Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

1 Nisan 2024 – 30 Haziran 2024
Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar
ve
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 14
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 19
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 35
NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 38
NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLER 38
NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER 39
NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER 39
NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER) 39
NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ) 39
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) 40
NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 40
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 51
NOT 41 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR 51
NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLU 53

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.06.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**123.694.195**	**92.559.893**
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.187.867	1.180.746
Ticari Alacaklar	10	106.823.954	77.076.271
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*10*	-	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*10-37*	106.823.954	77.076.271
Diğer Alacaklar	11	983.561	1.555.211
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*11*	*956.828*	*560.631*
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*11-37*	*26.733*	*994.580*
Peşin Ödenmiş Giderler	26	14.415.958	12.180.979
İlişkili Olmayan Taraflarda Peşin Ödenen Giderler	26	14.415.958	12.180.979
İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler	*26-37*	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	282.855	566.686
			-
Duran Varlıklar		**8.193.631.559**	**8.116.291.770**
Diğer Alacaklar	11	19.035.939	19.035.918
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*11*	19.035.939	19.035.918
İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Diğer Alacaklar	*11-37*	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	8.158.977.475	8.081.696.657
Maddi Duran Varlıklar	18	15.613.996	15.554.244
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	4.149	4.951
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*19*	4.149	4.951
			-
TOPLAM VARLIKLAR		**8.317.325.754**	**8.208.851.663**

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.06.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**186.050.248**	**158.905.605**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	102.879.019	101.349.831
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	41.726.497	19.663.160
Ticari Borçlar	10	11.394.002	7.109.711
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*10*	*11.394.002*	*7.109.711*
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*10-37*	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	3.115.222	2.717.155
Diğer Borçlar	11	10.058.490	11.201.120
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*11*	*7.686.691*	*8.519.847*
İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Borçlar	*11-37*	*2.371.799*	*2.681.273*
Ertelenmiş Gelirler	26	20.129	20.115
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*26*	*20.129*	*20.115*
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*26-37*	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	16.856.889	16.844.513
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	*22*	1.378.930	1.379.115
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*22*	15.477.959	15.465.398
			-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**758.688.327**	**746.181.874**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	752.123.074	740.154.296
Uzun Vadeli Karşılıklar	22-24	1.277.339	739.543
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	*24*	1.277.339	739.543
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	5.287.914	5.288.035
			-
ÖZKAYNAKLAR	**27**	**7.372.587.179**	**7.303.764.184**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**27**	**7.372.587.179**	**7.303.764.184**
Geri Alınmış Paylar (-)		(11.733.494)	(11.733.494)
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)			-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(599.593)	(534.438)
-*Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları*		(599.593)	(534.438)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		4.190.804.228	4.122.558.487
-*Yabancı Para Çevrim Farkları*		*4.190.804.228*	*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		642.409	1.283.271.495
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		**-**	**-**
TOPLAM KAYNAKLAR		**8.317.325.754**	**8.208.851.663**

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 30 HAZİRAN 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2024 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2023 30.06.2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	28	29.216.385	15.959.131
Satışların Maliyeti (-)	28	(1.771.684)	(1.284.010)
BRÜT KAR / (ZARAR)		**27.444.701**	**14.675.121**
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(9.156.248)	(5.623.278)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	159.819	607.815
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(81.920)	(2.594.770)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**18.366.352**	**7.064.888**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	10.609.405	1.994.812
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		**28.975.757**	**9.059.700**
Finansal Gelirler	32	-	2.473.813
Finansal Giderler (-)	33	(28.333.348)	(4.429.461)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**642.409**	**7.104.052**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		**-**	**-**
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	**35**	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**642.409**	**7.104.052**
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**642.409**	**7.104.052**
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		642.409	7.104.052
Ana Ortaklık Payları		642.409	7.104.052
Hisse Başına Kazanç	**36**	**0,0017**	**0,0215**

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2024 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2023 30.06.2023
DÖNEM KARI / (ZARARI)	**36**	**642.409**	**7.104.052**
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		**(65.155)**	**(23.480)**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(65.155)	(23.480)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar	**27**	**68.245.741**	**1.174.192.981**
Yabancı Para Çevrim Farkı		68.245.741	1.174.192.981
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		**68.180.586**	**1.174.169.501**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**68.822.995**	**1.181.273.553**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		**68.822.995**	**1.181.273.553**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		68.822.995	1.181.273.553

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 30 HAZİRAN 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2024 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2023 30.06.2023
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(24.966.764)**	**7.522.084**
Dönem Karı (Zararı)		**642.409**	**7.104.052**
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		642.409	7.104.052
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**1.155.507**	**(19.585.810)**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18-19	543.226	233.270
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10-11-13	*(35.058)*	*(1.006.083)*
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*10-11*	-	*(1.006.083)*
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	22-24	332.455	71.592
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmele	*24*	*464.784*	*(13.771)*
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*22*	*(141)*	*37.755*
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	*22*	*(132.188)*	*47.608*
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10-11-33	501.757	474.350
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	*33*	-	*(3.656.347)*
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	*33*	*501.757*	*4.130.697*
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(186.873)	(19.358.939)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(26.764.680)**	**20.003.842**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış			
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(29.025.473)	11.361.744
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	799.628	14.654.073
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	(2.120.842)	(168.136)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	4.217.691	3.245.706
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	372.607	392.551
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.247.585)	(14.987.022)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(176)	(7.067)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		239.470	5.511.993
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**(24.966.764)**	**7.522.084**
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		**(2.016.476)**	**(16.666.678)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18-19	(461.728)	(1.623.680)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	(1.554.748)	(18.699.345)
Alınan Faiz	33		3.656.347
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		**26.990.361**	**(7.014.568)**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	-	(2.883.871)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	27.492.118	
Ödenen Faiz	33	(501.757)	(4.130.697)
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**7.121**	**(16.159.162)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**7.121**	**(16.159.162)**
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	**6**	**1.180.746**	**55.210.993**
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	**6**	**1.187.867**	**39.051.831**

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 30 HAZİRAN 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)**	**Birikmiş Karlar**			
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	**Not**	**Ödenmiş Sermaye**	**Geri Alınmış Paylar**	**Pay İhraç Primleri / İskontoları**	**Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)**	**Yabancı Para Çevrim Farkları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)**	**Net Dönem Karı/ (Zararı)**	**Özkaynaklar**
1 Nisan 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	**27**	**330.000.000**	**(11.733.494)**	**18.716.606**	**(586.050)**	**1.548.790.325**	**3.685.272**	**148.106.804**	**1.409.693.452**	**3.446.672.915**
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	1.409.693.452	(1.409.693.452)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(23.480)	1.174.192.981	-	-	7.104.052	1.181.273.553
- Net Dönem Karı / (Zararı)	*27*	-	-	-	-	-	-	-	*7.104.052*	7.104.052
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	*27*	-	-	-	*(23.480)*	-	-	-	-	(23.480)
- Yabancı Para Çevrim Farkları	*27*					*1.174.192.981*	-	-	-	1.174.192.981
30 Haziran 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	**27**	**330.000.000**	**(11.733.494)**	**18.716.606**	**(609.530)**	**2.722.983.306**	**3.685.272**	**1.557.800.256**	**7.104.052**	**4.627.946.468**

