

**Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi**

1 Nisan 2024 – 30 Eylül 2024  
Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar  
ve  
Açıklayıcı Dipnotlar

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

İçindekiler	Sayfa
FİNANSAL DURUM TABLOSU (VARLIKLAR) .....	1
FİNANSAL DURUM TABLOSU (KAYNAKLAR) .....	2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU .....	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU .....	5
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....	6
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	7
NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ .....	16
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR .....	16
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	17
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	17
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	17
NOT 8 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR .....	17
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER .....	18
NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	18
NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	19
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR .....	20
NOT 13 STOKLAR .....	20
NOT 14 CANLI VARLIKLAR .....	20
NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR .....	20
NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....	20
NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	21
NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	27
NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	28
NOT 20 ŞEREFİYE .....	29
NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI .....	29
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	29
NOT 23 TAAHHÜTLER .....	34
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....	34
NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI .....	35
NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	35
NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	36
NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	38
NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLER .....	39
NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	39
NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER .....	39
NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER) .....	40
NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ) .....	40
NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER .....	40
NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	40
NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP) .....	41
NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	41
NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	42
NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) .....	49
NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	49
NOT 41 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR .....	50
NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	52

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU (VARLIKLAR)**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>		
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>158.827.878</b>	<b>92.559.893</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.102.979	1.180.746
Ticari Alacaklar	10	139.461.772	77.076.271
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	139.461.772	77.076.271
Diğer Alacaklar	11	682.652	1.555.211
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	655.925	560.631
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11-37	26.727	994.580
Peşin Ödenmiş Giderler	26	17.410.838	12.180.979
<i>İlişkili Olmayan Taraflarda Peşin Ödenen Giderler</i>	26	17.410.838	12.180.979
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26-37	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	169.637	566.686
		-	-
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>9.998.528.391</b>	<b>8.116.291.770</b>
Diğer Alacaklar	11	19.035.917	19.035.918
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	19.035.917	19.035.918
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Diğer Alacaklar</i>	11-37	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	9.963.191.603	8.081.696.657
Maddi Duran Varlıklar	18	16.297.272	15.554.244
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	3.599	4.951
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	3.599	4.951
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>10.157.356.269</b>	<b>8.208.851.663</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU (KAYNAKLAR)**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
<b>KAYNAKLAR</b>	Notlar		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>166.525.259</b>	<b>158.905.605</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	105.057.243	101.349.831
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	20.692.825	19.663.160
Ticari Borçlar	10	10.769.701	7.109.711
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10	10.769.701	7.109.711
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10-37	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	6.272.362	2.717.155
Diğer Borçlar	11	20.327.426	11.201.120
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	16.156.357	8.519.847
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Borçlar</i>	11-37	4.171.069	2.681.273
Ertelenmiş Gelirler	26	20.112	20.115
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26	20.112	20.115
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26-37	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	3.385.590	16.844.513
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	22	1.289.353	1.379.115
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	2.096.237	15.465.398
		-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>791.097.031</b>	<b>746.181.874</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	786.313.001	740.154.296
Uzun Vadeli Karşılıklar	22-24	1.361.725	739.543
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	24	1.361.725	739.543
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	22	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	3.422.305	5.288.035
		-	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>27</b>	<b>9.199.733.979</b>	<b>7.303.764.184</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>27</b>	<b>9.199.733.979</b>	<b>7.303.764.184</b>
Ödenmiş Sermaye		376.200.000	376.200.000
Geri Alınmış Paylar (-)		(11.733.494)	(11.733.494)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(694.261)	(534.438)
<i>-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>		(694.261)	(534.438)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		4.862.242.121	4.122.558.487
-Yabancı Para Çevrim Farkları		4.862.242.121	4.122.558.487
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.549.954	4.549.954
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		2.794.007.069	1.510.735.574
Net Dönem Karı / Zararı		1.156.445.984	1.283.271.495
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		-	-
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>10.157.356.269</b>	<b>8.208.851.663</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**1 NİSAN - 30 EYLÜL 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		Cari Dönem 01.04.2024	Cari Dönem 01.07.2024	Önceki Dönem 01.04.2023	Önceki Dönem 01.07.2023
Notlar		30.09.2024	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2023
<b><u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u></b>					
Hasılat	28	104.831.116	75.614.731	65.870.473	49.911.342
Satışların Maliyeti (-)	28	(3.264.649)	(1.492.965)	(2.967.265)	(1.683.255)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>101.566.467</b>	<b>74.121.766</b>	<b>62.903.208</b>	<b>48.228.087</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(25.171.052)	(16.014.804)	(12.271.341)	(6.648.063)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	950.177	790.358	1.177.729	569.914
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(492.097)	(410.177)	(5.154.688)	(2.559.918)
		<b>76.853.495</b>	<b>58.487.143</b>	<b>46.654.908</b>	<b>39.590.020</b>
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>					
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	1.069.291.675	1.058.682.270	802.554.827	800.560.015
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	-	(3.569.113)	(3.569.113)
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.146.145.170</b>	<b>1.117.169.413</b>	<b>845.640.622</b>	<b>836.580.922</b>
Finansal Gelirler	32	61.855.693	61.855.693	3.642.152	1.168.339
Finansal Giderler (-)	33	(51.554.879)	(23.221.531)	(80.821.038)	(76.391.577)
		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.156.445.984</b>	<b>1.155.803.575</b>	<b>768.461.736</b>	<b>761.357.684</b>
		-	-	-	-
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>		-	-	-	-
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	-	-	-	-
		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.156.445.984</b>	<b>1.155.803.575</b>	<b>768.461.736</b>	<b>761.357.684</b>
		-	-	-	-
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.156.445.984</b>	<b>1.155.803.575</b>	<b>768.461.736</b>	<b>761.357.684</b>
		-	-	-	-
<b>Dönem Kar / Zararının Dağılımı</b>		1.156.445.984	1.155.803.575	768.461.736	761.357.684
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		1.156.445.984	1.155.803.575	768.461.736	761.357.684
<b>Hisse Başına Kazanç</b>	36	<b>3,0740</b>	<b>3,0723</b>	<b>2,3287</b>	<b>2,3071</b>

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**  
**ANONİM ŞİRKETİ**  
**1 NİSAN - 30 EYLÜL 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**DİĞER KAPSAMLI GELİR TABOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Notl ar	Cari Dönem 01.04.2024 30.09.2024	Cari Dönem 01.07.2024 30.09.2024	01.04.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>36</b>	<b>1.156.445.984</b>	<b>1.155.803.575</b>	<b>768.461.736</b>	<b>761.357.684</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar</b>		<b>(159.823)</b>	<b>(94.668)</b>	<b>(950.933)</b>	<b>(927.453)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	<b>24</b>	(159.823)	(94.668)	(950.933)	(927.453)
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar</b>	<b>27</b>	<b>739.683.634</b>	<b>671.437.893</b>	<b>1.452.354.558</b>	<b>278.161.577</b>
Yabancı Para Çevrim Farkı		739.683.634	671.437.893	1.452.354.558	278.161.577
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</b>		<b>739.523.811</b>	<b>671.343.225</b>	<b>1.451.403.625</b>	<b>277.234.124</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>1.895.969.795</b>	<b>1.827.146.800</b>	<b>2.219.865.361</b>	<b>1.038.591.808</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:</b>		<b>1.895.969.795</b>	<b>1.827.146.800</b>	<b>2.219.865.361</b>	<b>1.038.591.808</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		1.895.969.795	1.827.146.800	2.219.865.361	1.038.591.808

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**1 NİSAN - 30 EYLÜL 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		Cari Dönem	
		01.04.2024	01.04.2023
Notlar		30.09.2024	30.09.2023
<b>A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>34.132.433</b>	<b>48.174.659</b>
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>1.156.445.984</b>	<b>768.461.736</b>
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		1.156.445.984	768.461.736
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(1.078.572.440)</b>	<b>(759.175.613)</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18-19	1.124.989	633.040
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10-11-13	(325.928)	(232.999)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10-11	(54.822)	(232.999)
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	-	(271.106)	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	22-24	(14.605.338)	1.368.904
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmele	24	192.789	241.853
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22	(1.407)	1.127.051
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22	(14.796.720)	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10-11-33	1.668.417	17.068.154
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	-	(5.679.229)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	1.668.417	22.747.383
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	10-11		
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(1.064.508.989)	(795.837.274)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(1.925.591)	17.824.562
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(43.741.111)</b>	<b>38.888.536</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(55.208.903)	27.862.196
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	3.046.268	17.510.936
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	(4.104.347)	2.484.198
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	3.003.080	5.321.900
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	3.304.144	636.871
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		8.091.333	(21.356.345)
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(1.863)	(7.896)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.870.823)	6.436.676
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>34.132.433</b>	<b>48.174.659</b>
<b>B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>		<b>(3.866.478)</b>	<b>(27.011.786)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit			
Çıkışları	18-19	(499.709)	(4.089.612)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	(3.366.769)	(28.601.403)
Alınan Faiz	33		5.679.229
<b>C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI</b>		<b>(30.343.722)</b>	<b>(45.770.224)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	(28.675.305)	(23.022.841)
Ödenen Faiz	33	(1.668.417)	(22.747.383)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>(77.767)</b>	<b>(24.607.351)</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>(77.767)</b>	<b>(24.607.351)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER</b>	<b>6</b>	<b>1.180.746</b>	<b>55.210.993</b>
<b>DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR</b>	<b>6</b>	<b>1.102.979</b>	<b>30.603.642</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**1 NİSAN - 30 EYLÜL 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Birikmiş Karlar			
								Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Özkaynaklar
<b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem</b>											
<b>1 Nisan 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler</b>	<b>27</b>	<b>330.000.000</b>	<b>(11.733.494)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(586.050)</b>	<b>1.548.790.325</b>	<b>3.685.272</b>	<b>148.106.804</b>	<b>1.409.693.452</b>	<b>1.409.693.452</b>	<b>3.446.672.915</b>
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	1.409.693.452	(1.409.693.452)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(950.933)	1.452.354.558	-	-	-	768.461.736	2.219.865.361
- Net Dönem Karı / (Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	-	-	768.461.736	768.461.736
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	27	-	-	-	(950.933)	-	-	-	-	-	(950.933)
- Yabancı Para Çevrim Farkları	27	-	-	-	-	1.452.354.558	-	-	-	-	1.452.354.558
<b>30 Eylül 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler</b>	<b>27</b>	<b>330.000.000</b>	<b>(11.733.494)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(1.536.983)</b>	<b>3.001.144.883</b>	<b>3.685.272</b>	<b>1.557.800.256</b>	<b>768.461.736</b>	<b>768.461.736</b>	<b>5.666.538.276</b>
<b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem</b>											
<b>1 Nisan 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler</b>	<b>27</b>	<b>376.200.000</b>	<b>(11.733.494)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(534.438)</b>	<b>4.122.558.487</b>	<b>4.549.954</b>	<b>1.510.735.574</b>	<b>1.283.271.495</b>	<b>1.283.271.495</b>	<b>7.303.764.184</b>
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	1.283.271.495	(1.283.271.495)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(159.823)	739.683.634	-	-	-	1.156.445.984	1.895.969.795
- Net Dönem Karı / (Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	-	-	1.156.445.984	1.156.445.984
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	27	-	-	-	(159.823)	-	-	-	-	-	(159.823)
- Yabancı Para Çevrim Farkları	27	-	-	-	-	739.683.634	-	-	-	-	739.683.634
<b>30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler</b>	<b>27</b>	<b>376.200.000</b>	<b>(11.733.494)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(694.261)</b>	<b>4.862.242.121</b>	<b>4.549.954</b>	<b>2.794.007.069</b>	<b>1.156.445.984</b>	<b>1.156.445.984</b>	<b>9.199.733.979</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

**Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** (“Şirket”, Martı GYO A.Ş.) ünvanı ile 1987 yılında kurulmuştur.

