek	441.288.008	-	11.000.000	-
Toplam	605.429.180	12.262.000	11.380.000	2.700.000
Toplam (TL)	621.481.864	415.578.734	400.171.114	109.799.550
Hacizler	311.411.559	-	-	-
Şerhler	25.384.173	-	-	-

Şirket tarafından verilen TRİ' ler

	31 Mart 2025		31 Mart 2024	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
<i>A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı</i>		1.534.135.576		1.857.538.662
Teminat Mektubu (TL)		35.600	-	806.600
İpotek (TL)		467.720.900	-	441.288.000
İpotek (EURO)	11.000.000	447.720.900	11.000.000	382.825.300
Teminat Çeki (TL)		1.040.211	-	1.040.211
Teminat Çeki (USD)	6.462.000	244.041.307	6.462.000	208.628.255
Teminat Çeki (EURO)	380.000	15.466.722	380.000	13.224.874
Teminat Senedi (TL)	-	-	-	162.294.360
Teminat Senedi (USD)	5.800.000	219.040.480	5.800.000	187.255.320
Teminat Senedi (GBP)	2.850.000	139.069.455	2.700.000	109.799.550
Haciz (TL)	-	-	-	324.992.019
Şerh(TL)	-	-	-	25.384.173
<i>B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı</i>	-	-	-	-
<i>C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı</i>	-	-	-	-
<i>D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı</i>	-	-	-	-
Toplam		1.534.135.576		1.857.538.662

Grup'un vermiş olduğu Diğer TRİ' lerin Grup Özkaynakları'na oranı 31 Mart 2025 tarihi itibariyle %17'dir. (31 Mart 2024 tarihi itibariyle % 21'dir)

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

31 Mart 2025 tarihi itibariyle gayrimenkuller üzerinde kullanılan yatırım ve işletme kredilerinin teminatı amacıyla;

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

Muğla ili Marmaris İlçesi İçmeler Köyü 167 no'lu parsel (arsa) üzerinde Marmaris Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 1.678.795 TL haczi, Kemer Vergi Dairesi Müdürlüğünün 809.733 TL haczi
Muğla ili Marmaris İlçesi Hisarönü Köyü Asıran Mevkii 219/3 no.lu parsel üzerinde Marmaris Sosyal Güvenlik Müdürlüğü'nün 1.678.795 TL haczi, ,Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 10.645.241 TL haczi, , Kemer Vergi Dairesi Müdürlüğünün 809.733 TL haczi

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

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gaziosmanpaşa Mah.929/3 nolu parsel taşınmaz üzerinde Büyük Mükellefler Vergi Dairesinin 6.577.457 TL haczi, Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi 5.634.045 TL haczi, , Kemer Vergi Dairesi Müdürlüğünün 809.733 TL haczi,,

Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine yukarıdaki tüm parseller üzerinde müşterek toplam 2.264.310 TL haciz,

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

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

31 Mart 2025 tarihi itibariyle bağlı ortaklık Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin aktif değerleri üzerinde;

- Yatırım kredisi teminatı amacıyla Türkiye İş Bankası lehine Tekirdağ ili Çerkezköy ilçesi Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Kocagöl Mevkiindeki 314/1 ve 316/1 parseller üzerinde 11.000.000 EURO 1. derece ipotek,

- Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye köyü, Keçibükü mevkiinde bulunan; 103/6 - 103/10 - 103/12 parsel no'lu taşınmazlar üzerine Martı Otel İşletmeleri A.Ş. nin 2.307.903,16 TL kira şerhi ve yine 103/6 - 103/10 - 103/12 parseller üzerinde Denizbank lehine 42.500.000 TL 1.derece, 11.671.508 TL.3.derece müşterek ipotek ile Deniz Faktoring lehine 6.000.000 TL 2. derece müşterek ipotek,

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine tüm parseller üzerinde müşterek toplam 3.163.237 TL ihtiyati haciz ile,

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

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

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

Beyoğlu SGK lehine 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7 , 155/225, 155/226, 158/7, 127/1 parseller üzerinde müşterek 482.544 TL, 314/1, 316/1, 326/2, 327/2, 323/3 A5-D2, 323/3 B1 -D11, 323/3 B3- D43 parseller üzerinde 408.921 TL Kamu haczi,