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem										
1 Nisan 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	**27**	**376.200.000**	**(11.733.494)**	**18.716.606**	**(534.438)**	**4.122.558.487**	**4.549.954**	**1.510.735.574**	**1.283.271.495**	**7.303.764.184**
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	1.283.271.495	(1.283.271.495)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(65.155)	68.245.741	-	-	642.409	68.822.995
- Net Dönem Karı / (Zararı)	*27*	-	-	-	-	-	-	-	*642.409*	642.409
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	*27*	-	-	-	*(65.155)*	-	-	-	-	(65.155)
- Yabancı Para Çevrim Farkları	*27*					*68.245.741*	-	-	-	68.245.741
30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	**27**	**376.200.000**	**(11.733.494)**	**18.716.606**	**(599.593)**	**4.190.804.228**	**4.549.954**	**2.794.007.069**	**642.409**	**7.372.587.179**

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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 (“KGK”) 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 Haziran 2024 hesap dönemine ait finansal tablolar, 01 Eylül 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup Yönetim Kurulu Başkanı Nurullah Emre Narin ve Grup Muhasebe Müdürü Sebahattin Durmuş tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

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

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

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

Her bilanço tarihinde,

- Parasal yabancı kalemler kapanış kurları üzerinden,

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

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

Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

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

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

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

Tarih	Euro Kuru
30 Haziran 2024	35,1284
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 fonsiyonel 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 üzerine 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.

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 dönemsellik ilkesini gözeterek doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır. Kira bedeli, 1 Ocak 2023 tarihinden sonra 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 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 amortismana tabi tutulmuştur. Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	Amortisman Oranları (%)
- 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.

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 oluştuğu dönemde gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK' ya

kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanan değer ile değerleme tarihinden bilanço tarihine kadar 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 oluştukları 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 kazanabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

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 yönteme 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.

01.04.2024-30.06.2024 dönemine ilişkin operasyonel kira tutarı toplamı 514.350-TL'dir. (01.04.2022-31.03.2023: 482.250-TL)

- *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 alınmaktadırlar. 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, oluştukları 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:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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.

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

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

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

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

2.08.11 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.

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, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kazançlardan, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılır, 4. fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu'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 gerçekleştikçe provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 "*Çalışanlara Sağlanan Faydalar*" Standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

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

2.08.18 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler finansal durum tablosunda maliyet değerleri ile 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 Temettüler

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

31 Aralık 2023 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklere ilişkin ertelenmiş vergi

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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 yayımlamıştır. 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. Bununla birlikte, değişikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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 yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 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. Değişiklilerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. 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 kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek 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. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in 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. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.

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	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Kasa	1.065.866	1.065.855
Banka	122.001	114.891
-Vadesiz Mevduat	*122.001*	*114.882*
-Vadeli Mevduat	-	*9*
-Blokeli Mevduat	-	-
Toplam	**1.187.867**	**1.180.746**

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	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	144.605.516	121.012.991
Uzun Vadeli Borçlanmalar	752.123.074	740.154.296
Toplam	**896.728.590**	**861.167.287**

Hesap Adı	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Banka Kredileri	102.879.019	101.349.831
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları (*)	41.726.497	19.663.160
Toplam	**144.605.516**	**121.012.991**

(*) Banka kredilerinin 100.331.053 TL'si T. İş Bankası'ndan kullanılan vadesi geçmiş kredi borçlarından oluşmaktadır. T. İş Bankası tarafından Şirket'in 315 Ada 1 parsel numaralı arsası icra aracılığıyla satılarak kredi borcunun 17.160.904 TL'si tahsil edilmiştir. **(Not.17)**

Uzun Vadeli Borçlanmalar

Hesap Adı	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Banka Kredileri	752.123.074	740.154.296
Toplam	**752.123.074**	**740.154.296**

(**) 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 organlarınca 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.

30.Haz.24

Döviz Cinsi	**Vade Aralığı**	**Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)**	**Kısa Vadeli**	**Uzun Vadeli**

TL	1-3 ay	-	1.389.874	-
USD	Nisan 2024-Şubat 2030	2,50%	40.522.785	752.123.072
EURO	Vadesi Geçmiş	7,50%	102.692.859	-
			144.605.518	**752.123.072**

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	-
			121.012.991	**740.154.296**

Banka kredileri geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2024	31.03.2024
Vadesi geçmiş ödenecekler	102.692.859	100.331.052
1 yıl içinde ödenecekler	41.912.657	20.681.939
1-5 yıl içinde ödenecekler	752.123.074	73.294.745
5-10 yıl içinde ödenecekler	-	666.859.551
Toplam	**896.728.590**	**861.167.287**

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	30.06.2024	31.03.2024
Ticari Alacaklar	106.823.954	77.076.271
*İlişkili Taraf **(Not: 37)***	*106.823.954*	*77.076.271*
Şüpheli Ticari Alacaklar	598.860	593.302
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(598.860)	(593.302)
Toplam	**106.823.954**	**77.076.271**

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2024 30.06.2024	01.04.2023 30.06.2023
Dönem başı bakiyesi	**(593.302)**	**(593.301)**
Yabancı Para Çevrim Farkı	(5.558)	21
Dönem sonu bakiyesi	**(598.860)**	**(593.280)**

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

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

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

Hesap Adı	30.06.2024	31.03.2024
Satıcılar	11.336.567	7.052.239
Diğer Satıcılar	*11.336.567*	*7.052.239*
Borç Senetleri	57.435	57.472
Diğer	*57.435*	*57.472*
Toplam	**11.394.002**	**7.109.711**

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.

	30.06.2024	**31.03.2024**
Vadesi Geçmiş	57.435	57.472
Toplam	**57.435**	**57.472**

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	**30.06.2024**	**31.03.2024**
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar ***(Not: 37)***	26.733	994.580
İlişkili Olamayan Diğer Taraflardan Alacaklar	956.828	560.631
Personelden Alacaklar	*452.349*	*452.326*
Şüpheli Diğer Alacaklar	*3.749.437*	*3.749.363*
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	*(3.749.437)*	*(3.749.363)*
Diğer Alacaklar	*504.479*	*108.305*
Toplam	**983.561**	**1.555.211**

Şüpheli diğer alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2024 30.06.2024	**01.04.2023 30.06.2023**
Dönem başı bakiyesi	**(3.749.363)**	**(3.115.480)**
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar	-	11.000
Dönem gideri ***(Not:30)***	-	*(305.349)*
Yabancı Para Çevrim Farkı	*(74)*	*(22)*
Dönem sonu bakiyesi	**(3.749.437)**	**(3.409.851)**

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

Hesap Adı	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Verilen Depozito ve Teminatlar (*)	19.035.939	19.035.918
Toplam	**19.035.939**	**19.035.918**

(*) Kültür ve Turizm Bakanlığ'nca 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.