Şirket’in faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket’in hisseleri BİST’de halka arz edilmiş olup, Şirket’in en büyük ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş.(% 27,48)’dir.

Şirket’in ticaret sicile kayıtlı adresi; Ömer Avni Mah. İnönü Caddesi Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu, Beyoğlu - İstanbul’dur.

Şirket’in dönemler itibarıyla ortalama personel sayısı 12 kişidir. (31.03.2024: 12 kişi)

## NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket muhasebe kayıtlarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı’nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Tebliğin 5. Maddes’ine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar Seri II, 14.1 no’lu Tebliğ’e göre hazırlanmış olup, konsolide finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

1 Nisan 2024 – 30 Eylül 2024 hesap dönemine ait finansal tablolar, 05 Kasım 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup Yönetim Kurulu Başkanı Nurullah Emre Narin ve Grup Muhasebe Müdürü Sebhattin Durmuş tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tablolarda yer alan ilgili hesap kalemlerinin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin mevzuatınca belirlenmiş portföy sınırlamalarına uygun olup olmadığına ilişkin bilgiler, finansal tablo hesap kalemleri kullanılarak **Not:42**’de gösterilmiştir. Söz konusu dipnotta yer alan bilgiler Seri II, 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri III-48.01 sayılı *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği*’nin portföy sınırlamalarına uyuma ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

### Yabancı Para İşlemlerin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

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

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

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

Her bilanço tarihinde,

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

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

- Varlık, yükümlülükler ve dönemin finansal tablolarına alınmış gelir ve gideri sonucunda oluşanlar hariç özkaynaklar kalemleri (bazı özkaynaklar kalemleri hariç) bilanço tarihi itibarıyla oluşan kapanış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilir. Özkaynaklar hesaplarından sermaye ve sermaye yedekleri tarihsel nominal değerleri ile taşınmakta olup bunlara ilişkin çevrim farkları özkaynaklar içerisinde yabancı para çevrim farkları hesabında gösterilmektedir.
- 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren döneme ait gelir tablosu aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilerek sunulmaktadır.
- Bu işlemler sonucunda oluşan diğer tüm farklar özkaynaklar ve diğer kapsamlı gelir/gider ile ilişkilendirilmektedir.

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

Tarih	Euro Kuru
30 Eylül 2024	38,0180
31 Mart 2024	34.8023

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

## 2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Yukarıdaki maddelerde belirtilen açıklamaların özel hesap dönemine tabi ortaklıklar tarafından kendi hesap dönemlerine göre uyarlanmasına karar verilmiştir.

TMS 29 fonksiyonel para birimi TL olan Şirketler için geçerlidir. Şirket'in fonksiyonel para birimi Euro, sunum para birimi ise TL'dir.

## 2.03. İştirakler

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

2006 yılında Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den satın alınmıştır.

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

## 2.04 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Şirket'in 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 imkan vermek üzere, Şirket'in 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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## 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.

Şirket, şüpheli alacakların tespiti, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarda ve stoklarda değer düşüklüğü olup olmadığının tespiti, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman oranlarının tespiti, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin hesabı, 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

Şirket ortağı olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilen Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin işletilmesinden hasılat üzerinden kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira geliri dönemsel ilkesini gözeterek doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır. Kira bedeli, 1 Ocak 2023 tarihinden sonra 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 hesaplanacaktır.

### 2.08.02 Stok Değerlemesi

Bulunmamaktadır.

### 2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

Maddi Duran Varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın ve varsa değer düşüş karşılığının düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur. Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	<u>Amortisman Oranları (%)</u>
- Makine ve ekipman	3-25
- Döşeme ve demirbaşlar	3-33
- Taşıtlar	20

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

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

### 2.08.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, satın alma yoluyla iktisap edilmiş bilgi sistemleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Faydalı ömürleri boyunca doğrusal olarak itfa edilirler. Maddi Olmayan Duran Varlıklar, satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### 2.08.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

#### Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan gayrimenkullerdir ve gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıplar olduğu dönemde gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK' ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden bilanço tarihine kadar olan döneme 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkul ancak ve ancak gayrimenkulle ilgili gelecekteki nakit akımlarının işletmeye girmesinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluşturduğu dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net defter artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

#### Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yapılmakta olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller gelecekte kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

### 2.08.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımındaki değer büyük 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.

### 2.08.07 Kiralama İşlemleri / İrtifak Hakları / Hasılat Payı

#### i) Finansal Kiralama İşlemleri

Bulunmamaktadır.

#### ii) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

#### Kiracı Olarak Şirket:

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

Şirket'in idare merkezi olarak kullandığı ofis, depo ve arşive ilişkin kiralamalar ile muhtelif araç filo kiralamalarından oluşmaktadır. Şirket'in Merkez Ofisi kiralaması Şirket'in ilişkili taraf firmalarından Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş., arşiv de depo kiralaması ilişkili taraf firmalarından Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'den gerçekleştirilmektedir.

01.04.2024-30.09.2024 dönemine ilişkin operasyonel kira tutarı toplamı 1.043.308-TL'dir. (01.04.2023-30.09.2023: 461.250-TL)

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

- *Portföye İlişkin Kiralamalar*

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan varlıkların bir kısmı Hazineden üst hakkı, irtifak hakkı veya kullanım izni hakkı yoluyla portföye eklenmiştir. Bu kiralamalara ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

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

## **Kiralayan Olarak Şirket**

Şirket operasyonel kiralamaya tabi sabit kıymetlerini finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında tasniflemektedir. Operasyonel kiralama işleminden kaynaklanan kiralama gelirleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle gelir olarak kayıtlara alınmaktadır. Bir operasyonel kiralamadan gelir elde etmek için yapılan ilk direkt maliyetler yapıldıkları dönemin gelir tablosunda gider olarak kayıtlara alınmaktadır. Şirket'in kiralayan sıfatı ile taraf olduğu operasyonel kiralamalara ilişkin detay bilgiler **Not:2.08.01**'de yer almaktadır.

### **2.08.08 Araştırma Geliştirme Giderleri**

Bulunmamaktadır.

### **2.08.09 Borçlanma Maliyetleri**

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

Şirket yabancı kaynak kullanımı ile yatırımları finanse etmektedir. Cari dönemde ve önceki dönemde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

### **2.08.10 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
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

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

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

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

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

### ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

### Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

Şirket, 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.

- İhraçının 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.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### *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.

### **2.08.11 Pay Başına Kar / Zarar**

Pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz pay" yolu ile arttırabilmektedirler. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır.

Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

### **2.08.12 Raporlama Tarihinden 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 itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların finansal durum tablosu tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

### **2.08.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

Şirket'in 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.

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

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

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

### **2.08.14 İlişkili Taraflar**

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

### **2.08.15 Devlet Teşvik ve Yardımları**

Bulunmamaktadır.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### 2.08.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket'in, 25 Mayıs 2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ünvanını kazandığı ilan ve tescil edilmiştir. 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 sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu'nun 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a maddesine göre Gayrimenkul Yatırım Fonları veya Ortaklıklarının kazançlarından %0 kesinti yapılmaktadır. Şirket'in kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle cari dönem vergi yükümlülüğü ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü/varlığı bulunmamaktadır.

### 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.

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 yansıtılmaktadırlar. 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, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

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

### 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

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

### 2.11 Yeni muhasebe standartları ve yorumlar

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### a) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması; Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.



## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### **TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri;**

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları;** KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

### **b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:**

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

**TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları;** KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

**TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı;** KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlanmıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

### **TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması**

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:**

**TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları;** Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. 15 Temmuz 2024 tarihi itibarıyla Belçika'da ilgili standart gereği Grup'un kapsama giren şirketleri belirlenmiştir ve bildirim zamanında yapılmıştır. Ayrıca, her bir ülke bazında mevzuatın yürürlüğe girip girmediği, yasal zaman sınırı ve bildirim yükümlülükleri takip edilmektedir.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### d) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır (yayınlanmamıştır). Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup özet finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

#### UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü;

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişiklik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- **UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi:** Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- **UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç yada kayıplar:** UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.

- **UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı:** Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- **UFRS 10 Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi:** UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- **UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi:** Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

#### UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

### NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

### NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

### NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Nakit ve Nakit Benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Kasa	899.050	1.065.855
Banka	203.929	114.891
-Vadesiz Mevduat	203.929	114.882
-Vadeli Mevduat	-	9
<b>Toplam</b>	<b>1.102.979</b>	<b>1.180.746</b>

### NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

#### Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır.

#### Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır.

### NOT 8 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır.

#### Kısa Vadeli Borçlanmalar

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar	125.750.068	121.012.991
Uzun Vadeli Borçlanmalar	786.313.001	740.154.296
<b>Toplam</b>	<b>912.063.069</b>	<b>861.167.287</b>

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Banka Kredileri	105.057.243	101.349.831
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	20.692.825	19.663.160
<b>Toplam (*)</b>	<b>125.750.068</b>	<b>121.012.991</b>

(\*) Banka kredilerinin 111.228.052 TL'si T. İş Bankası'ndan kullanılan vadesi geçmiş kredi borçlarından oluşmaktadır.