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

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

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

31 Mart 2025

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	52.325.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Demirbaşlar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	5.794.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Kasa Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	191.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Makine Tesisler Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	7.120.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Emtia Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	500.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Elektronik Cihazlar	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	759.484 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Cam Kırılması	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	122.700 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta	380.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Binalar Yangın	Zemin Sigorta	15.000.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Cam Kırılması	Zemin Sigorta	20.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Toplam EURO		66.812.184 EUR		
Toplam TL		15.400.000 TL		

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2024

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	52.325.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Demirbaşlar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	5.794.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Kasa Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	191.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Makine Tesisler Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	7.120.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Emtia Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	500.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Elektronik Cihazlar	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	759.484 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Cam Kırılması	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo %20	122.700 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta	380.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Binalar Yangın	Zemin Sigorta	15.000.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Cam Kırılması	Zemin Sigorta	20.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Toplam EURO		66.812.184 EUR		
Toplam TL		15.400.000 TL		

NOT 23 TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Uzun Vadeli	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	48.284.460	38.920.943
Toplam	48.284.460	38.920.943

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, mevzuat gereği hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem 46.655,43 TL (31 Mart 2024: 35.058,58 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %22,72 enflasyon oranı ve %25,05 faiz varsayımına göre, %1,90 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Mart 2024: % 3,39 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatında emeklilik olasılığı tahmini % 90,51 olarak baz alınmıştır. (31 Mart 2024: % 96,47) Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Grup Yönetimi'nin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her finansal durum tablosu döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

	1 Nisan 2024 31 Mart 2025	1 Nisan 2023 31 Mart 2024
Açılış Bakiyesi	38.920.943	11.010.350
Hizmet Maliyeti	17.578.498	22.772.486
Faiz Maliyeti	5.919.047	7.140.214
Aktüeryal Kayıp (Kazanç)	(12.482.459)	(1.221.229)
Ödemede Oluşan Kayıp	(2.734.308)	-
Ödeme (-)	(2.060.543)	(780.878)
Çevrim Farkı	3.143.282	-
Kapanış Bakiyesi	48.284.460	38.920.943

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır.

NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	96.528.342	38.564.463
Gelecek Aylara Ait Giderler	29.972.961	11.690.893
İş Avansları	22.834	8.213
Verilen Sipariş Avansları	66.532.547	26.865.357
İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler (*)	2.368.321	1.054.405
Toplam (Dönen Varlıklar)	98.896.663	39.618.868

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	2.405.319	5.008.121
Verilen Sipariş Avansları	2.405.319	5.008.121
İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler	23.999.997	-
Gelecek Yıllara Ait Giderler (*)	23.999.997	-
Toplam (Duran Varlıklar)	26.405.316	5.008.121

(*) İlişkili taraflardan peşin ödenen giderler, Narin Tekstil şirketinden yapılan 10 yıllık kiralanılan arsadan kaynaklanmaktadır. İlgili kira gideri dönemsellik itibari ile gelecek aylara / yıllara ait giderlerde muhasebeleştirilmiştir.

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Personel Avansları	258.579	85.509
Devreden KDV	10.158.380	7.057.106
İş Avansları	2.606.224	2.089.983
Diğer	71.066	71.066
Toplam	13.094.249	9.303.664

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
İlişkili Taraflar Harici Ertelenmiş Gelirler	129.793.998	87.386.904
Alınan Avanslar	25.961.009	15.678.262
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	103.832.989	71.708.642
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-
Toplam	129.793.998	87.386.904

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
İlişkili Taraflar Harici Ertelenmiş Gelirler	13.766.075	222.491
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	13.766.075	222.491
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-
Toplam	-	222.491

NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar**

31 Mart 2025 tarihi itibariyle Grup'un kontrol gücü olmayan pay tutarı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nden meydana gelmekte olup 6.514.597.145 TL'dir. (31 Mart 2024: 5.321.677.430 TL)

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

ii) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Şirket'in MKK Şirket Bilgi Formunda yer alan % 5 ve üzeri 31.03.2025 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedar	31 Mart 2025		31 Mart 2024	
	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Pakize Oya Narin	105.645.659	%17,61	105.645.659	%17,61
Nurullah Emre Narin	99.683.458	% 16,61	99.683.458	% 16,61
Diğer	394.670.883	% 65,78	394.670.883	% 65,78
Toplam	600.000.000	% 100	600.000.000	% 100

Şirket'in nihai kontrolü Narin ailesi üyelerindedir.