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

Hesap Adı	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	126.427	149.894
Kamuya Olan Ertelenmiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler	6.336.250	7.167.986
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar ***(Not: 37)***	2.371.799	2.681.273
Diğer Borçlar	1.224.014	1.201.967
Toplam	**10.058.490**	**11.201.120**

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	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Personele Borçlar	2.450.838	2.170.550
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler (personel)	426.740	171.367
Ödenecek SGK	237.644	375.238
Toplam	**3.115.222**	**2.717.155**

NOT 13 STOKLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Diğer Stoklar	9.730	9.639
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(9.730)	(9.639)
Toplam	**-**	**-**

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.

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır.

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Köyü	Tapu (m^2)	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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem sonları itibarıyla hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2024 - 30 Haziran 2024	**1.04.2024**	**İlaveler (+)**	**Transfer**	**Çıkışlar (-)**	**Gerçeğe Uygun Değer Değişimi**	**Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)**	**30.06.2024**
Martı Marina Tali Yat Limanı	1.924.210.501	-	-	-	-	18.029.987	1.942.240.488
Martı Myra Otel	4.983.200.000	-	-	-	-	46.692.935	5.029.892.935
TURİZM TESİSLERİ	**6.907.410.501**	**-**	**-**	**-**	**-**	**64.722.922**	**6.972.133.423**
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	54.597.000	-	-	-	-	511.578	55.108.578
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	26.483.000	-	-	-	-	248.148	26.731.148
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa	315.492.000	-	-	-	-	2.956.182	318.448.182
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	724.099.995	-	-	-	-	6.784.873	730.884.868
GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER	**1.120.671.995**	**-**	**-**	**-**	**-**	**10.500.781**	**1.131.172.776**
İçmeler Maliye Kampı	-	-	-	-	-	-	-
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	1.301.348	-	-	-	-	12.194	1.313.542
Martı Myra Otel İlave Yatırım	43.114.010	1.427.979	-	-	-	417.925	44.959.914
Diğer	9.198.803	111.720	-	-	-	87.297	9.397.820
DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)	**53.614.161**	**1.539.699**	**-**	**-**	**-**	**517.416**	**55.671.276**
GENEL TOPLAM	**8.081.696.657**	**1.539.699**	**-**	**-**	**-**	**75.741.119**	**8.158.977.475**
Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler	8.028.082.496	-	-	-	-	75.223.703	8.103.306.199
Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar	53.614.161	1.539.699	-	-	-	517.416	55.671.276

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

1 Nisan 2023 – 30 Haziran 2023	**01.04.2023**	**İlaveler (+)**	**Transfer**	**Çıkışlar (-)**	**Gerçeğe Uygun Değer Değişimi**	**Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)**	**30.06.2023**
Martı Marina Tali Yat Limanı	925.626.000	-	-	-	-	324.557.469	1.250.183.469
Martı Myra Otel	2.309.056.000	-	-	-	-	809.637.338	3.118.693.338
TURİZM TESİSLERİ	**3.234.682.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.134.194.807**	**4.368.876.807**
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	25.184.693	-	-	-	-	8.830.651	34.015.344
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	16.969.472	-	-	-	-	5.950.102	22.919.574
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa	132.656.352	-	-	-	-	46.514.046	179.170.398
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	433.385.342	-	-	-	-	151.960.350	585.345.692
GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER	**608.195.859**	**-**	**-**	**-**	**-**	**213.255.149**	**821.451.008**
İçmeler Maliye Kampı	28.804.823	-	-	-	-	10.099.998	38.904.821
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	-	74.241	-	-	-	18.346	92.587
Martı Myra Otel İlave Yatırım	-	18.608.455	-	-	-	4.598.535	23.206.990
Diğer	5.395.323	16.649	-	-	-	1.895.890	7.307.862
DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)	**34.200.147**	**18.699.345**	**-**	**-**	**-**	**16.612.769**	**69.512.261**
GENEL TOPLAM	**3.877.078.006**	**18.699.345**	**-**	**-**	**-**	**1.364.062.725**	**5.259.840.076**
Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler	*3.842.877.859*	-	-	-	-	1.347.449.956	5.190.327.815
Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar	*34.200.147*	*18.699.345*	-	-	-	*16.612.769*	*69.512.261*

(*) Arsa/Tarla vasıflı gayrimenkuller ile bir kısmının üzerinde yer alan tamamlanmamış yatırımlardan oluşmaktadır.
Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri Mart 2024 tarihli değerleme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 01 Ocak 2024 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Kale Taşınmaz") tarafından yapılan 01 Ocak 2024 tarihli ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Kale Taşınmaz tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır.

	Ekspertiz Firması	**Ekspertiz Rapor Tarihi**	**31.03.2024**	**Ekspertiz Firması**	**Ekspertiz Rapor Tarihi**	**31.03.2023**	**Ekspertiz Firması**
Martı Marina Tali Yat Limanı **(i)**	Kale Taşınmaz	01.04.2024	1.924.210.500	Aden	27.04.2023	925.626.000	Aden
Martı Myra Otel (**ii)**	Kale Taşınmaz	01.04.2024	4.983.200.000	Aden	27.04.2023	2.309.056.000	Aden
Antalya, Kemer, Çam yuva Arsa (**iii)**	Kale Taşınmaz	01.04.2024	54.597.000	Aden	27.04.2023	25.230.000	Aden
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa **(iv)**	Kale Taşınmaz	01.04.2024	26.483.000	Aden	27.04.2023	17.000.000	Aden
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa ve Natamam Binalar **(vi)**	Kale Taşınmaz	01.04.2024	315.492.000	Aden	27.04.2023	132.895.000	Aden
Tekirdağ Çerkezköy (314,316 ada 1 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel) **(vii)**	Kale Taşınmaz	01.04.2024	724.100.000	Aden	27.04.2023	434.165.000	Aden
Toplam			**8.028.082.500**			**3.843.972.000**	

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

(i) Martı Marina Tesisi;

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

01 Nisan 2024 tarihli ekspertiz raporunda Kale Taşınmaz, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında İİK 150/c şerhi mevcut olup; rapora konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 (Eski: 1896) parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900) parsel numaralarında kayıtlı 5.709.84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831) parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst Hakkı olarak ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükmü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA) "Tali Yat Limanı" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Kullanım Hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

(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 m² parsel üzerinde, 30 Otel Bloğu, bir VİP Otel bloğu tamamlayıcı yapılarıyla toplam 58.446 m² 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.

01 Nisan 2024 tarihli ekspertiz raporunda Kale Taşınmaz, 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 değerleme 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 m²

Lojman için tahsis edilmiş bir arsa olup 3.295 m2 inşaat alanına sahiptir. Prefabrik yapı, A ve B Blok olarak iki bloktan, 62 adet konaklama odası ile 600 m2 sığınak ve 275 m2 sosyal tesisden oluşmaktadır. İnşaat %65 oranında tamamlanmıştır.