#### Uzun Vadeli Borçlanmalar

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Banka Kredileri (**)	786.313.001	740.154.296
<b>Toplam</b>	<b>786.313.001</b>	<b>740.154.296</b>

(\*\*) Uzun vadeli kredilerin ve uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının tamamı Denizbank A.Ş.'den kullanılan yeniden yapılandırılmış kredilerden oluşmaktadır. Şirket ve Şirket'in ana ortağı olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 23.02.2021 tarihi itibarıyla Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile kredi ve faktoring borçlarının yapılandırmasına ilişkin "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamıştır. Yapılandırma sözleşmesi Şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarıncaya onaylanmıştır. Sözleşme kapsamında toplam 46.739.271 USD nakdi kredi yükü 9 senelik bir vade yapısına sahip duruma gelmiştir. Sözleşme ile ilgili yasal süreçlerin devam etmesinden dolayı ödeme planı kesinleşmemiştir.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### 30 Eylül 2024

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL	1-3 ay	-	1.389.874	-
USD	Eylül 2024-Şubat 2030	2,50%	13.132.142	786.313.001
EURO	Vadesi Geçmiş	7,50%	111.228.052	-
			<b>125.750.068</b>	<b>786.313.001</b>

### 31 Mart 2024

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL	1-3 ay	-	1.018.744	-
USD	Nisan 2024-Şubat 2030	2,50%	19.663.195	740.154.296
EURO	Vadesi Geçmiş	7,50%	100.331.052	-
			<b>121.012.991</b>	<b>740.154.296</b>

Banka kredileri geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.03.2024
Vadesi geçmiş ödenecekler	111.228.052	100.331.052
1 yıl içinde ödenecekler	14.522.016	20.681.939
1-5 yıl içinde ödenecekler	97.413.982	73.294.745
5-10 yıl içinde ödenecekler	688.899.019	666.859.551
<b>Toplam</b>	<b>912.063.069</b>	<b>861.167.287</b>

Şirket tarafından kullanılan kredilerle ilgili olarak şirket varlıkları üzerinde tesis edilmiş olan her türlü teminat, rehin ve ipoteklere ilişkin bilgi **Not:22**'de yer almaktadır.

### NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

### NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Ticari Alacaklar	139.461.772	77.076.271
İlişkili Taraf (Not: 37)	139.461.772	77.076.271
Şüpheli Ticari Alacaklar	593.302	593.302
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(593.302)	(593.302)
<b>Toplam</b>	<b>139.461.772</b>	<b>77.076.271</b>

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2024	01.04.2023
	30.09.2024	30.09.2023
<b>Dönem başı bakiyesi</b>	<b>(593.302)</b>	<b>(593.302)</b>
Yabancı Para Çevrim Farkı	-	15
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>(593.302)</b>	<b>(593.287)</b>

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Satıcılar	10.712.218	7.052.239
<i>Diğer Satıcılar</i>	10.712.218	7.052.239
Borç Senetleri	57.483	57.472
<i>Diğer</i>	57.483	57.472
<b>Toplam</b>	<b>10.769.701</b>	<b>7.109.711</b>

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

Şirket'in ticari borçları geliştirme aşamasındaki projeler ve yapılmakta olan yatırımlarla ve faaliyet giderleri ile ilgili alımlardan kaynaklanan borçlardan oluşmaktadır. Ortalama vade 3 ayın altındadır.

Dönem sonları itibarıyla ticari borçlar içerisinde yer alan borç senetlerinin vade dağılımı aşağıdaki gibidir.

	30.09.2024	31.03.2024
Vadesi Geçmiş	57.483	57.472
<b>Toplam</b>	<b>57.483</b>	<b>57.472</b>

### NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar ( <i>Not: 37</i> )	26.727	994.580
İlişkili Olamayan Diğer Taraflardan Alacaklar	655.925	560.631
<i>Personelden Alacaklar</i>	452.339	452.326
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar</i>	3.824.687	3.749.363
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)</i>	(3.824.687)	(3.749.363)
<i>Diğer Alacaklar</i>	203.586	108.305
<b>Toplam</b>	<b>682.652</b>	<b>1.555.211</b>

Şüpheli diğer alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2024	01.04.2023
	30.09.2024	30.09.2023
<b>Dönem başı bakiyesi</b>	<b>(3.749.363)</b>	<b>(3.115.480)</b>
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar	-	11.000
Dönem gideri ( <i>Not:31</i> )	-	(533.560)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(75.324)	(11)
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>(3.824.687)</b>	<b>(3.638.051)</b>

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Verilen Depozito ve Teminatlar (*)	19.035.917	19.035.918
<b>Toplam</b>	<b>19.035.917</b>	<b>19.035.918</b>

(\*) Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ön izin yükümlülüklerinin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş, akabinde 18.891.600 TL tutarındaki teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare Mahkemesi'nde 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.

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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	1.715.182	149.894
Kamuya Olan Ertelenmiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler	13.500.648	7.167.986
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not: 37)	4.171.069	2.681.273
Diğer Borçlar	940.527	1.201.967
<b>Toplam</b>	<b>20.327.426</b>	<b>11.201.120</b>

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Borçları bulunmamaktadır.

### NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Personele Borçlar	2.614.688	2.170.550
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler (personel)	2.937.955	171.367
Ödenecek SGK	719.719	375.238
<b>Toplam</b>	<b>6.272.362</b>	<b>2.717.155</b>

### NOT 13 STOKLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Diğer Stoklar	10.530	9.639
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(10.530)	(9.639)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

### NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

### NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

### NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır.

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Köyü	Tapu (m <sup>2</sup> )	Ada/Parsel	Mülkiyet Durumu	Niteliği (*)
Martı Marina Tali Yat Limanı	Muğla	Marmaris	Orhaniye	16.455,01	103/6 , 103/10 ve 103/12 Parseller	Şirket	Arsa
				84,63	103/9 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
				68.203,42	Deniz Alanı	Hazine	
Martı Myra Otel	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	158 Ada/7 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 Ada/1 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37.755,96	155 Ada/225 Parsel	Şirket	Arsa
				268,92	155 Ada/226 Parsel	Şirket	Tarla
Arsa ve Butik Otel (natamam Bina)	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt Köyü (Ayın koyu)	83.030,60	Toplam 9 Parsel	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı parseller ve Üzerinde Natamam Bina
Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy		36.304,83	314, 316 ada 1 Parsel, 323 ada 3 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel	55 Ada Toplam 9 Parsel Şirket	Arsa

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem sonları itibarıyla hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2024 - 30 Eylül 2024	1.04.2024	İlaveler (+)	Transfer	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)	30.09.2024
Martı Marina Tali Yat Limanı	1.924.210.501	-	-	-	226.882.139	192.049.158	2.343.141.798
Martı Myra Otel	4.983.200.000	-	-	-	649.172.602	501.227.397	6.133.599.999
<b>TURİZM TESİSLERİ</b>	<b>6.907.410.501</b>	-	-	-	<b>876.054.741</b>	<b>693.276.555</b>	<b>8.476.741.797</b>
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	54.597.000	-	-	-	9.745.978	5.657.004	69.999.982
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	26.483.000	-	-	-	(141.151)	2.438.136	28.779.985
Muğla, Marmaris, Aydın Koyu Arsa	315.492.000	-	-	-	178.427.113	40.360.878	534.279.991
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	724.099.995	-	-	-	422.309	66.932.700	791.455.004
<b>GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER</b>	<b>1.120.671.995</b>	-	-	-	<b>188.454.249</b>	<b>115.388.718</b>	<b>1.424.514.962</b>
İçmeler Maliye Kampı	-	-	-	-	-	-	-
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	1.301.348	-	-	-	-	120.244	1.421.592
Martı Myra Otel İlave Yatırım	43.114.010	2.837.979	-	-	-	4.161.991	50.113.980
Diğer	9.198.803	329.775	-	-	-	870.694	10.399.272
<b>DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)</b>	<b>53.614.161</b>	<b>3.167.754</b>	-	-	-	<b>5.152.929</b>	<b>61.934.844</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>8.081.696.657</b>	<b>3.167.754</b>	-	-	<b>1.064.508.990</b>	<b>813.818.202</b>	<b>9.963.191.603</b>
<i>Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler</i>	8.028.082.496	-	-	-	1.064.508.990	808.665.273	9.901.256.759
<i>Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar</i>	53.614.161	3.167.754	-	-	-	5.152.929	61.934.844

(\*) Arsa/Tarla vasıflı gayrimenkuller ile bir kısmının üzerinde yer alan tamamlanmamış yatırımlardan oluşmaktadır.

1 Nisan 2023 - 30 Eylül 2023	01.04.2023	İlaveler (+)	Transfer	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)	30.09.2023
Martı Marina Tali Yat Limanı	925.626.000	-	-	-	165.670.393	383.763.607	1.475.060.000
Martı Myra Otel	2.309.056.000	-	-	-	576.701.946	977.342.054	3.863.100.000
<b>TURİZM TESİSLERİ</b>	<b>3.234.682.000</b>	-	-	-	<b>742.372.339</b>	<b>1.361.105.661</b>	<b>5.338.160.000</b>
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	25.184.693	-	-	-	7.996.573	10.869.224	44.050.490
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	16.969.472	-	-	-	(3.569.107)	6.226.635	19.627.000
Muğla, Marmaris, Aydın Koyu Arsa	132.656.352	-	-	-	25.961.798	55.270.850	213.889.000
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	433.385.342	-	-	-	23.075.681	173.008.977	629.470.000
<b>GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER</b>	<b>608.195.859</b>	-	-	-	<b>53.464.945</b>	<b>245.375.686</b>	<b>907.036.490</b>
İçmeler Maliye Kampı	28.804.823	-	-	-	-	11.311.196	40.116.019
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	-	718.456	-	-	-	87.969	806.425
Martı Myra Otel İlave Yatırım	-	27.751.183	-	-	-	3.397.907	31.149.090
Diğer	5.395.324	131.764	-	-	-	2.134.281	7.661.369
<b>DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)</b>	<b>34.200.147</b>	<b>28.601.403</b>	-	-	-	<b>16.931.353</b>	<b>79.732.903</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>3.877.078.006</b>	<b>28.601.403</b>	-	-	<b>795.837.284</b>	<b>1.623.412.700</b>	<b>6.324.929.393</b>
<i>Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler</i>	3.842.877.859	-	-	-	795.837.284	1.606.481.347	6.245.196.490
<i>Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar</i>	34.200.147	28.601.403	-	-	-	16.931.353	79.732.903

(\*) Arsa/Tarla vasıflı gayrimenkuller ile bir kısmının üzerinde yer alan tamamlanmamış yatırımlardan oluşmaktadır.



## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri Ekim 2024 tarihli değerlendirme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2024 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 Gayrimenkul") tarafından yapılan 07 Ekim 2024 tarihli ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Etkin Gayrimenkul tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır.