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibariyle sermaye enflasyon olumlu farkı 2.497.948 TL' dir.

Sermaye artışı: Bulunmamaktadır.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi: Bulunmamaktadır

Ortaklık yapısında önemli değişimler: Bulunmamaktadır

Geri Alınmış Paylar

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

İşletmenin Geri Satın Aldığı Kendi Hisse Senetleri, SPK'nın II-22.1 Geri Alınan Paylar Tebliği'ne göre, Genel Kurul tarafından onaylanmış geri alım programının süresi payları borsada işlem gören ortaklıklar için azami üç yıl, payları borsada işlem görmeyen ortaklıklar için ise azami bir yıldır. Ortaklıkların bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde geri alınan paylarının nominal değeri, daha önceki alımlar dahil ortaklıkların ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinin yüzde onunu aşmaması ve geri alınan payların toplam bedelinin, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşmaması durumunda, geri alınan paylar süresiz olarak elde tutulabilir. Geri alınan payların finansal durum tablosu itibariyle piyasa değeri 3.629.100 TL'dir.

iii) Paylara İlişkin Primler/ İskontolar

Grup'un 31 Mart 2025 itibarıyla hesap bakiyesi 20.964.392 TL olup bakiyenin 15.821.069 TL'si Şirketin, kalan 5.143.323 TL'si bağlı ortaklık Martı GYO A.Ş. hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır. (31 Mart 2024: tarihi itibarıyla hesap bakiyesi 20.964.392 TL olup bakiyenin 15.821.069 TL'si Şirketin, kalan 5.143.323 TL'si bağlı ortaklık Martı GYO A.Ş. hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır.)

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	2.661.276.008	2.435.574.942
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	6.695.004	(2.737.580)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	2.667.971.012	2.432.837.362
Yabancı Para Çevrim Farkları	332.278.377	93.641.757
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	3.000.249.389	2.526.479.119

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

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Yabancı Para Çevrim Farkları	1.439.727.062	1.132.879.072
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	1.439.727.062	1.132.879.072

(vi) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

(vii) Geçmiş Yıl Karları

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Olağanüstü Yedekler	45.338.592	45.338.592
Diğer Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	(682.784.063)	(430.137.489)
Toplam	(637.445.471)	(384.798.897)

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

6102 sayılı Kanunun 520 nci maddesi uyarınca geri alınan paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda (1.077.137) TL yedek akçe ayrılmıştır. (1.077.137) TL tutar finansal durum tablosunda “Geri Alınmış Paylar” kaleminde gösterilmektedir. (31.03.2024: (1.077.137) TL)

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	1 Nisan 2024 31 Mart 2025	1 Nisan 2023 31 Mart 2024
Hasılat (*)	1.142.638.639	623.879.870
Yurtiçi Satışlar	1.371.915.755	736.475.663
Diğer Gelirler	24.924.189	17.729.677
Satıştan İadeler (-)	(19.201.690)	(9.888.172)
Satış İskontoları (-)	(233.562.018)	(120.425.764)
Diğer İndirimler (-)	(1.437.597)	(11.534)
Satışların Maliyeti (-)	(858.089.182)	(495.575.447)
Satılan Ticari Mal Maliyeti (-)	(335.134)	(252.801)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(857.754.048)	(495.322.646)
Brüt Kar	284.549.457	128.304.423

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

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

Grup’un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	1 Nisan 2024 31 Mart 2025	1 Nisan 2023 31 Mart 2024
Pazarlama Satış Dağ. Giderleri (-)	(36.129.978)	(42.879.216)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(286.829.116)	(203.895.969)
Toplam Faaliyet Giderleri (-)	(322.959.094)	(246.775.185)