01 Nisan 2024 tarihli ekspertiz raporunda Kale Taşınmaz, 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, değerleme konusu taşınmaz Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı 6.305,00 m² 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 m² yüzölçümlü "arsa" ve 268,92 m² yüzölçümlü "tarla" vasıflı taşınmazlardır.

01 Nisan 2024 tarihli ekspertiz raporunda Kale Taşınmaz, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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 tasarrufta 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 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155 ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² 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.

01 Nisan 2024 tarihli ekspertiz raporunda Kale Taşınmaz, 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 m² yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 229 ada 7 parsel (Eski 750 parsel) numaralarında kayıtlı 7.125,58 m² yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 229 Ada 12 parsel (Eski 756 parsel) numaralarında kayıtlı 3.375,34 m² yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 229 ada 6 parsel (Eski 757 parsel) numaralarında kayıtlı 11.295,64 m² yüzölçümlü "Tarla", 56 Pafta, 233 ada 7 parsel (Eski 765 parsel) numaralarında kayıtlı 5.184,28 m² 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 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel ve Tarlası", 56 Pafta, 233 ada 1 parsel (Eski 767 parsel) numaralarında kayıtlı 8.560,22 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel ve Tarlası", 56 Pafta, 232 ada 2 parsel (Eski 772 parsel) numaralarında kayıtlı 14.094,97 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel ve Tarlası" ve 54-56 Pafta, 232 ada 1 parsel (Eski 773 parsel) numaralarında kayıtlı 17.050,55 m² 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

01 Nisan 2024 tarihli ekspertiz raporunda Kale Taşınmaz, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

Taşınmazlar arsa vasıflı olup üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır. Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa" nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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 değerleme raporu ile tespit edilen 9.077.000 TL değere %10 marj uygulanarak belirlenecek değerden aşağı olmamak üzere şartsız ve süresiz verilen bir banka teminat mektubunun Takasbank'a tevdi edilmesi" kararına istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. 26 Ağustos 2010 tarih ve 246 sayılı toplantısında, kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, şarta bağlı olmayan ve hiçbir şekilde Şirket'e rücu etmeyeceği kayıtlarını içeren teminat mektubunun Şirket lehine alınmasına karar vermiştir. Buna istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, Şekerbank T.A.Ş.'den Şirket lehine İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye (Takasbank) hitaben alacağı 10.000.000 TL'lik şartsız ve süresi kati teminat mektubunun Takasbank'a tevdi edilmesine karar verilmiş olup 3 Eylül 2010 tarihinde teminat mektubu Takasbank'a teslim edilmiştir.

- Dava sürecinde yaşanan olumlu gelişmelere bağlı olarak ilgili teminat mektubunun 767, 772, 773, 749, 750, 756, 757 ve 765 no.lu parsellere isabet eden kısmının serbest bırakılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş ve taleplerimiz 14.04.2011 ve 25.10.2013 tarihlerinde kabul edilmiştir. Taleplerimizin kabul edilmesi ile birlikte teminat tutarı 7.304.025 TL azaltılarak 2.695.975 TL'ye düşmüştür. 766 parsele ilişkin açılmış olan davanın Şirket lehine sonuçlanması sonrasında Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan 06.03.2014 tarihli başvuruya istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Nisan 2014 tarih ve 10/325 sayılı toplantısında teminat mektubu tutarının 1.920.690 TL daha azaltılarak 775.285 TL'ye indirilmesine ve 766 no'lu parselin 3.140 m^2'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^2 ve 259.050 TL'lik tutar sırasıyla 2.959,35 m^2 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.

30 Haziran 2024

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyet	Toplam
1 Nisan 2024	12.539.691	2.737.299	7.877.932	737.298	23.892.220
Alımlar	-	-	458.665	-	458.665
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	117.498	25.648	76.881	6.909	226.936
30 Haziran 2024	**12.657.189**	**2.762.947**	**8.413.478**	**744.207**	**24.577.821**

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyet	Toplam
1 Nisan 2024	(2.915.171)	(1.897.691)	(2.787.816)	(737.298)	(8.337.976)
Dönem Amortismanı	(230.494)	(52.209)	(249.914)	-	(532.617)
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(33.852)	(19.262)	(33.209)	(6.909)	(93.232)
30 Haziran 2024	**(3.179.517)**	**(1.969.162)**	**(3.070.939)**	**(744.207)**	**(8.963.825)**
1 Nisan 2024 Net defter değeri	**9.624.520**	**839.608**	**5.090.116**	**-**	**15.554.244**
30 Haziran 2024 Net defter değeri	**9.477.672**	**793.785**	**5.342.539**	**-**	**15.613.996**

30 Haziran 2023

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Nisan 2023	**7.337.162**	**1.311.243**	**1.593.479**	**441.608**	**10.683.492**
Alımlar	-	290.304	1.333.376		1.623.680
Satışlar (-)	-	-			
Yabancı Para Çevrim Farkı	2.572.670	557.285	836.014	154.844	4.120.813
30 Haziran 2023	**9.909.832**	**2.158.832**	**3.762.869**	**596.452**	**16.427.985**

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Nisan 2023	**(1.186.794)**	**(1.012.624)**	**(1.203.517)**	**(441.608)**	**(3.844.543)**
Dönem Amortismanı	(149.198)	(31.719)	(51.815)		(232.732)
Satışlar (-)					
Yabancı Para Çevrim Farkı	(453.002)	(362.900)	(434.797)	(154.844)	(1.405.543)
30 Haziran 2023	**(1.788.994)**	**(1.407.243)**	**(1.690.129)**	**(596.452)**	**(5.482.818)**

1 Nisan 2023 Net defter değeri	**6.150.368**	**298.619**	**389.962**	**-**	**6.838.949**
30 Haziran 2023 Net defter değeri	**8.120.838**	**751.589**	**2.072.740**	**-**	**10.945.167**

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.