	<b>Ekspertiz Firması</b>	<b>Ekspertiz Rapor Tarihi</b>	<b>30.09.2024</b>
Martı Marina Tali Yat Limanı (i)	Etkin GMD	07.10.2024	2.343.141.800
Martı Myra Otel (ii)	Etkin GMD	07.10.2024	6.133.600.000
Antalya, Kemer, Çam yuva Arsa (iii)	Etkin GMD	07.10.2024	70.000.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa (iv)	Etkin GMD	07.10.2024	28.780.000
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa ve Natamam Binalar (v)	Etkin GMD	07.10.2024	534.280.000
Tekirdağ Çerkezköy (314,316 ada 1 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel) (vi)	Etkin GMD	07.10.2024	791.455.000
<b>Toplam</b>			<b>9.901.256.800</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şirket Portföyü'nde yer alan gayrimenkullere ilişkin bazı hukuki ve idari hususlar aşağıda belirtilmiştir.

## (i) Martı Marina Tesis;

Martı Marina Tesis, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde Keçibükü Mevkii, 1 paftada kayıtlı 4.647,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 103/6 Parsel, 5.709,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 103/10 Parsel, 6.097,75 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 103/12 Parsel ile Maliye Hazinesi'nden üst hakkı tesis edilerek tescil edilen 84,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 103/9 (1831) Parsel ve 68.203,42 m<sup>2</sup> DHTA bulunan deniz parselleri üzerinde yer alır. 103/9 no'lu parsel ve 68.203,42 m<sup>2</sup>'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.

07 Ekim 2024 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'nde "Kat karşılığı ve hâsılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerinde 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900) parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Yat Çekme Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst Hakkı olarak ve 68.203,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Devlet Hükmü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA) "Tali Yat Limanı" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Kullanım Hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

## (ii) Martı Myra;

Değerleme konusu "Orman" nitelikli ana taşınmaz üzerinde mevcut ve halen Martı Myra Tatil Köyü adı ile işletilmekte olan Tesis 89.250,00 m<sup>2</sup> parsel üzerinde, 30 Otel Bloğu, bir VİP Otel bloğu tamamlayıcı yapılarıyla toplam 58.446 m<sup>2</sup> kapalı alanına sahip Tatil Köyü'dür. Yapılan incelemelerde Otel Blokları'nın tamamının 3 katlı olarak inşa edilmiş, gelişen süreçte 11 adedinin kat ilavesi ile 4 kata yükseltilmiş oldukları tespit edilmiştir. Martı Myra, aynı zamanda Şirket ortağı da olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilmektedir. Kira gelirine ilişkin bilgiler Not:2.08.01'te yer almaktadır.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

07 Ekim 2024 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Tekirova 412 parsel üzerinde; 24.06.1988 Tarihli Taahhüt Senedi'nin 13 Maddesi'ne göre "lehine irtifak hakkı tesis edilen şirket bu hakkın tamamını veya bir kısmını Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan izin almaksızın başkalarına devir edemezler" ibaresi bulunmaktadır.

Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, kamu haczi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin 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 tüm yapılar için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Ayrıca yapı kullanma izin belgesi bulunmayan yapılar 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 tesise ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır. Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan değerlendirme konusu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan üst hakkına konu tesisin (arsa üst hakkı ve üzerinde yer alan binalar) ile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca portföyde yer almaya devam etmesi hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Arsanın tapu kaydı, tahsis amacı ve mevcut kullanımı birbiriyle uyumludur. Binaların yapı ruhsatı, yapı kullanma izni ve yapı kayıt belgelerinde belirtilen nitelikler de mevcut kullanım amacı ile uygundur.

### (iii) Antalya ili Kemer İlçesi Çamyuva Köyü arsa; 127 ada 1 parsel 6.305 m<sup>2</sup>

Lojman için tahsis edilmiş bir arsa olup 3.295 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Prefabrik yapı, A ve B Blok olarak iki bloktan, 62 adet konaklama odası ile 600 m<sup>2</sup> sığınak ve 275 m<sup>2</sup> sosyal tesisden oluşmaktadır. İnşaat %65 oranında tamamlanmıştır.

07 Ekim 2024 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

Bu bağlamda, değerlendirme konusu taşınmaz Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı 6.305,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazın "Kaynak Hakkı"nın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Kaynak Hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### (iv) Aydın İli Karacasu Bölgesinde 2 adet gayrimenkul;

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, 155 Ada ve 225-226 numaralı Parseller adresli olup tapuda 155 Ada ve 225-226 numaralı parsellerde kayıtlı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "arsa" ve 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "tarla" vasıflı taşınmazlardır.

07 Ekim 2024 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır.

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

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155 ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155 ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa ve Tarla olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Muğla ili, Marmaris ilçesi, Ayın Mevkii'nde bulunan 9 adet parsel ve üzerinde bulunan natamam otel yapılarıdır.

07 Ekim 2024 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

"Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, kamu haczi 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 edilmiştir."

Parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin yapı ruhsatları ve yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup yasal prosedürler tamamlanmıştır.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 55 Pafta, 228 Ada 1 parsel (Eski 749 parsel) numaralarında kayıtlı 1.053,37 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 229 ada 7 parsel (Eski 750 parsel) numaralarında kayıtlı 7.125,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 229 Ada 12 parsel (Eski 756 parsel) numaralarında kayıtlı 3.375,34 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 229 ada 6 parsel (Eski 757 parsel) numaralarında kayıtlı 11.295,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla", 56 Pafta, 233 ada 7 parsel (Eski 765 parsel) numaralarında kayıtlı 5.184,28 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Tarla olarak, 56 Pafta, 233 ada 4 parsel (Eski 766 parsel) numaralarında kayıtlı 15.290,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel ve Tarlası", 56 Pafta, 233 ada 1 parsel (Eski 767 parsel) numaralarında kayıtlı 8.560,22 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel ve Tarlası", 56 Pafta, 232 ada 2 parsel (Eski 772 parsel) numaralarında kayıtlı 14.094,97 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel ve Tarlası" ve 54-56 Pafta, 232 ada 1 parsel (Eski 773 parsel) numaralarında kayıtlı 17.050,55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta ve Tarlası" nitelikli 4 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin ise Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Bina olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### (vii) Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Arsalar

07 Ekim 2024 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 1.652,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 718,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın "Arsa" nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili diğer açıklamalar aşağıdaki gibidir.

- 26 Ağustos 2010 tarih 632 no'lu Yönetim Kurulu Kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu 2 Ağustos 2010 tarih 730 sayılı "Şirket'in Ayın Koyu Karaca Köyü Marmaris-Muğla'da yer alan taşınmazlarına ilişkin mülkiyetle ilgili dava sürecinin devam ettiği dikkate alınarak bu davaların Şirket aleyhine sonuçlanması durumunda mülkiyetin kaybedebileceği olasılığına yatırımcıların korunmasını teminen üçüncü bir kişi tarafından Şirket lehine Ayın Koyu'nda bulunan tüm taşınmazlar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş değerlendirme raporu ile tespit edilen 9.077.000 TL değere %10 marj uygulanarak belirlenecek değerden aşağı olmamak üzere şartsız ve süresiz verilen bir banka teminat mektubunun Takasbank'a tevdi edilmesi" kararına istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. 26 Ağustos 2010 tarih ve 246 sayılı toplantısında, kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, şarta bağlı olmayan ve hiçbir şekilde Şirket'e rücu etmeyeceği kayıtlarını içeren teminat mektubunun Şirket lehine alınmasına karar vermiştir. Buna istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, Şekerbank T.A.Ş.'den Şirket lehine İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye (Takasbank) hitaben alacağı 10.000.000 TL'lik şartsız ve süresi kati teminat mektubunun Takasbank'a tevdi edilmesine karar verilmiş olup 3 Eylül 2010 tarihinde teminat mektubu Takasbank'a teslim edilmiştir.
- 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 parseline 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> ve 259.050 TL'lik tutar sırasıyla 2.959,35 m<sup>2</sup> 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.

## NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Maddi Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

<b>30 Eylül 2024</b>	<b>Tesis Makine ve Cihazlar</b>	<b>Taahhütler</b>	<b>Döşeme ve Demirbaşlar</b>	<b>Özel Maliyetler</b>	<b>Toplam</b>
<b>Maliyet</b>					
<b>1 Nisan 2024</b>	<b>12.539.691</b>	<b>2.737.299</b>	<b>7.877.932</b>	<b>737.298</b>	<b>23.892.220</b>
Alımlar	-	-	458.665	-	458.665
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	1.158.656	252.924	768.958	68.126	2.248.664
<b>30 Eylül 2024</b>	<b>13.698.347</b>	<b>2.990.223</b>	<b>9.105.555</b>	<b>805.424</b>	<b>26.599.549</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>	<b>Tesis Makine ve Cihazlar</b>	<b>Taahhütler</b>	<b>Döşeme ve Demirbaşlar</b>	<b>Özel Maliyetler</b>	<b>Toplam</b>
1 Nisan 204	(2.915.171)	(1.897.691)	(2.787.816)	(737.298)	(8.337.976)
Dönem Amortismanı	(482.729)	(109.342)	(531.237)	-	(1.123.308)
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(299.687)	(182.214)	(290.966)	(68.126)	(840.993)
<b>30 Eylül 2024</b>	<b>(3.697.587)</b>	<b>(2.189.247)</b>	<b>(3.610.019)</b>	<b>(805.424)</b>	<b>(10.302.277)</b>
<b>1 Nisan 2024 Net defter değeri</b>	<b>9.624.520</b>	<b>839.608</b>	<b>5.090.116</b>	<b>-</b>	<b>15.554.244</b>
<b>30 Eylül 2024 Net defter değeri</b>	<b>10.000.760</b>	<b>800.976</b>	<b>5.495.536</b>	<b>-</b>	<b>16.297.272</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### 30 Eylül 2023

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taahhütler	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<b>1 Nisan 2023</b>	<b>7.337.162</b>	<b>1.311.243</b>	<b>1.593.479</b>	<b>441.608</b>	<b>10.683.492</b>
Alımlar	240.729	348.657	3.500.226	-	4.089.612
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	2.882.151	623.430	964.998	173.412	4.643.991
<b>30 Eylül 2023</b>	<b>10.460.042</b>	<b>2.283.330</b>	<b>6.058.703</b>	<b>615.020</b>	<b>19.417.095</b>

  

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taahhütler	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<b>1 Nisan 2023</b>	<b>(1.186.794)</b>	<b>(1.012.624)</b>	<b>(1.203.517)</b>	<b>(441.608)</b>	<b>(3.844.543)</b>
Dönem Amortismanı	(344.878)	(74.805)	(212.147)	-	(631.830)
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(508.262)	(406.800)	(498.577)	(173.412)	(1.587.051)
<b>30 Eylül 2023</b>	<b>(2.039.934)</b>	<b>(1.494.229)</b>	<b>(1.914.241)</b>	<b>(615.020)</b>	<b>(6.063.424)</b>

  

<b>1 Nisan 2023 Net defter değeri</b>	<b>6.150.368</b>	<b>298.619</b>	<b>389.962</b>	<b>-</b>	<b>6.838.949</b>
<b>30 Eylül 2023 Net defter değeri</b>	<b>8.420.108</b>	<b>789.101</b>	<b>4.144.462</b>	<b>-</b>	<b>13.353.671</b>

Amortisman ve itfa payı giderlerinin muhasebeleştirildikleri hesaplara ilişkin bilgilere **Not:30**'da yer verilmiştir.