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

Hesap Adı	1 Nisan 2024 31 Mart 2025	1 Nisan 2023 31 Mart 2024
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	(36.129.978)	(42.879.216)
Reklam ve Tanıtım Giderleri	(25.210.061)	(32.427.305)
Personel Giderleri	(5.242.544)	(6.740.517)
Seyahat Giderleri	(315.554)	(27.155)
Temsil ve Ağırhlama Giderleri	(3.540.887)	(52.572)
Kiralama Giderleri	(22.362)	(744.087)
Diğer Giderler	(1.798.570)	(2.887.580)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(286.829.116)	(203.895.969)
Personel Giderleri	(145.118.154)	(127.230.560)
Muhasebe Danışmanlık Gideri	(6.959.352)	(3.214.022)
Bina Bakım- Onarım Giderleri	(1.731.082)	(833.841)
Seyahat Giderleri	(8.683.919)	(4.039.980)
Kiralama Giderleri	(11.628.870)	(7.731.667)
Güvenlik Giderleri	(20.711.935)	(13.428.607)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(11.943.436)	(6.822.243)
Amortisman Gideri ve İtfa Payı	(22.982.408)	(7.631.103)
Sigortalama Giderleri	(6.781.592)	(6.310.352)
Vergi Resim Harçlar	(24.606.732)	(11.101.027)
Diğer Giderler	(25.681.636)	(15.552.567)
Toplam Faaliyet Giderleri	(322.959.094)	(246.775.185)

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Hesap Adı	1 Nisan 2024 31 Mart 2025	1 Nisan 2023 31 Mart 2024
Genel Yönetim Giderleri	(22.982.408)	(7.631.103)
Satılan Hizmet Maliyeti	(103.537.715)	(119.983.890)
Genel Toplam	(126.520.123)	(127.614.993)

Personel giderlerinin kaydedildiği hesapların dağılımı ile tutarları aşağıda belirtilmiştir.

Hesap Adı	1 Nisan 2024 31 Mart 2025	1 Nisan 2023 31 Mart 2024
Satılan Hizmet - Çalışmayan Kısım Maliyeti	(263.946.769)	(157.084.178)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri	(5.242.544)	(6.740.517)
Genel Yönetim Giderleri	(145.118.154)	(127.230.560)
Genel Toplam	(414.307.467)	(291.055.255)

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

Hesap Adı	1 Nisan 2024 31 Mart 2025	1 Nisan 2023 31 Mart 2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	316.549.126	320.751.334
-Kur Farkı ve Reeskont Gelirleri	137.756.729	94.206.537
- Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Gelirleri	640.294	178.755
- Konusu Kalmayan Dava Karşılık Gelirleri	3.260.761	1.340.864
- Konusu Kalmayan İzin Karşılık Gelirleri	175.967	-
- Satışlardan elemine edilen faiz geliri ^(*)	16.947.832	27.613.416
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış	137.712.884	192.422.566
-Diğer	20.054.659	4.989.196
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(174.829.707)	(162.204.947)
- Komisyon Giderleri	(30.291.058)	(8.847.783)
- Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(1.608.915)	(1.271.165)
- Dava Karşılık Gideri	(3.449.317)	(2.580.874)
- Kur Farkı ve Reeskont Giderleri	(87.408.888)	(102.634.762)
- Çalışmayan Kısım Gider ve Zararları	(18.160.676)	(19.674.882)
- Maliye Kampı Gideri	-	(4.201.405)
- Alımlardan Elimine Edilen Faiz ^(*)	(27.020.709)	(17.584.772)
- Diğer	(6.890.144)	(5.409.304)
Diğer Gelir / Giderler (Net)	141.719.419	158.546.387

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

Hesap Adı	1 Nisan 2024 31 Mart 2025	1 Nisan 2023 31 Mart 2024
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	378.017.955	3.968.165
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	378.017.955	-
- Hisse Senedi Değer Artışı	-	3.968.165
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(229.636.866)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışı	-	(35.997.213)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararı	-	(171.211.112)
- Diğer Giderler	-	(22.428.541)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler) (Net)	378.017.955	(225.668.701)

NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Nisan 2024 31 Mart 2025	1 Nisan 2023 31 Mart 2024
Faiz Gelirleri	279.769	2.722.910
Kur Farkı Gelirleri	5.294.441	-
Grup Şirket ve Şahıs Ortak Faiz Geliri - Satıcı Faiz Geliri	6.007.713	6.575.905
Toplam Finansman Gelirleri	11.581.923	9.298.815

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Nisan 2024 31 Mart 2025	1 Nisan 2023 31 Mart 2024
Faiz Giderleri (-)	(229.736.530)	(105.065.547)
Kur Farkı Giderleri (*)	-	(78.937.840)
Factoring Faiz ve Masrafları	(50.035.360)	(15.019.315)
Diğer	(30.215.832)	(3.478.152)
Toplam Finansal Giderler	(309.987.722)	(202.500.854)

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

NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır.