30.06.2024

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2024	**1.395.577**	**1.395.577**
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	13.044	13.044
31 Mart 2023	**1.408.621**	**1.408.621**

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2024	**(1.390.626)**	**(1.390.626)**
Cari Dönem İtfa Payı	(801)	(801)
Satışlar (+)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(13.045)	(13.045)
31 Mart 2023	**(1.404.472)**	**(1.404.472)**

1 Nisan 2024 Net Değer	**4.951**	**4.951**
30 Haziran 2024 Net Değer	**4.149**	**4.149**

30 Haziran 2023

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2023	**835.868**	**835.868**
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	293.085	293.085
30 Haziran 2023	**1.128.953**	**1.128.953**

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2023	**(830.961)**	**(830.961)**
Cari Dönem İtfa Payı	(530)	(530)
Satışlar (+)		
Yabancı Para Çevrim Farkı	(291.457)	(291.457)
30 Haziran 2023	**(1.122.948)**	**(1.122.948)**
1 Nisan 2023 Net defter değeri	**4.907**	**4.907**
30 Haziran 2023 Net defter değeri	**6.005**	**6.005**

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	30.06.2024	31.03.2024
Diğer Kısa Vadeli Karşılıkları	**15.477.959**	**15.465.398**
İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	14.101.734	14.101.799
Dava Karşılığı	1.376.225	1.363.599
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıkları	**1.378.930**	**1.379.115**
İzin Karşılığı	1.378.930	1.379.115
Toplam	**16.856.889**	**16.844.513**

30 Haziran 2024

	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2024 itibarıyla	**14.101.799**	**1.363.599**	**1.379.115**	**16.844.513**
İlave karşılık	-	-	-	-
İptal edilen karşılıklar	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(65)	12.626	(185)	**12.376**
30 Haziran 2024 itibarıyla	**14.101.734**	**1.376.225**	**1.378.930**	**16.856.889**

30 Haziran 2023

	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2023 itibarıyla	**284.233**	**274.601**	**442.710**	**1.001.544**
İlave karşılık	21	134.036	302.474	**436.531**
İptal edilen karşılıklar	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	-	-	-	-
30 Haziran 2023 itibarıyla	**284.254**	**408.637**	**745.184**	**1.438.075**

(*) Çerkezköy'de inşaat faaliyetleri tamamlanan Narinpark Erguvan Mahallesi Konutları ile ilgili henüz faturalanmamış maliyetler için ayrılan karşılık tutarıdır.

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler;

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

30 Haziran 2024

Şirket'in aleyhine açılan dava ve takipler

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	30.06.2024 tarihi İtibarıyla ayrılan karşılık
Ali Günal Kahramanoğlu	İş Alacağı	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E. 2019/425 E 2022/1242 2023/5606 E.	19.900	50.000
Cüneyt Bozukluhan - 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 Dnetim A.Ş	İtirazın İptali	2018/31787 E.	43.265	145.000
Denizbank A.Ş	icra	2018/4716 E.	290.530.264	-
Deniz Faktoring A.Ş.	icra	2017/1161 E.	7.264.199	-
Denizbank A.Ş	icra	2023/2281	790.202.952	-
Türkiye İş Bankası	icra	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.	icra	İstanbul 25.İcra Müdürlüğü 2016/1686	9.347.273	-
Züleyha Şişman	Eser Sözleşmesi Alacağı	İzmir 22.İcra Müdürlüğü 2017/3881	-	-
TOPLAM			**1.113.817.408**	**1.363.589**

Şirket'in açtığı dava ve takipler

Davalı	Dava Konusu	Dosya No	30.06.2024
Uglemann AG Epoksi Ve Poliüretan Zemin Sistemleri Sanayi Tic. Ltd. Şti.	İcra	Marmaris 2. Icra 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 Iptaline Karar Verilmesi	Muğla 2. Idare 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	Imar Uygulamasının Iptali Isteği	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	Kiymet Takdirine İtiraz	2024/141 Esas	-
Martı GYO A.Ş.	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 Iptali Ve Yürütmenin Durdurulması Istemi	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.	Icra	2023/3857	991.008
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	Icra	2013/19987	402.838
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	Icra	2011/7013	47.161
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	Alacak (Hizmet Sözleşmesinden Kaynaklanan)	2014/311 E. Bozma Sonrasi 2023/502 Esas	11.898.095
TOPLAM			**13.865.969**

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

30 Haziran 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
Toplam Alınan Teminatlar			**14.121.886**
Verilen Teminat Çekleri	TL	457.606	457.606
Verilen İpotekler	EURO	11.000.000	386.412.400
Verilen İpotekler	TL	421.288.008	421.288.008
Toplam Verilen TRİ			**808.158.014**
Hacizler	TL	323.681.522	323.681.522
Şerhler	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
Toplam Alınan Teminatlar			**14.121.886**
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
Toplam Verilen TRİ			**804.570.914**
Hacizler	TL	311.411.559	311.411.559
Şerhler	TL	25.384.173	25.384.173

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

31 Mart tarihi itibarıyla Şirket'in aktif değerleri üzerinde

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

- 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

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 Factorıng 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 Haziran 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	28.800.000 EUR	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Binalar Yangın	Zemin Sigorta	30.000.000 TL	TL	3.04.2024	3.04.2025
Demirbaşlar Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	2.548.000 EUR	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Kasa Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	168.000 EUR	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Makine Tesisler Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	4.277.000 EUR	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Makine Tesisler Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	1.000.000 TL	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Emtia Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	216.000 EUR	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Elektronik Cihazlar	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	780.000 EUR	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Cam Kırılması	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	76.700 EUR	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Cam Kırılması	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	100.000 TL	EUR	3.04.2024	3.04.2025
Toplam EURO		**36.865.700 EUR**			
Toplam TL		**31.100.000 TL**	**TL**		

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
Toplam EURO		**36.865.700 EUR**		
Toplam TL		**31.100.000 TL**		

vi) Diğer:

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	**30.06.2024**		**31.03.2024**	
	Döviz Tutarı	**TL Karşılığı**	**Döviz Tutarı**	**TL Karşılığı**
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı				
Teminat Mektubu (TL)	-	-	-	-
Şerh (TL)	-	*25.384.173*	*25.384.173*	*25.384.173*
İpotek (EURO)	*11.000.000*	*386.412.400*	*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. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Toplam		**1.157.223.709**		**1.141.366.646**

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİ'ler bulunmamaktadır.

NOT 23 TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	30.06.2024	**31.03.2024**
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.277.339	739.543
Toplam	**1.277.339**	**739.543**

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 Haziran 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı 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 değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Haziran 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 30.06.2024	**01.04.2023 30.06.2023**
Diğer Kapsamlı Gelirde Muh. Aktüeryal Kayıp /(Kazanç)	(65.155)	(23.480)
Net Tutar	**(65.155)**	**(23.480)**

	01.04.2024 30.06.2024	01.04.2023 30.06.2023
Açılış Bakiyesi	**739.543**	**153.267**
Hizmet Maliyeti	329.455	9.326
Faiz Maliyeti	155.888	8.430
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç)	64.525	23.480
Ödeme (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(12.072)	(4.667)
Kapanış Bakiyesi	**1.277.339**	**189.836**

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	30.06.2024	31.03.2024
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	**14.415.958**	**12.180.979**
Gelecek Aylara Ait Giderler	7.427.022	5.486.548
Verilen Sipariş Avansları	6.977.168	6.686.218
İş Avansları	11.768	8.213
Toplam	**14.415.958**	**12.180.979**

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

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

Hesap Adı	30.06.2024	31.03.2024
Alınan Avanslar **(*)**	20.129	20.115
Toplam	**20.129**	**20.115**

(*) 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	30.06.2024	31.03.2024
Devreden KDV	49.672	495.620
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	71.065	71.066
Diğer KDV	162.118	-
Toplam	**282.855**	**566.686**

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

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

Hesap Adı	30.06.2024	31.03.2024
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.	5.287.914	5.288.035
Toplam	**5.287.914**	**5.288.035**

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;

	30 Haziran 2024		31 Mart 2024	
Hissedar	**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
Toplam	**100,00**	**376.200.000**	**100,00**	**376.200.000**

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 hisseden 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.