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.

### NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

#### 30 Eylül 2024

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
<b>1 Nisan 2024</b>	<b>1.395.577</b>	<b>1.395.577</b>
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	128.915	128.915
<b>30 Eylül 2024</b>	<b>1.524.492</b>	<b>1.524.492</b>

  

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
<b>1 Nisan 2024</b>	<b>(1.390.626)</b>	<b>(1.390.626)</b>
Cari Dönem İtfa Payı	(1.678)	(1.678)
Satışlar (+)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(128.589)	(128.589)
<b>30 Eylül 2024</b>	<b>(1.520.893)</b>	<b>(1.520.893)</b>

  

<b>1 Nisan 2024 Net Değer</b>	<b>4.951</b>	<b>4.951</b>
<b>30 Eylül 2024 Net Değer</b>	<b>3.599</b>	<b>3.599</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## 30 Eylül 2023

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
<b>1 Nisan 2023</b>	<b>835.868</b>	<b>835.868</b>
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	328.285	328.285
<b>30 Eylül 2023</b>	<b>1.164.153</b>	<b>1.164.153</b>

  

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
<b>1 Nisan 2023</b>	<b>(830.961)</b>	<b>(830.961)</b>
Cari Dönem İtfa Payı	(1.214)	(1.214)
Satışlar (+)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(326.454)	(326.454)
<b>30 Eylül 2023</b>	<b>(1.158.629)</b>	<b>(1.158.629)</b>

  

<b>1 Nisan 2023 Net defter değeri</b>	<b>4.907</b>	<b>4.907</b>
<b>30 Eylül 2023 Net defter değeri</b>	<b>5.524</b>	<b>5.524</b>

Amortisman ve itfa payı giderlerinin muhasebeleştirildikleri hesaplara ilişkin bilgilere **Not:30**'da yer verilmiştir.

## NOT 20 ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır.

## NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

## NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

### i) Karşılıklar

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıkları</b>	<b>2.096.237</b>	<b>15.465.398</b>
İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	608.060	14.101.799
Dava Karşılığı	1.488.177	1.363.599
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıkları</b>	<b>1.289.353</b>	<b>1.379.115</b>
İzin Karşılığı	1.289.353	1.379.115
<b>Toplam</b>	<b>3.385.590</b>	<b>16.844.513</b>

## 30 Eylül 2024

	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
<b>1 Nisan 2024 itibarıyla</b>	<b>14.101.799</b>	<b>1.363.599</b>	<b>1.379.115</b>	<b>16.844.513</b>
İlave karşılık	-	124.578	-	124.578
İptal edilen karşılıklar	(13.493.739)	-	(89.762)	(13.583.501)
<b>30 Eylül 2024 itibarıyla</b>	<b>608.060</b>	<b>1.488.177</b>	<b>1.289.353</b>	<b>3.385.590</b>

## 30 Eylül 2023

	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
<b>1 Nisan 2023 itibarıyla</b>	<b>284.233</b>	<b>274.601</b>	<b>442.710</b>	<b>1.001.544</b>
İlave karşılık	387.253	1.213.932	451.753	2.052.938
İptal edilen karşılıklar	-	(254.698)	-	(254.698)
<b>30 Eylül 2023 itibarıyla</b>	<b>671.486</b>	<b>1.233.835</b>	<b>894.463</b>	<b>2.799.784</b>

### ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in lehine açtığı 15 dava, aleyhine açılan 11 dava bulunmaktadır. (31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in lehine açtığı 16 dava, aleyhine açılan 10 dava bulunmaktadır.)

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### 30 Eylül 2024

#### Şirket'in aleyhine açılan dava ve takipler

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	30.09.2024 tarihi itibarıyla ayrılan karşılık
Ali Günel Kahramanoğlu	İş Alacağı	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E. 2019/425 E. 2022/1242 2023/5606 E.	19.900	50.000
Cüneyt Kerimoğlu- Türkan Alkaşi	Ecrimisil + Tahliye	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367 - 2019/968	37.449	-
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası	İstanbul 1. Asliye Ticaret mah. 2021/3729	1.078.590	1.068.305
TEB	İtirazın İptali	2018/30163 E.	99.040	100.284
Universal Bağımsız Denetim A.Ş	İtirazın İptali	2018/31787 E.	43.265	145.000
Denizbank A.Ş	İcra	2018/4716 E.	290.530.264	-
Deniz Faktoring A.Ş.	İcra	2017/1161 E.	7.264.199	-
Denizbank A.Ş	İcra	2023/2281	790.202.952	-
Türkiye İş Bankası	İcra	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi/2022/454 2018/698 E. 2023/527 E. 2023/447	15.194.476	-
Ünal Yapı İnşaat Ltd.Şti.-Sbg Teknik Yapı Mühendislik Ltd.Şti.	İcra	İstanbul 25.İcra Müdürlüğü 2016/1686	9.347.273	-
Züleyha Şişman	Eser Sözleşmesi Alacağı	İzmir 22.İcra Müdürlüğü 2017/3881	-	-
<b>TOPLAM</b>			<b>1.113.817.408</b>	<b>1.363.589</b>



## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### Şirket'in açtığı dava ve takipler

Davalı	Dava Konusu	Dosya No	30.09.2024
Uglemann AG Epoksi Ve Poliüretan Zemin Sistemleri Sanayi Tic. Ltd. Şti.	İcra	Marmaris 2. İcra Dairesi 2023/4123	305.795
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İhalenin Feshi-314 Ada 1 Parsel	2024/9 (Eski Dosya No: 2020/301, 2021/409, 2022/355)	-
Kültür Ve Turizm Bakanlığı	Yürütmenin Durdurulması, Dava Sonunda İptaline Karar Verilmesi	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2022/408 2022/8734 E. 2023/27575 2023/1245 K.	-
T.C. Kültür Turizm Bakanlığı	Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusunun İptali	Muğla 1. İdare Mahkemesi 2023/371 2023/3837 E.	-
Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı	İmar Uygulamasının İptali İsteği	2023/656 (Eski No:2022/1927, 2022/4759)	-
Mustafa Şen	İftira	2019/265	-
Mustafa Şen	Maddi Madevi Tazminat	2019/66	60.000
T İş Bankası	15.12.2020 Tarihli İhalenin Feshi	İst.10 İcra Md. 2017/1161 E. Çerkezköy İcra Md. 20177178 Tal.	-
T İş Bankası	Kıymet Takdirine İtiraz	2024/141 Esas	-
Cahit Doğan	İlamsız Takip	İstanbul 24. İcra Müdürlüğü 2022/12586	161.072
Türkiye İş Bankası A.Ş.			
Ak Kardeşler İnşaat Ltd. Şti.	Kanundan Doğan Uyuşmazlık	Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2021/239 E.	-
T.C Maliye Bakanlığı	İşlem İptali Ve Yürütmenin Durdurulması İstemi	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2011/177 E.2012/130 K. 2016/1422 E. 2018/976 E.	-
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	İcra	2023/3857	991.008
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	İcra	2013/19987	402.838
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	İcra	2011/7013	47.161
<b>TOPLAM</b>			<b>1.967.874</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

#### 30 Eylül 2024

	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL	775.340	775.340
Alınan Teminat Çekleri	TL	805.237	805.237
Alınan Teminat Mektupları	TL	12.541.309	12.541.309
<b>Toplam Alınan Teminatlar</b>			<b>14.121.886</b>
Verilen Teminat Çekleri	TL	457.606	457.606
Verilen İpotekler	EURO	11.000.000	418.198.000
Verilen İpotekler	TL	421.288.008	421.288.008
<b>Toplam Verilen TRİ</b>			<b>839.943.614</b>
Hacizler	TL	323.681.522	323.681.522
Şehler	TL	25.384.173	25.384.173

#### 31 Mart 2024

	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL	775.340	775.340
Alınan Teminat Çekleri	TL	805.237	805.237
Alınan Teminat Mektupları	TL	12.541.309	12.541.309
<b>Toplam Alınan Teminatlar</b>			<b>14.121.886</b>
Verilen Teminat Çekleri	TL	457.606	457.606
Verilen İpotekler	EURO	11.000.000	382.825.300
Verilen İpotekler	TL	421.288.008	421.288.008
<b>Toplam Verilen TRİ</b>			<b>804.570.914</b>
Hacizler	TL	311.411.559	311.411.559
Şehler	TL	25.384.173	25.384.173

### iv) Aktif Değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek ve teminatlar:

#### 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in aktif değerleri üzerinde

- Yatırım kredisi teminatı amacıyla Türkiye İş Bankası lehine Tekirdağ ili Çerkezköy ilçesi Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Kocağöl Mevkiindeki 314/1, 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 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 Aym Mevkii 228/1-229/6-229/7-229/12-232/1-232/2 - 233/1 -233/4 -233/7- parseller üzerinde 11.812.500 TL 1. Derece, 7.887.500 TL 2.derece müşterek İpotek,

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

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

Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine tüm parseller üzerinde müşterek toplam 1.873.664 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 ve , 232/1-232/2 - 233/1 -233/4 parseller üzerinde 2.738.416 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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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 parseller üzerinde 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, 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

### 30 Eylül 2024

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Para Birimi	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	41.150.000	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Binalar Yangın	Zemin Sigorta	45.000.000	TL	3.04.2024	3.04.2025
Demirbaşlar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	3.835.000	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Kasa Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	131.000	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Makine Tesisler Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	5.340.000	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta	1.500.000	TL	3.04.2024	3.04.2025
Emtia Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	349.000	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Elektronik Cihazlar	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	846.000	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Cam Kırılması	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	81.500	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Cam Kırılması	Zemin Sigorta	150.000	TL	3.04.2024	3.04.2025
<b>Toplam EURO</b>		<b>51.732.500</b>	<b>EUR</b>		
<b>Toplam TL</b>		<b>46.650.000</b>	<b>TL</b>		

### 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	28.800.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Binalar Yangın	Zemin Sigorta	30.000.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Demirbaşlar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	2.548.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Kasa Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	168.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Makine Tesisler Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	4.277.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta	1.000.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Emtia Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	216.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Elektronik Cihazlar	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	780.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Cam Kırılması	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	76.700 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Cam Kırılması	Zemin Sigorta	100.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
<b>Toplam EURO</b>		<b>36.865.700 EUR</b>		
<b>Toplam TL</b>		<b>31.100.000 TL</b>		

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

vi) Diğer:

Dönemler itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30.09.2024		31.03.2024	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
<b>A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı</b>				
Teminat Mektubu (TL)	-	-	-	-
Şerh (TL)	-	25.384.173	25.384.173	25.384.173
İpotek (EURO)	11.000.000	418.198.000	11.000.000	382.825.300
İpotek (TL)	-	421.288.008	421.288.008	421.288.008
Teminat Çeki (TL)	-	457.606	457.606	457.606
Haciz (TL)	-	323.681.522	311.411.559	311.411.559
<b>B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı</b>	-	-	-	-
<b>C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı</b>	-	-	-	-
<b>D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı</b>	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
<b>Toplam</b>		<b>1.189.009.309</b>		<b>1.141.366.646</b>

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİ'ler bulunmamaktadır.