NOT 35 GELİR VERGİLERİ

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

	1 Nisan 2024 31 Mart 2025	1 Nisan 2023 31 Mart 2024
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	479.135.362	(50.838.615)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	479.135.362	(50.838.615)

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye'deki geçici vergi üzer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Buna uygun olarak Grup'un kazançlarının geçici vergi döneminde vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanmıştır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

Geçerli olan Kurumlar Vergisi oranları:

Türkiye'de geçerli olan Kurumlar Vergisi oranı 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla %25'dir.

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez. Grup'un , bağlı ortaklığının kurumlar vergisi açısından durumu aşağıdaki gibidir:

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

i) Ertelenmiş Vergi:

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

Hesap Adı	31 Mart 2025		31 Mart 2024	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükler)	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükler)
Sabit Kıymetler	12.910.015.197	(3.636.208.228)	4.301.615.544	(1.075.403.842)
Mali Zarar	234.485.359	58.621.340	989.604.350	247.401.088
Kıdem Tazminatı Karşılığı	59.760.586	15.109.185	38.181.388	9.545.331
Reeskont Gideri/Prekont Geliri	11.337.311	2.834.318	43.076.338	(10.769.085)
Şüpheli Alacak Karşılığı	50.178.773	12.723.631	39.379.185	9.844.805
Peşin Ödenen Giderlere İlişkin Düzeltme	32.944.658	8.279.474	43.922.208	10.980.543
Krediler	381.690.039	95.787.586	165.682.927	41.420.723
Diğer	3.202.461.179	812.738.042	2.607.492.688	652.651.749
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)		(2.630.114.652)		(114.328.688)

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı	(114.328.688)	135.517.639
Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi	(1.821.790.283)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri) (*)	479.135.362	(50.838.615)
Kıdem Tazminatı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Özkaynak mahsubu (Not:24)	(3.120.615)	(292.418)
MDV Değer Artış Fonu Özkaynak Mahsubu	(898.674.909)	(232.485.611)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(271.335.519)	33.770.317
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı	(2.630.114.652)	(114.328.688)

(*) Konsolide finansal tablolarda yer alan Martı GYO'nun vergilendirilebilir yada indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %30 'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü hesaplanmıştır.

KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklarına iletilen ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması’ konulu yazıya uygun olarak, 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar kar zararlarına, 2025 yılına etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır

NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Nisan 2024	1 Nisan 2023
	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Dönem Karı (Zararı)	228.927.561	(334.466.851)
Ortalama Hisse Adedi	60.000.000.000	60.000.000.000
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	0,0038	(0,0056)

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARIa) 31.03.2025 İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri:

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

Ticari ve Diğer Alacaklara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. : Mal ve hizmet satışlarının tamamı Konaklama ve tekne bağlama alacaklarından oluşmaktadır.

Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

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

Zemin Yatırım : Danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır.

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

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

Diğer Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

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

Alınan Avanslara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. Tahsil edilen konaklama ön ödemelerinden oluşmaktadır.

31.03.2024 İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri

31 Mart 2024	Alacaklar			Borçlar		
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar	Alınan Avanslar
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	967.852	-	144.012	1.737.783	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	26.728	-	484.135	196.389	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	130.938.607	-	-	29.965	1.384.923	-
Şahıs Ortaklar	-	644.817	-	-	260.670	-
Diğer	-	-	1.054.405	-	-	-
Reeskont	(25.548.055)	-	-	-	-	-
TOPLAM	105.390.552	1.639.397	1.054.405	658.112	3.579.765	-

Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:**Protokol Kapsamında Olan ve Olmayan Alacaklar:**

Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Devir olan Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.) (Narin) Avans İade Protokolü Alacağı: Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye tüm aktif ve pasifiyle beraber

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

27.12.2017 tarihinde birleşmiştir. Birleşme tarihinde itibaren Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin hesap bakiyeleri Narin Tekstil Endistrisi A.Ş.'nin hesaplarına devir olmuştur.

Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

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

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

Diğer Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

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

Alınan Avanslara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. Tahsil edilen konaklama ön ödemelerinden oluşmaktadır.

İlişkili taraflara satışlar ve ilişkili taraflardan alımlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Nisan 2023 – 31 Mart 2024 tarihi itibariyle grup içi firmalara satışların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Satışlar	Toplam Satışlar
Güllü Konak İşl.A.Ş. (1)	120.989	-	-	-	120.989
Turmar Otelcilik A.Ş. (2)	478.273.413	-	-	-	478.273.413
Şahıs Ortak	913	-	-	-	913
TOPLAM	478.395.315	-	-	-	478.395.315

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

1 Nisan 2023 – 31 Mart 2024 tarihi itibariyle grup içi firmalardan alışların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Alımlar	Toplam Alımlar
Narin Tekstil End.A.Ş. (3)	-	-	461.250	-	461.250
Zemin Sigorta (4)	658.229	-	-	-	658.229
Turmar Otelcilik A.Ş. (5)	2.355.662	-	1.645.500	-	4.001.162
Zemin Yatırım Danışmanlık (6)	382.400	-	-	-	382.400
Şahıs Ortak	55.440	-	90.000	-	145.440
TOPLAM	3.451.731	-	2.196.750	-	5.648.481

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

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

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

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

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

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar brüt 16.109.990 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (1 Nisan 2023 – 31 Mart 2024: 9.622.500 TL)

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

(b) Önemli muhasebe politikaları

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

(c) Grup'un maruz kaldığı riskler

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

(c-1) Kur riski ve yönetimi

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

EUR RAPORLAMA
Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
Cari Dönem (31.03.2025)

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

EUR RAPORLAMA
Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
Önceki Dönem (31.03.2024)

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(238.804.301)	(238.804.301)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(238.804.301)	(238.804.301)
TL' nun EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	(142.456.253)	(142.456.253)
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(142.456.253)	(142.456.253)
Diğer'in EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
13- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	39.379	39.379
14- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
15- Diğer Net Etki (13+14)	39.379	39.379
TOPLAM	(381.221.175)	381.299.933

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	31 Mart 2025				31 Mart 2024			
	TL Karşılığı Raporlama Para Birimi	USD	TL	GBP	TL Karşılığı Raporlama Para Birimi	USD	TL	GBP
1. Ticari Alacaklar	308.320.413	891.539	274.650.912	-	101.881.736	1.899.339	40.560.806	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	48.294.205	269.589	38.102.855	208	33.529.760	365.303	21.724.753	309
3. Diğer	12.214.426	750	12.186.102	-	13.634.945	898	13.575.451	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	368.829.044	1.161.878	324.939.868	208	149.046.441	2.265.540	75.861.009	309
5. Ticari Alacaklar	1.087.718	-	1.087.718	-	1.350.016	-	1.350.016	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	5.952.304	-	5.952.304	-	4.381.819	-	4.381.819	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	13.169.100	-	13.169.100	-	25.887.204	-	25.887.204	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	20.209.121	-	20.209.121	-	31.619.039	-	31.619.039	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	389.038.165	1.161.878	345.148.990	208	180.665.480	2.265.540	107.480.048	309
10. Ticari Borçlar	85.099.066	23.735	84.202.717	-	124.212.291	93.867	121.181.763	-
11. Finansal Yükümlülükler	545.097.993	6.255.018	308.873.480	-	305.269.726	3.861.084	180.613.081	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	17.476.303	11.124	17.056.217	-	16.036.954	11.110	15.678.262	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	87.159.150	-	87.159.150	-	82.344.504	-	82.344.504	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	734.832.512	6.289.876	497.291.564	-	527.863.474	3.966.061	399.817.610	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	3.848.642.967	55.674.506	1.746.061.854	-	3.435.893.826	65.336.208	1.326.488.229	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	299.322	7.926	5	-	255.883	7.926	(9)	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	29.216.287	6.922.000	(194.263.252)	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	3.848.942.289	55.682.431	1.746.061.859	-	3.465.365.987	72.266.133	1.132.224.968	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	4.583.774.801	61.972.308	2.243.353.423	-	3.993.229.461	76.232.194	1.532.042.579	-
19. Finansal durum tablosu dışı Türev Araç.Net Varlık/ (Yük.) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(4.194.736.635)	(60.810.429)	(1.898.204.433)	208	(3.812.563.982)	(73.966.654)	(1.424.562.530)	309
21. Parasal Kal. Net Yab.Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a++5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(4.132.961.011)	(60.811.179)	(1.836.400.485)	208	(3.701.003.191)	(67.045.552)	(1.575.943.933)	309
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