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Yönetim Kurulu tarafından alınan 20.06.2024 tarihli karar uyarınca;

Şirketimizin 376.200.000 -TL(ÜçyüzyetmişaltımilyonikiyüzbinTürk 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 aşılarak, 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 kaydi 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 oybirliğle 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. Rapor tarihi itibari ile işlemler sonuşlanmamıştır.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Bulunmamaktadır.

Geri Alınmış Paylar

Sermaye Piyasası Kurulu, küresel ekonomik krizin Türkiye'ye yansımasının sonucu BİST'de işlem ve fiyatların çok çabuk değişmesi, BİST'de oluşan değerlerin şirketlerin faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığının görülmesi nedeniyle net aktif değerine göre yüksek oranlı iskontoların oluşmasını engellemek üzere, şirketlerin kendi hisselerini almaları durumunda uymaları gereken ilke ve esasları, 32 no'lu haftalık bülten ile yayınlamıştır. 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 8.568.612-TL olmuştur.

(iii) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

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

Hesap Adı	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Hisse Senedi İhraç Primi	22.680.000	22.680.000
Halka Arz Gideri Mahsubu (-)	(3.963.394)	(3.963.394)
Dönem Sonu Bakiye	**18.716.606**	**18.716.606**

(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	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar **(Not:24)**	(599.593)	(534.438)
*Vergi Etkisi (-)***(Not:24, Not:35)**	-	-
Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar (Net)	**(599.593)**	**(534.438)**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	**(599.593)**	**(534.438)**

Aktüeryal Kayıp ve kazançların hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Açıklama	**01.04.2024 30.06.2024**	**01.04.2023 30.06.2023**
1 Nisan Açılış	**(534.438)**	**(586.050)**
(Kayıp)/Kazanç	(65.155)	(23.480)
Dönem Sonu Bakiye	**(599.593)**	**(609.530)**

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	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Yabancı Para Çevrim Farkları	4.190.804.228	4.122.558.487
Toplam	**4.190.804.228**	**4.122.558.487**

(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	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Yasal Yedekler	4.549.954	4.549.954
Toplam	**4.549.954**	**4.549.954**

(vii) Geçmiş Yıl Karları

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

Hesap Adı	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Olağanüstü Yedekler	1.477.888	1.477.888
Diğer Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	2.792.529.181	1.509.257.686
Toplam	**2.794.007.069**	**1.510.735.574**

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 artırımı; nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir. 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	**30.06.2024**	**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)	(599.593)	(534.438)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	4.190.804.228	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)	642.409	1.283.271.495
Toplam	**7.372.587.179**	**7.303.764.184**

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	**01.04.2024 30.06.2024**	**01.04.2023 30.06.2023**
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	29.216.385	15.959.131
Hasılat	**29.216.385**	**15.959.131**
Hizmet Maliyet	(1.771.684)	(1.284.010)
Satışların Maliyeti	**(1.771.684)**	**(1.284.010)**
Brüt Kar	**27.444.701**	**14.675.121**

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 30.06.2024**	**01.04.2023 30.06.2023**
Genel Yönetim Giderleri (-)	**(9.156.248)**	**(5.623.278)**
Personel Giderleri	(4.159.337)	(2.446.790)
Danışmanlık Giderleri	(209.985)	(441.345)
Haberleşme Gideri	(8.001)	(5.576)
Seyahat Giderleri	(28.318)	(13.455)
Kiralama Giderleri	(445.956)	(230.628)
Sigortalama Giderleri	(1.345.731)	(717.485)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(586.607)	(371.746)
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	(2.574)	(49.846)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(461.194)	(17.744)
Vergi Resim Harç Giderleri	(258.445)	(902.985)
Amortisman ve Tükenme Payları	(533.418)	(233.270)

Diğer Giderler	(1.116.682)	(74.340)
İzin Ücret Karşılığı Gideri	-	(118.068)
Toplam Faaliyet Giderleri	**(9.156.248)**	**(5.623.278)**

Şirket'in 01.04.2023-31.03.2024 yılı bağımsız denetim ücreti 500.000 TL'dir. (01.04.2022-31.03.2023: 220.860 TL)

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

Hesap Adı	**01.04.2024 30.06.2024**	**01.04.2023 30.06.2023**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(9.156.248)	(5.623.278)
Toplam Faaliyet Giderleri	**(9.156.248)**	**(5.623.278)**

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 30.06.2024**	**01.04.2023 30.06.2023**
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**159.819**	**607.815**
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	-	10.994
Sigorta Gelirleri	-	113.147
Konusu Kalmayan İzin Karşılığı	12.976	-
Diğer Gelirler ve Karlar	146.843	483.674
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	**(81.920)**	**(2.594.770)**
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	-	(305.352)
Dava Karşılık Giderleri	-	(134.006)
Vergi Gideri	-	(1.269.923)
Diğer Giderler	(81.920)	(885.489)
Diğer Gelir / Giderler (Net)	**77.899**	**(1.986.955)**

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

Hesap Adı	**01.04.2024 30.06.2024**	**01.04.2023 30.06.2023**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	**10.609.405**	**1.994.812**
-Faiz Gelirleri	10.609.405	1.994.812
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler) (Net)	**10.609.405**	**1.994.812**

(*) 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 30.06.2024**	**01.04.2023 30.06.2023**
Kur Farkı Gelirleri	-	812.278
Faiz Gelirleri	-	1.661.535
Toplam Finansman Gelirleri	**-**	**2.473.813**

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2024 30.06.2024	01.04.2023 30.06.2023
Faiz Giderleri (-)	(501.757)	(4.130.697)
Kur Farkı Giderleri (-)	(27.831.591)	(298.764)
Toplam Finansman Giderler	**(28.333.348)**	**(4.429.461)**

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 yayınlanan 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, dağıtılsın veya dağıtılmasın kazançlardan, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. 4. fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu'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.

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	30.06.2024	31.03.2024
Dönem Karı / (Zararı)	642.409	216.982.363
Ortalama Hisse Adedi	376.200.000	376.200.000
Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	**0,0017**	**0,5768**

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri

	Alacaklar		Borçlar	
30 Haziran 2024	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Martı Otel İşl.A.Ş.	106.823.954	-	-	-
Narin Tekstil End. A.Ş.	-	-	-	207.749
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	340.394
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	26.733	-	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş	-	-	-	1.823.656
TOPLAM	**106.823.954**	**26.733**	**-**	**2.371.799**

İlişkili taraflarla ilgili olarak ayrılmış Şüpheli Alacak karşılığı mevcut değildir.