## NOT 23 TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

## NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	30.09.2024	31.03.2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.361.725	739.543
<b>Toplam</b>	<b>1.361.725</b>	<b>739.543</b>

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 tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tamamı aylık 41.828,42.-TL'dir. (31 Mart 2024: 35.058,58.-TL)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in 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. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %17 enflasyon oranı ve %22,17 faiz varsayımına göre, %4,42 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Mart 2024: %3,36 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatında emeklilik olasılığı tahmini % 100 olarak baz alınmıştır. (31 Mart 2024:% 100 ) Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket Yönetimi'nin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her finansal durum tablosu döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

	01.04.2024	01.04.2023
	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Diğer Kapsamlı Gelirde Muh. Aktüeryal Kayıp/(Kazanç)	(159.823)	(950.933)
<b>Net Tutar</b>	<b>(159.823)</b>	<b>(950.933)</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	01.04.2024	01.04.2023
	30.09.2024	30.09.2023
<b>Açılış Bakiyesi</b>	<b>739.543</b>	<b>153.267</b>
Hizmet Maliyeti	352.420	30.890
Faiz Maliyeti	154.386	8.430
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç)	158.545	124.154
Ödeme (-)	-	-
Ödeme, Faydaların Kıs., İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp/Kazanç	(115.918)	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	72.749	-
<b>Kapanış Bakiyesi</b>	<b>1.361.725</b>	<b>316.741</b>

### NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır.

### NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Peşin Ödenen Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
<b>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</b>	<b>17.410.838</b>	<b>12.180.979</b>
Gelecek Aylara Ait Giderler	10.219.961	5.486.548
Verilen Sipariş Avansları	7.163.656	6.686.218
İş Avansları	27.221	8.213
<b>Toplam</b>	<b>17.410.838</b>	<b>12.180.979</b>

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Peşin Ödenen Giderleri bulunmamaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Alınan Avanslar (*)	20.112	20.115
<b>Toplam</b>	<b>20.112</b>	<b>20.115</b>

(\*) Alınan Avanslar, iade alınan konutların sahiplerine iade edilecek olan senetlerden oluşmaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri bulunmamaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Diğer Dönen Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Devreden KDV	98.581	495.620
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	71.056	71.066
<b>Toplam</b>	<b>169.637</b>	<b>566.686</b>

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.	3.422.305	5.288.035
<b>Toplam</b>	<b>3.422.305</b>	<b>5.288.035</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

### i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Şirket konsolidasyona tabi değildir.

### (ii) Sermaye / Karşılıklı Sermaye İştirak Düzeltmesi / Geri Alınmış Paylar

Dönemler itibarıyla Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	30 Eylül 2024		31 Mart 2024	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	27,48	103.386.598	27,48	103.386.598
Halka Açık Kısım	68,94	259.352.280	68,94	259.352.280
Diğer	3,58	13.461.122	3,58	13.461.122
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>376.200.000</b>	<b>100,00</b>	<b>376.200.000</b>

Şirket'in nihai kontrolü Narin Ailesi üyelerindedir.

### Hisse adedi ve hisse grupları ve imtiyazlar:

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal bedelli 376.200.000 adet hissedenden oluşmaktadır. Şirket sermaye payları 7.660.800 adet nama yazılı A grubu, 11.491.200 adet nama yazılı B grubu ve 357.048.000 adet hamiline yazılı C grubu olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır.

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

### Kayıtlı Sermaye Tavanı

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

### Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

### Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Bulunmamaktadır.

### Geri Alınmış Paylar

Sermaye Piyasası Kurulu, küresel 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 yayımlamıştır. İlgili haftalık bültene istinaden, Şirket 1.519.741 TL maliyet tutarlı 2.235.188 adet hisseyi önceki dönemlerde 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 dönem içinde 1.938.600 adet, 10.213.752 TL maliyetli hisse alımları ile finansal durum tablosu tarihi itibarıyla piyasa değeri 8.665.542-TL olmuştur.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### (iii) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

Hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır. Cari dönemde ve önceki dönemde bir hareket yoktur. Detayı aşağıdaki gibidir.

Açıklama	30.09.2024	31.03.2024
Hisse Senedi İhraç Primi	22.680.000	22.680.000
Halka Arz Gideri Mahsubu (-)	(3.963.394)	(3.963.394)
<b>Dönem Sonu Bakiye</b>	<b>18.716.606</b>	<b>18.716.606</b>

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

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

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar (Not:24)	(694.261)	(534.438)
Vergi Etkisi (-)(Not:24, Not:35)	-	-
<b>Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar (Net)</b>	<b>(694.261)</b>	<b>(534.438)</b>
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	-	-
Diğer Kazanç ve Kayıplar	-	-
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)</b>	<b>(694.261)</b>	<b>(534.438)</b>

Aktüeryal Kayıp ve kazançların hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	01.04.2024	01.04.2023
	30.09.2024	30.09.2023
1 Nisan Açılış	(534.438)	(586.050)
(Kayıp)/Kazanç	(159.823)	(950.933)
<b>Dönem Sonu Bakiye</b>	<b>(694.261)</b>	<b>(1.536.983)</b>

Aktüeryal Kazanç ve Kayıplara ilişkin açıklamalar Not:24'te yer almaktadır.

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

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

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Yabancı Para Çevrim Farkları	4.862.242.121	4.122.558.487
<b>Toplam</b>	<b>4.862.242.121</b>	<b>4.122.558.487</b>

### (vi) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Yasal Yedekler	4.549.954	4.549.954
<b>Toplam</b>	<b>4.549.954</b>	<b>4.549.954</b>

### (vii) Geçmiş Yıl Karları

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

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Olağanüstü Yedekler	1.477.888	1.477.888
Diğer Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	2.792.529.181	1.509.257.686
<b>Toplam</b>	<b>2.794.007.069</b>	<b>1.510.735.574</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

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

6102 sayılı Kanun'un 520. Maddesi uyarınca önceki dönemde geri alınan paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda 11.733.494 TL yedek akçe ayrılmıştır. 11.733.494 TL tutar finansal durum tablosunda "Geri Alınmış Paylar" kaleminde gösterilmektedir.

### viii) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2024	31.03.2024
Sermaye	376.200.000	376.200.000
Geri Alınmış Paylar	(11.733.494)	(11.733.494)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(694.261)	(534.438)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	4.862.242.121	4.122.558.487
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.549.954	4.549.954
Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	2.794.007.069	1.510.735.574
Net Dönem Karı ( Zararı)	1.156.445.984	1.283.271.495
<b>Toplam</b>	<b>9.199.733.979</b>	<b>7.303.764.184</b>

### NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2024	01.07.2024	01.04.2023	01.07.2023
	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2023
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	104.831.116	75.614.731	65.870.473	49.911.342
<b>Hasılat</b>	<b>104.831.116</b>	<b>75.614.731</b>	<b>65.870.473</b>	<b>49.911.342</b>
Hizmet Maliyet	(3.264.649)	(1.492.965)	(2.967.265)	(1.683.255)
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(3.264.649)</b>	<b>(1.492.965)</b>	<b>(2.967.265)</b>	<b>(1.683.255)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>101.566.467</b>	<b>74.121.766</b>	<b>62.903.208</b>	<b>48.228.087</b>



## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024	01.04.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023
<b>Genel Yönetim Giderleri (-)</b>	<b>(25.171.052)</b>	<b>(16.014.804)</b>	<b>(12.271.341)</b>	<b>(6.648.063)</b>
Personel Giderleri	(8.835.327)	(4.675.990)	(5.130.711)	(2.683.921)
Danışmanlık Giderleri	(398.343)	(188.358)	(1.381.328)	(939.983)
Haberleşme Gideri	(16.311)	(8.310)	(13.759)	(8.183)
Kırtasiye Gideri	-	-	(2.017)	(2.017)
Seyahat Giderleri	(30.799)	(2.481)	(34.373)	(20.918)
Kiralama Giderleri	(1.826.774)	(1.380.818)	(461.253)	(230.625)
Sigortalama Giderleri	(2.563.185)	(1.217.454)	(1.449.066)	(731.581)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(1.514.174)	(927.567)	(158.493)	213.253
Bakım-Onarım Giderleri	-	-	(7.500)	(7.500)
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	(28.795)	(26.221)	(50.951)	(1.105)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(454.753)	6.441	(39.313)	(21.569)
Vergi Resim Harç Giderleri	(1.025.367)	(766.922)	(1.415.986)	(513.001)
Amortisman ve Tükenme Payları	(1.124.986)	(591.568)	(633.043)	(399.773)
Diğer Giderler	(7.352.238)	(6.235.556)	(1.245.955)	(1.171.615)
İzin Ücret Karşılığı Gideri	-	-	(247.593)	(129.525)
<b>Toplam Faaliyet Giderleri</b>	<b>(25.171.052)</b>	<b>(16.014.804)</b>	<b>(12.271.341)</b>	<b>(6.648.063)</b>

Şirket'in 01.04.2024-31.03.2025 yılı bağımsız denetim ücreti 1.575.000 TL'dir. (01.04.2023-31.03.2024: 500.000 TL)

### NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024	01.04.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023
Genel Yönetim Giderleri (-)	(25.171.052)	(16.014.804)	(12.271.341)	(6.648.063)
<b>Toplam Faaliyet Giderleri</b>	<b>(25.171.052)</b>	<b>(16.014.804)</b>	<b>(12.271.341)</b>	<b>(6.648.063)</b>

Amortisman giderlerinin ve personel giderlerinin tamamı kar veya zarar tablosunda genel yönetim giderleri hesaplarına kaydedilmiştir.

### NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024	01.04.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>950.177</b>	<b>790.358</b>	<b>1.177.729</b>	<b>569.914</b>
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	-	-	10.992	-
Konusu Kalmayan Dava Karşılıkları	-	-	254.706	254.706
Sigorta Gelirleri	-	-	413.198	300.051
Konusu Kalmayan İzin Karşılığı	204.358	191.382	-	-
Diğer Gelirler ve Karlar	745.819	598.976	498.833	15.157
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</b>	<b>(492.097)</b>	<b>(410.177)</b>	<b>(5.154.688)</b>	<b>(2.559.918)</b>
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	-	-	(533.620)	(228.268)
Dava Karşılık Giderleri	-	-	(1.213.939)	(1.079.933)
Vergi Gideri	-	-	(2.406.203)	(1.136.280)
Diğer Giderler	(492.097)	(410.177)	(1.000.926)	(115.437)
<b>Diğer Gelir / Giderler (Net)</b>	<b>458.080</b>	<b>380.181</b>	<b>(3.976.959)</b>	<b>(1.990.004)</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2024	01.07.2024	01.04.2023	01.07.2023
	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2023
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>1.069.291.675</b>	<b>1.058.682.270</b>	<b>802.554.827</b>	<b>800.560.015</b>
-Faiz Gelirleri	4.782.686	(5.826.719)	3.148.440	1.153.628
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değer Artışı	1.064.508.989	1.064.508.989	799.406.387	799.406.387
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.569.113)</b>	<b>(3.569.113)</b>
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değer Azalışı	-	-	(3.569.113)	(3.569.113)
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler) (Net)</b>	<b>1.069.291.675</b>	<b>1.058.682.270</b>	<b>798.985.714</b>	<b>796.990.902</b>

(\*) Faiz Gelirleri ilişkili taraflara kesilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır. (Bkz Not:37)

### NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2024	01.07.2024	01.04.2023	01.07.2023
	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2023
Kur Farkı Gelirleri	61.855.693	61.855.693	1.111.363	299.085
Faiz Gelirleri	-	-	2.530.789	869.254
<b>Toplam Finansman Gelirleri</b>	<b>61.855.693</b>	<b>61.855.693</b>	<b>3.642.152</b>	<b>1.168.339</b>

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2024	01.07.2024	01.04.2023	01.07.2023
	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2023
Faiz Giderleri (-)	(1.668.417)	(1.166.660)	(22.747.383)	(18.616.686)
Kur Farkı Giderleri (-)	(49.886.462)	(22.054.871)	(58.073.655)	(57.774.891)
<b>Toplam Finansman Giderler</b>	<b>(51.554.879)</b>	<b>(23.221.531)</b>	<b>(80.821.038)</b>	<b>(76.391.577)</b>

Dönemler itibarıyla aktifleştirilen faiz ve kur farkı bulunmamaktadır.

### NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır.

### NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in, 25 Mayıs 2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ünvanını kazandığı ilan ve tescil edilmiştir. 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 No'lu Resmi Gazete'de yayımlanan 5520 No'lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın 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 sifıra 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'nun 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a Maddesi'ne göre Gayrimenkul Yatırım Fonları veya Ortaklıkları'nın kazançlarından % 0 kesinti yapılmaktadır.

Şirket'in kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle cari dönem ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı ile bunlara ilişkin dönem gideri veya geliri bulunmamaktadır.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

Hesap Adı	01.04.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024	01.04.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023
Dönem Karı / (Zararı)	1.156.445.984	1.155.803.575	768.461.736	761.357.684
Ortalama Hisse Adedi	376.200.000	376.200.000	330.000.000	330.000.000
<b>Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)</b>	<b>307%</b>	<b>307%</b>	<b>233%</b>	<b>231%</b>

### NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### a) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri

30 Eylül 2024	Alacaklar			Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Martı Otel İşl.A.Ş.	139.461.772	-	-	-	-
Narin Tekstil End. A.Ş.	-	-	-	-	1.532.544
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	26.727	-	-	245.140
Zemin Yatırım A.Ş.	-	-	-	-	236.396
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	-	-	-	-	2.156.989
<b>TOPLAM</b>	<b>139.461.772</b>	<b>26.727</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.171.069</b>

#### Ticari ve Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar

**Martı Otel İşletmeleri A.Ş.:** Martı Otel A.Ş.'nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin hasılat kira alacağından ve alacağa uygulanan faizlerden oluşmaktadır. Alacak peyder pey nakit tahsilatlar ile kapatılacaktır.

#### Diğer Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir.

**Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.:** Ofis kira ve aidat tutarlarından oluşmaktadır.  
**Narin tekstil Endüstrisi A.Ş. :** Depo ve arsa kira fatura borçlarından oluşmaktadır.  
**Zemin Yatırım A.Ş.:** Aylık tahakkuk eden danışmanlık fatura borçlarından oluşmaktadır  
**Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.:** Söz konusu borç sigorta poliçe borçlarından oluşmaktadır.

31 Mart 2024	Alacaklar			Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar	
Martı Otel İşl.A.Ş.	77.076.271	-	-	-	
Narin Tekstil End. A.Ş.	-	967.852	-	1.099.961	
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	196.389	
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	26.728	-	-	
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	-	-	-	1.384.923	
<b>TOPLAM</b>	<b>77.076.271</b>	<b>994.580</b>	<b>-</b>	<b>2.681.273</b>	

İlişkili taraflarla ilgili olarak ayrılmış Şüpheli Alacak karşılığı mevcut değildir.

#### Ticari ve Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar

**Martı Otel İşletmeleri A.Ş.:** Martı Otel A.Ş.'nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin hasılat kira alacağından ve alacağa uygulanan faizlerden oluşmaktadır. Alacak peyder pey nakit tahsilatlar ile kapatılacaktır.

#### Diğer Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir.

**Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.:** Ofis kira ve aidat tutarlarından oluşmaktadır.  
**Narin tekstil Endüstrisi A.Ş. :** Depo ve arsa kira fatura borçlarından oluşmaktadır.  
**Zemin Yatırım A.Ş.:** Aylık tahakkuk eden danışmanlık fatura borçlarından oluşmaktadır  
**Zemin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.:** Söz konusu borç sigorta poliçe borçlarından oluşmaktadır.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### b) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar

#### 1 Nisan 2024 - 30 Eylül 2024

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Satışlar	Toplam Satışlar
Martı Otel İşl.A.Ş. (1)	-	4.782.680	104.879.127	-	109.661.807
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>4.782.680</b>	<b>104.879.127</b>	<b>-</b>	<b>109.661.807</b>

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Alımlar	Toplam Alımlar
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. (2)	121.875	-	611.799	-	733.674
Narin Tekstil End.A.Ş. (3)	-	-	1.167.000	-	1.167.000
Zemin Yatırım Danışmanlık . (4)	280.000	-	-	-	280.000
Zemin Sigorta Aracılık. (5)	265.522	-	-	-	265.522
<b>TOPLAM</b>	<b>667.397</b>	<b>-</b>	<b>1.778.799</b>	<b>-</b>	<b>2.446.196</b>

(1) Satışlar, maliyet yansıtma faturalarından, faiz gelirlerinden ve hasılat kira gelirlerinden oluşmaktadır.

(2) Mal ve hizmet alımları yansıtma faturalarından, kira tutarları ofis kira 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 bedellerinden oluşmaktadır.

#### 1 Nisan 2023 - 30 Eylül 2023

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Satışlar	Toplam Satışlar
Martı Otel İşl.A.Ş.	30.000	3.076.704	65.870.473	10.500	68.987.677
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>30.000</b>	<b>3.076.704</b>	<b>65.870.473</b>	<b>10.500</b>	<b>68.987.677</b>

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Alımlar	Toplam Alımlar
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	9.642	-	438.750	-	448.392
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	-	22.500	-	22.500
Zemin Yatırım Danışmanlık	120.000	-	-	-	120.000
Zemin Sigorta Aracılık	134.560	-	-	-	134.560
<b>TOPLAM</b>	<b>264.203</b>	<b>-</b>	<b>461.250</b>	<b>-</b>	<b>725.453</b>

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 2.000.528,00 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (31 Mart 2024: 1.380.000.-TL)

### NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### (a) Sermaye risk yönetimi

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

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

Şirket'in 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, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

(b) Önemli muhasebe politikaları

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

(c) Şirket'in maruz kaldığı riskler

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

(c-1) Kur riski ve yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin fonksiyonel para birimine çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Şirketin fonksiyonel para birimi 1 Nisan 2015 tarihine kadar TL, 1 Nisan 2015 tarihinden itibaren EURO'dur.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
30.09.2024		
Kar / Zarar		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
Amerikan Doları'nın Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(82.046.925)	82.046.925
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(82.046.925)</b>	<b>82.046.925</b>
İngiliz Sterlini'nin Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- İngiliz Sterlini Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
5- İngiliz Sterlini Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>6- İngiliz Sterlini Net Etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Diğer Döviz Kurlarının Avro Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
7- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
8- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Türk Lirası'nın Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
10- Türk Lirası Net Varlık / Yükümlülüğü	12.964.812	(12.964.812)
11- Türk Lirası Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>12- Türk Lirası Net Etki (10+11)</b>	<b>12.964.812</b>	<b>(12.964.812)</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(69.082.113)</b>	<b>69.082.113</b>

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
30.09.2023		
Kar / Zarar		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(64.433.076)	64.433.076
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(64.433.076)</b>	<b>64.433.076</b>
TL' nin EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	(3.999.927)	3.999.927
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>6- TL Net Etki (4+5)</b>	<b>(3.999.927)</b>	<b>3.999.927</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(68.433.002)</b>	<b>68.433.002</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## Döviz Pozisyonu Tablosu

30.09.2024

	TL Karşılığı	TL	USD	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	139.740.718	139.740.718	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	5.503.233	5.503.233	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	1.178.251	1.178.251	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)</b>	<b>146.422.202</b>	<b>146.422.202</b>	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	4.647.312	4.647.312	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)</b>	<b>4.647.312</b>	<b>4.647.312</b>	-	-	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>151.069.514</b>	<b>151.069.514</b>	-	-	-
10. Ticari Borçlar	20.009.666	19.905.445	3.049	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	22.420.324	1.389.874	615.240	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	20.113	20.113	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	105.960	105.960	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)</b>	<b>42.556.063</b>	<b>21.421.392</b>	<b>618.289</b>	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	799.334.582	-	23.384.322	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)</b>	<b>799.334.582</b>	-	<b>23.384.322</b>	-	-
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>841.890.645</b>	<b>21.421.392</b>	<b>24.002.611</b>	-	-
<b>19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(690.821.131)</b>	<b>129.648.122</b>	<b>(24.002.611)</b>	-	-
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) pozisyonu (1+2a+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(691.893.422)</b>	<b>128.575.831</b>	<b>(24.002.611)</b>	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-	-