c-2) Karşı Taraf Riski

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

Diğer Alacaklar ve Avanslar

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

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Mart 2025	Alacaklar				Avanslar			Bankalardaki Mevduat	Dip not	Türev Araçlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar							
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Dipnot			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	20.147.115	53.415.709	5.162.792	42.041.195	2.368.321	66.532.547	10-11-26	2.442.236	6	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	20.147.115	53.415.709	5.162.792	42.041.195	2.368.321	66.532.547	10-11-26	2.442.236	6	-
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	96.378.314	-	3.978.000	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(96.378.314)	-	(3.978.000)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2024	Alacaklar						Dipnot	Bankalardaki Mevduat	Dip not	Türev Araçlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar					
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer				
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	105.390.552	10.126.077	1.639.397	37.317.497	1.054.405	26.865.357	10-11-26	773.586	6	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	105.390.552	10.126.077	1.639.397	37.317.497	1.054.405	26.865.357	10-11-26	773.586	6	-
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	82.337.961	-	3.749.356	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(82.337.961)	-	(3.749.356)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

(c-3) Faiz oranı riski yönetimi

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

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar (Gerçeğe Uygun Değer Farkları Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar)	-	-
Finansal Yükümlülükler	3.968.815.963	3.763.808.850
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

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

31 Mart 2024 tarihinde tüm krediler sabit faizli olduğundan TL para birimi cinsinden olan faiz 1 puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar kredi faizlerindeki değişikliklerden etkilenmemektedir.

(c-4) Likidite risk yönetimi

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Likidite riski tabloları

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

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

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

31 Mart 2025

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

31 Mart 2024

Sözleşme Vadeleri Göre	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.017.748.923	4.217.162.415	322.308.350	140.075.400	550.789.145	3.203.989.521
Banka ve Faktoring Kredileri	3.837.721.495	4.037.134.987	184.977.950	140.075.400	508.092.117	3.203.989.521
Ticari Borçlar	64.976.661	64.976.661	64.976.661	-	-	-
Diğer Borçlar	115.050.767	115.050.767	72.353.739	-	42.697.028	-

NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR / GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

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

Finansal Araçların Makul Değeri

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

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

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

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

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

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

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

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

NOT 40 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31.03.2025	31.03.2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	2.500.000	-
Toplam	2.500.000	-

(*) Denetim Ücretleri, yalnızca bağımsız denetçilerin makul ölçüde sağladığı hizmetler olan yıllık denetim hizmetleri ve diğer denetim hizmetleri için imzalanan sözleşme ücretlerinden oluşur.

Grup'un 1 Nisan 2023-31 Mart 2024 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmıştır.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 41 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

A-) Şirket;

1-) 25.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimiz 25.04.2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin sermayesine %27,48 oranında iştiraki bulunan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.04.2025 tarihli ve 1184 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile planladığı sermaye artırımına, yeni pay alma haklarının kullanım süresi içinde iştirak edilmek suretiyle, yeni pay haklarının tamamının kullanılmasına, sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket esas sözleşmesi hükümleri çerçevesinde yeni pay alma hakkımıza isabet eden 359.785.360 TL sermaye taahhüdü koyma borcumuzun aynı sermaye koymak suretiyle yerine getirilmesine, artırıma iştirak payımız oranında iştirak edilmesine, Bu kapsamda; Şirketimize ait olan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 929 ada 3 parsel numaralı taşınmazların söz konusu sermaye artırımına aynı sermaye olarak konulmasına, Aynı sermayenin değer tespitine yönelik, TTK md. 343 hükmü ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde değer biçilmesine ve hazırlanacak raporlarda ulaşılan tutarlardan düşük olanın aynı sermaye olarak esas alınmasına, Aynı sermaye olarak esas alınacak tutarın sermaye koyma borcumuzu karşılamaması halinde kalan bakiyenin nakden ödenmesi suretiyle iştirak payımıza isabet eden tutarın tamamı kullanılmak suretiyle artırıma iştirak edilmesine, Söz konusu taşınmazların aynı sermaye olarak Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devrine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu, Ticaret Sicil Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli başvuru, tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine, Yukarıda belirtilen işlemlerin yürütülmesi amacıyla, Şirketimizi temsile yetkili olan imza sirküleri gereği yetkilendirilmiş kişilerin her türlü başvuruyu yapmaya, belgeleri imzalamaya ve tüm süreci yürütmeye yetkili kılınmasına, Katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