Ticari ve Diğer Alacaklara İlişkin Açıklamalar

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.: Martı Otel A.Ş.'nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin 2023-2024 yılı hasılat kira alacağından ve alacağa uygulanan faizlerden oluşmaktadır. Alacak peyder pey nakit tahsilatlar ile kapatılacaktır.

Diğer Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir.

Narin tekstil Endüstrisi A.Ş. : Depo ve arsa kira fatura borçlarından oluşmaktadır.

Zemin Yatırım A.Ş.: Aylık tahakkuk eden danışmanlık fatura borçlarından oluşmaktadır.

Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.: Ofis kira ve aidat fatura borçlarından oluşmaktadır.

	Alacaklar		Borçlar	
31 Mart 2024	**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
Diğer	-	-	-	-
TOPLAM	**77.076.271**	**994.580**	**-**	**2.681.273**

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 2023 yılı hasılat kira alacağından ve alacağa uygulanan faizlerden oluşmaktadır. Alacak peyder pey nakit tahsilatlar ile kapatılacaktır.

Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir.

Zemin Yatırım A.Ş.: Aylık tahakkuk eden danışmanlık fatura borçlarından oluşmaktadır.

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

Diğer Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir.

Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.: Ofis kira ve aidat tutarlarından oluşmaktadır.

b) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar

1 Nisan 2024 - 30 Haziran 2024

İlişkili Taraflara Satışlar	**Mal ve Hizmet Satışları**	**Faiz ve Kur Farkı**	**Kira**	**Diğer Satışlar**	**Toplam Satışlar**
Martı Otel İşl.A.Ş. (1)	25,722,694	10,609,389	3,640,501	0	39,972,584
Narin Tekstil End.A.Ş. (2)	0	0	0	0	0
TOPLAM	**25,722,694**	**10,609,389**	**3,640,501**	**0**	**39,972,584**

İlişkili Taraflardan Alımlar	**Mal ve Hizmet Alımları**	**Faiz ve Kur Farkı**	**Kira**	**Diğer Alımlar**	**Toplam Alımlar**
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. (3)	121,875	0	195,000	0	316,875
Narin Tekstil End.A.Ş. (4)	0	0	63,000	0	63,000
Zemin Yatırım Danışmanlık (5)	192,800	0	0	0	192,800
TOPLAM	**314,675**	**0**	**258,000**	**0**	**572,675**

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

(2) Yoktur

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

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

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

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 1.480.164 TLolup 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.

(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 getirememe 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		
30.06.2024		
	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	(86.388.825)	86.388.825
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**(86.388.825)**	**86.388.825**
İngiliz Sterlini'nin Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- İngiliz Sterlini Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
5- İngiliz Sterlini Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- İngiliz Sterlini Net Etki (4+5)	-	-
Diğer Döviz Kurlarının Avro Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
7- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
8- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-
Türk Lirası'nın Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
10- Türk Lirası Net Varlık / Yükümlülüğü	11.484.311	(11.484.311)
11- Türk Lirası Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
12- Türk Lirası Net Etki (10+11)	**11.484.311**	**(11.484.311)**
TOPLAM	**(74.904.514)**	**74.904.514**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem (30.06.2023)		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	**Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi**
ABD Dolarının EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	62.662	(62.662)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**62.662**	**(62.662)**
TL' nin EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	(9.651.055)	9.651.055
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- TL Net Etki (4+5)	**(9.651.055)**	**9.651.055**
TOPLAM	**(9.588.392)**	**9.588.392**

Döviz Pozisyonu Tablosu	**30.06.2024**				
	TL Karşılığı	**TL**	**USD**	**GBP**	**Diğer**
1. Ticari Alacaklar	107.102.932	107.102.932	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	5.174.177	5.174.177	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	1.479.156	1.479.156	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	**113.756.265**	**113.756.265**	**-**	**-**	**-**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	4.822.018	2.476.718	71.446	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	**4.822.018**	**2.476.718**	**71.446**	**-**	**-**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**118.578.283**	**116.232.983**	**71.446**	**-**	**-**
10. Ticari Borçlar	100.538	-	3.057	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	96.398.500	1.389.874	2.889.091	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	**96.499.038**	**1.389.874**	**2.892.148**	**-**	**-**
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	771.124.388	-	23.448.908	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	**771.124.388**	**-**	**23.448.908**	**-**	**-**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**867.623.426**	**1.389.874**	**26.341.057**	**-**	**-**
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**(749.045.143)**	**114.843.109**	**(26.269.611)**	**-**	**-**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) pozisyonu (1+2a+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(750.524.299)**	**113.363.953**	**(26.269.611)**	**-**	**-**
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülükleirn Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-	-

Döviz Pozisyonu Tablosu

Cari Dönem (30.06.2023)

	TL KARŞILIĞI (Raporlama Para Birimi)	USD	TL	CHF	DİĞER
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2.020.203	76.126	1.932	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	**2.020.203**	**76.126**	**1.932**	**-**	**-**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	1.751.942	67.844	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	**1.751.942**	**67.844**	**-**	**-**	**-**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**3.772.145**	**143.970**	**1.932**	**-**	**-**
10. Ticari Borçlar	3.644.430	-	129.213	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	96.018.206	119.704	3.300.671	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	**99.662.635**	**119.704**	**3.429.884**	**-**	**-**
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	602.426.820	23.328.989	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	**602.426.820**	**23.328.989**	**-**	**-**	**-**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**702.089.455**	**23.448.693**	**3.429.884**	**-**	**-**
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**(698.317.310)**	**(23.304.723)**	**(3.427.952)**	**-**	**-**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(698.317.310)**	**(23.304.723)**	**(3.427.952)**	**-**	**-**
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülükleirn Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-

c-2) Karşı Taraf Riski

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

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

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ itibarıyla MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

30.06.2024	**Alacaklar**									
	Ticari Alacaklar		**Diğer Alacaklar**		**Avanslar**					
	İlişkili	**Diğer**	**İlişkili**	**Diğer**	**İlişkili**	**Diğer**	**Dipnot**	**Banka Mevduat**	**Dipnot**	**Türev Araçlar**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**106.823.954**	**-**	**26.733**	**19.992.767**	**-**	**14.415.958**	**10-11-26**	**122.001**	**6**	**-**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	**106.823.954**	**-**	**26.733**	**19.992.767**	**-**	**14.415.958**	**10-11-26**	**122.001**	**6**	
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	*598.860*	-	*3.749.437*	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	*(598.860)*	-	*(3.749.437)*	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenirliğinde -artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ itibarıyla MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

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

(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.