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## Döviz Pozisyonu Tablosu

30.09.2023

	TL KARŞILIĞI (Raporlama Para Birimi)	USD	TL	CHF	DİĞER
1. Ticari Alacaklar	31.498.702	-	31.498.702	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	40.101.754	100.920	37.338.902	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	19.382.243	-	19.382.243	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)</b>	<b>90.982.699</b>	<b>100.920</b>	<b>88.219.847</b>	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>90.982.699</b>	<b>100.920</b>	<b>88.219.847</b>	-	-
10. Ticari Borçlar	8.066.488	46.450	6.794.837	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	114.688.809	608.746	98.023.346	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	20.117	-	20.117	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	23.380.816	-	23.380.816	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)</b>	<b>146.156.229</b>	<b>655.196</b>	<b>128.219.116</b>	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	629.156.493	22.981.458	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)</b>	<b>629.156.493</b>	<b>22.981.458</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>775.312.722</b>	<b>23.636.655</b>	<b>128.219.116</b>	-	-
<b>19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(684.330.024)</b>	<b>(23.535.735)</b>	<b>(39.999.269)</b>	-	-
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(660.949.208)</b>	<b>(23.535.735)</b>	<b>(36.000.696)</b>	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(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. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir (**Not 10**). Şirket'in ticari alacakları esas itibarıyla senetli alacaklardan oluşmaktadır. Senetli alacaklar ise genelde konut satışı nedeniyle müşterilerden alınan vadeli senetlerden kaynaklanmaktadır. Konut satışlarında bir kısım bedelin peşin alınması halinde 60 aya kadar vade uygulanabilmektedir. İlişkili taraflar haricindeki senetli alacaklar çok sayıda müşterilerden olan alacaklar olup önemli bir yoğunlaşma riski mevcut değildir. Şirket Yönetimi şüpheli alacak karşılığını tespit ederken bu senetlerin tahsilat durumlarını ve geçmiş tecrübeleri de dikkate almaktadır. Söz konusu alacakların doğduğu konut satışlarının ise genelde müşteriye teslimi yapılmamış konutlardan kaynaklanması ise ticari alacağı teminat altına alan ilave bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Bu değerlendirmeler ışığında Şirket Yönetimi alacaklar için ayrılmış olan karşılıkların yeterli olduğunu değerlendirmektedir.

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



## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ itibarıyla MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

30.09.2024	Alacaklar									
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar			Banka		Türev
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Dipnot	Mevduat	Dipnot	Araçlar
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	139.461.772	-	26.727	19.691.842	-	17.410.838	10-11-26	203.929	6	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	139.461.772	-	26.727	19.691.842	-	17.410.838	10-11-26	203.929	6	-
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	593.302	-	3.824.687	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(593.302)	-	(3.824.687)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(* Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ itibarıyla MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31.03.2024	Alacaklar									
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar			Banka		Türev
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Dipnot	Mevduat	Dipnot	Araçlar
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	77.076.271	-	994.580	19.596.549	-	-	10-11-26	114.891	6	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	77.076.271	-	994.580	19.596.549	-	-	10-11-26	114.891	6	-
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	593.302	-	3.749.363	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(593.302)	-	(3.749.363)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(* Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### (c-3) Faiz oranı riski yönetimi

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

<b>Faiz Pozisyonu Tablosu</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.03.2024</b>
<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar;</b>		
Finansal Yükümlülükler	912.063.069	861.167.287

Yukarıdaki hesaplamalar değişken ve sabit faizli tüm finansal araçlar üzerinden yapılmıştır. 31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla ise değişken faizli yükümlülükler nedeniyle maruz kalınan risk bulunmamaktadır. Hesaplama yine diğer tüm değişkenler sabit kaldığında faiz oranlarının bir puan yükseldiği durumda vergi öncesi kardaki değişim dikkate alınmıştır.

Şirketin değişken faizli finansal varlığı bulunmamaktadır.

### (c-4) Likidite riski yönetimi

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

#### 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, Şirket'in türev niteliğinde olan ve olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir.

### 30 Eylül 2024

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Nakit Çıkışlar	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
		Uyarınca Toplamı				
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>949.432.558</b>	<b>1.077.737.624</b>	<b>155.977.027</b>	<b>21.233.579</b>	<b>84.121.814</b>	<b>816.405.204</b>
Banka Kredileri	912.063.069	1.040.368.135	118.607.538	21.233.579	84.121.814	816.405.204
Ticari Borçlar	10.769.701	10.769.701	10.769.701	-	-	-
Diğer Borçlar	26.599.788	26.599.788	26.599.788	-	-	-

### 31 Mart 2024

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Nakit Çıkışlar	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
		Uyarınca Toplamı				
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>879.478.118</b>	<b>992.539.661</b>	<b>119.660.642</b>	<b>20.026.343</b>	<b>79.668.712</b>	<b>773.183.964</b>
Banka Kredileri	861.167.287	974.228.830	101.349.811	20.026.343	79.668.712	773.183.964
Ticari Borçlar	7.109.711	7.109.711	7.109.711	-	-	-
Diğer Borçlar	11.201.120	11.201.120	11.201.120	-	-	-

### (c-5) Diğer Risklere İlişkin Analizler

*Hisse senedi v.b. Finansal Araçlara İlişkin Riskler*

Bulunmamaktadır.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

#### Finansal risk yönetimindeki hedefler

Şirket'in finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in 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.

Şirket bu risklerin etkilerini azaltmak ve bunlara karşı finansal riskten korunmak amacıyla türev ürün niteliğindeki finansal araçlarından vadeli döviz işlem sözleşmelerini kullanmaktadır. Şirket'in 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.

Şirket, 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, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir.

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

#### **Parasal Varlıklar**

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

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

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

Kısa vadeli finansal yatırımlar aktif bir piyasada oluşmuş piyasa değeri ile finansal tablolarda yer almaktadır.

#### **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 Şirket, 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.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre olanlar "Seviye 2", gelir indirgeme yaklaşımına göre olanlar "Seviye 3" kapsamındadır.

### NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

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 m<sup>2</sup> 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 Danıştay'a temyiz yolu kapalı ve kesindir.

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

Danıştay 6. Dairesi'nce verilecek kesin kararın gerekçeleri dikkate alınmak suretiyle ön izin durumu ve süresi hakkında yeniden yapılacak değerlendirmeye kadar Şirket'e verilen ön izin işlemleri dondurulmuştur. 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 Tesisi için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra Tesisi için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak uygulanması teklif edilerek mutabakatının alınmasına ve bu konuda taraflar arasında ek protokol imzalanmasına karar verilmiş olup söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

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

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

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

### 03.09.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Alacaklı Denizbank A.Ş. tarafından ipotegin 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'nca 02.09.1997 tarihinde 45 yıl süreyle (02.12.2051 yılına kadar) Martı Otel İşletmeleri A.Ş. lehine kesin tahsisi yapılan, 2006 yılında ise, Şirketimiz Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine devredilmiş olup, Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu'nun 3/1/2018 tarihli ve 1/3 sayılı kararı ile kesin tahsisi iptal edilmiş bulunan ve ancak "iptali ve tapudan terkin edilmesi" ile ilgili davası halen derdest olan **üst hakkı**, pandemi nedeniyle yayınlanan 19.03.2020 tarih ve 2020/3 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile 29.04.2020 tarih ve 2480 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı çerçevesinde durdurulan **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 ipotegin 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 ipotegi 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.

#### 6-) 16.07.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Yönetim Kurulu tarafından alınan 20.06.2024 tarihli karar uyarınca;

Şirketimizin 376.200.000 -TL(Üçyüzyetmişaltı milyonikiyüzbinTürk Lirası) olan çıkarılmış sermayesinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 6. Maddesinin 6. Fıkrası kapsamında bir defaya mahsus olmak üzere 500.000.000,-TL'lik kayıtlı sermaye tavanı aşılacak, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle %190 oranında artış ile 714.780.000 TL artırılarak 1.090.980.000 TL'ye çıkarılmasına,

Artırılacak 714.780.000 TL'lik sermayenin tamamının sermaye düzeltmesi olumlu farkları hesabından karşılanmasına, Şirket sermayesinin %190 oranında bedelsiz olarak artırılması kapsamında ihraç edilecek 714.780.000 TL'lik sermayeyi temsil edilen payların tüm pay sahiplerine payları oranında, Sermaye Piyasası Mevzuatının kaydı sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde bedelsiz olarak kayden dağıtılmasına, İşbu karar kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru dahil gerekli her türlü iş ve işlemin ifası için Yönetimin yetkilendirilmesine, katılanların oybirliğiyle karar verilmiştir. İlgili yönetim kurulu kararına istinaden esas sözleşme tadilininin izin ve onayı için Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvuru 16.07.2024 tarihinde yapılmıştır.

#### 7-) 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 İlişkin 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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

### EK DİPNOT:PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	30.09.2024	31.03.2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Not.6-Not.7	Md.24/(b)	203.929	114.891
B	Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Not.13-Not.17	Md.24/(a)	9.963.191.603	8.081.696.657
C	İştirakler	Not.7	Md.24/(b)		
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	26.727	994.580
	Diğer Varlıklar			193.934.010	126.045.535
D	<b>Toplam Varlıklar (aktif Toplamı)</b>		Md.3/(p)	<b>10.157.356.269</b>	<b>8.208.851.663</b>
E	Finansal Borçlar	Not.8	Md.31	912.063.069	861.167.287
F	Diğer Finansal Yükümlülükler		Md.31		
G	Finansal Kiralama Borçları	Not.8	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	4.171.069	2.681.273
İ	Özkaynaklar	Not.27	Md.31	9.199.733.979	7.303.764.184
	Diğer Kaynaklar			41.388.152	41.238.919
O	<b>Toplam Kaynaklar</b>		Md.3/(p)	<b>10.157.356.269</b>	<b>8.208.851.663</b>

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	30.09.2024	31.03.2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı		Md.24/(b)		
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Not.6	Md.24/(b)	203.929	114.891
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		Md.24/(d)		
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Md.24/(d)		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler		Md.24/(c)	724.100.000	724.100.000
C1	Yabancı İştirakler		Md.24/(d)		
C2	İşletmeci Şirkete İştirak		Md.28/1(a)		
J	Gayrinakdi Krediler		Md.31	1.141.366.646	1.141.366.646
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri		Md.22/(e)		
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	-	73.677

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.09.2024	31.03.2024	Asgari Oran	Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%		≤10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	98,09%	98,45%	≥51%	
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,00%	0,00%		≤49%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%		≤49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	7,13%	8,82%		≤20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%		≤10%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	22,37%	27,45%		≤500%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,00%	0,00%		≤10%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%		≤10%