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

1-) 03.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

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

2-) 29.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

Aynı sermaye olarak konulması teklif edilen malvarlığı; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 929 ada, 3 parsel numaralı taşınmazdır. Söz konusu taşınmazın değerlemesi, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yetkilendirilecek değerleme kuruluşlarınca yapılacak, ulaşılan değerlerin en düşük olanı üzerinden aynı sermaye miktarı belirlenecektir.

Aynı sermaye işlemlerine ilişkin olarak, SPK başvurusu, bilirkişi tayini, mahkeme onayı, tapu tescili ve diğer yasal süreçler ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yürütülecektir.

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 42 FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

A-) Şirket;

1-) 26.03.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

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

2-) 13.04.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması;

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

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

Şirketimiz mülkiyetinde bulunan;

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

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

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

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

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

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

3-) 19.07.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması;

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

1-) Şirket'in 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli Bodrum İlçesi Kızılağaç Köyü İçmeler Mevkii 1 no.lu özel parsel, 55.634,60 m2 yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payı'na ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum 20 Ocak 2015 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. "Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891.600 TL lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare Mahkemesi'nde Şirket tarafından dava açılmış olup, 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir."

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

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

Danıştay 6. Dairesi'nce verilecek kesin kararın gerekçeleri dikkate alınmak suretiyle ön izin durumu ve süresi hakkında yeniden yapılacak değerlendirmeye kadar Şirket'e verilen ön izin işlemleri dondurulmuştur.Süreç Anayasa Mahkemesinde devam etmektedir

2-) 09.01.2023 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 06.01.2023 tarih 1122 sayılı toplantısı'nda;

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

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

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

3-) 03.09.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması;

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

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

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

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

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

4-) 16.12.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması;

Kıymet takdir ve satış işlemleri Çerkezköy İcra Müdürlüğü'nün 2017/178 Talimat sayılı dosyasından yapılmış olan, üzerinde alacaklı T. İş Bankası A.Ş.'nin 1. derecede ipoteği bulunan Şirketimiz'in Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 314 Ada 1 Parselde, 315 Ada 1 Parselde ve 316 Ada 1 Parselde bulunan arsa niteliğindeki taşınmazlar için Çerkezköy İcra Müdürlüğü'nün 2017/178 Talimat sayılı dosyasından 22.10.2020 tarihli taşınmazın Açık Artırma İlanı tanzim edilmiş olup 15.12.2020 tarihinde taşınmazların Açık Artırması 23.581.000 TL bedel ile gerçekleşmiştir. Satış bedeli Şirketimiz'in T. İş Bankası A.Ş. kredi borcundan mahsup edilecektir.

5-) 01.03.2022 Tarihli Özel Durum Açıklaması;

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

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

6-) 13.09.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması;

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

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

7-) 24.02.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimizin, 5.000.000.000.- TL (Beşmilyar Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.090.980.000.-TL (Birmilyardoksanmilyondokuzyüzseksenbin Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle, %200 oranında artırılarak 3.272.940.000.-TL (Üçmilyarikiyüzyetmişikimilyondokuzyüzkırkbin Türk Lirası)'sına çıkarılmasına ilişkin hazırlanan izahnamenin onaylanması amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na bugün başvuruda bulunulmuştur.

8-) Konsolide finansal tablolarda yer alan Martı GYO'nun vergilendirilebilir yada indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %30 'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü hesaplanmıştır.

KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar kar zararlarına, 2025 yılına etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır kontrol