Faiz Pozisyonu Tablosu	**30.06.2024**	**31.03.2024**
Sabit Faizli Finansal Araçlar;		
Finansal Yükümlülükler	896.728.590	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 yükümlükler nedeniyle maruz kalınan risk bulunmamaktadır. Hesaplamada 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 risk 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 Hziran 2024

Sözleşme Vadeleri	**Defter Değeri**	**Sözleşme Nakit Çıkışlar Uyarınca Toplamı**	**3 Aydan Kısa**	**4-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıl ve üzeri**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**921.296.304**	**1.062.653.385**	**175.149.319**	**20.361.796**	**81.003.211**	**786.139.058**
Banka Kredileri	896.728.590	1.038.085.671	150.581.605	20.361.796	81.003.211	786.139.058
Ticari Borçlar	11.394.002	11.394.002	11.394.002	-	-	-
Diğer Borçlar	13.173.712	13.173.712	13.173.712	-	-	-

31 Mart 2024

Sözleşme Vadeleri	**Defter Değeri**	**Sözleşme Nakit Çıkışlar Uyarınca Toplamı**	**3 Aydan Kısa**	**4-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıl ve üzeri**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**879.478.118**	**992.539.661**	**119.660.642**	**20.026.343**	**79.668.712**	**773.183.964**
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.

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 değerleme 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, değerleme yöntemi tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre olanlar "Seviye 2", gelir indirgeme yaklaşımına göre olanlar "Seviye 3" kapsamındadır.

NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1-) 02.07.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketimiz 01.04.2023-31.03.2024 özel hesap dönemi Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın, 25 Temmuz 2024 Perşembe günü saat 10.30'da The Artisan Hotel İstanbul Ömer Avni Mah. İnönü Caddesi No:42 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul adresinde yapılmasına, karar vermiştir.

2-) 16.07.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması;

Yönetim Kurulu tarafından alınan 20.06.2024 tarihli karar uyarınca;

Şirketimizin 376.200.000 -TL(ÜçyüzyetmişaltımilyonikiyüzbinTürk 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 aşılarak, 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 kaydi 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 oybirliğle 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.

3-) 09.08.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması;

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 (Beşyüzyüzmilyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanının 5.000.000.000- TL (BeşMilyarTürk Lirası)'na artırılmasına ve bu çerçevede Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'ncı maddesinin tadili 25.07.2024 tarihli olağan genel kurulumuzda oylanarak kabul edilmişdir. Genel Kurul'a ait tescil 08.08.2024 ve 11139 sayılı Türkiye Ticarel Sicil gazatetinde ilan edilmiştir.

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^2 yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridine 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 Danıştıy'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 protocol 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 kurulusu tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satısından önce veya sonra önceki yatırımcıdan kaynaklanan sebeplerle kesin tahsisin iptali gereken hallerde, üst hakkını icra yoluyla edinen kredi kuruluşu tarafından başvuruda bulunulması ve Yönetmelik'te öngörülen şartları karşılaması halinde Bakanlık'ça kesin tahsisin iptal edilmeyeceği öngörülmüştür.

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

Bu çerçevede; ilgili Bakanlık tarafından Şirketimiz lehine tesis edilmiş olup, kesin tahsisi iptal edilmiş bulunan ve tapudan terkini istenen üst hakkının, ipotek alacaklısı Denizbank A.Ş. tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan takip neticesinde ilgili mevzuatta öngörülen şartların sağlanması kaydıyla Banka tarafından satın alınması çerçevesinde, tahsisi iptal edilmiş olup, bu aşamada 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-Sarısu mevkii, 136 ada, 2 parsel numaralı 79.081,51-m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz Denizbank A.Ş. ile yapılan 23.02.2021 tarihli yapılandırma protokolü kapsamında 09.03.2021 tarihinde kredi borcuna mahsuben tapu devri yapılarak portföyden çıkartılmış olup, taşınmazın üst hakkı ihalenin feshi davasından feragat edilmiştir.

4-) 16.12.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması
Kıymet takdir ve satış işlemleri Çerkezköy İcra Müdürlüğü'nün 2017/178 Talimat sayılı dosyasından yapılmış olan, üzerinde alacaklı T. İş Bankası A.Ş.'nin 1. derecede ipoteği bulunan Şirketimiz'in Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal

Paşa Mahallesi, 314 Ada 1 Parselde, 315 Ada 1 Parselde ve 316 Ada 1 Parselde bulunan arsa niteliğindeki taşınmazlar için Çerkezköy İcra Müdürlüğü'nün 2017/178 Talimat sayılı dosyasından 22.10.2020 tarihli taşınmazın Açık Artırma İlanı tanzim edilmiş olup 15.12.2020 tarihinde taşınmazların Açık Artırması 23.581.000 TL bedel ile gerçekleşmiştir. Satış bedeli Şirketimiz'in T. İş Bankası A.Ş. kredi borcundan mahsup edilecektir.

5-) 01.03.2022 Tarihli Özel Durum Açıklaması
Şirketimizin tarafı olduğu Denizbank ile akdedilen 23.02.2021 tarihli "*Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi"* doğrultusunda; Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye ait Çerkezköy Tekirdağ adresindeki 1493 ada 1 nolu parselde yer alan, Şirketimiz kredi borcu teminatı olarak üzerinde Denizbank lehine ipotek tesis edilmiş taşınmaz, Denizbank tarafından 51.850.000 TL bedel ile satın alınmıştır. 51.850.000 TL'lik bu tutar Şirketimiz'in Denizbank'a olan kredi borcundan mahsup edilmiştir.

NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLU

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

EK DİPNOT:PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Dipnot Referans**	**İlgili Düzenleme**	**30.06.2024**	**31.03.204**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	**Not.6-Not.7**	Md.24/(b)	122.001	114.891
B	Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	**Not.13-Not.17**	Md.24/(a)	8.158.977.475	8.081.696.657
C	İştirakler	**Not.7**	Md.24/(b)		
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	**Not.11-Not.37**	Md.23/(f)	26.733	994.580
	Diğer Varlıklar			158.199.545	126.045.535
D	**Toplam Varlıklar (aktif Toplamı)**		Md.3/(p)	**8.317.325.754**	**8.208.851.663**
E	Finansal Borçlar	**Not.8**	Md.31	896.728.590	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)	2.371.799	2.681.273
İ	Özkaynaklar	**Not.27**	Md.31	7.372.587.179	7.303.764.184
	Diğer Kaynaklar			45.638.186	41.238.919
O	**Toplam Kaynaklar**		Md.3/(p)	**8.317.325.754**	**8.208.851.663**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**Dipnot Referans**	**İlgili Düzenleme**	**30.06.2024**	**31.03.204**
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)	122.001	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	1,157,223,709	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**	**30.06.2024**	**31.03.204**	**Asgari Oran**	**Azami Oran**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri		0.00%	0.00%		≤10%	0.00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar		98.10%	98.45%	≥51%		98.10%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler		0.00%	0.00%		≤49%	0.00%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı		0.00%	0.00%		≤49%	0.00%

	Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları						
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi		8.71%	8.82%		≤20%	8.71%
6	İşletmeci Şirkete İştirak		0.00%	0.00%		≤10%	0.00%
7	Borçlanma Sınırı		27.89%	27.45%		≤500%	27.89%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı		0.00%	0.00%		≤10%	0.00%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		0.00%	0.00%		≤10%	0.00%