

**Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

1 Nisan 2025 – 31 Mart 2026
Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar
ve
Açıklayıcı Dipnotlar

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

İçindekiler	Sayfa
FİNANSAL DURUM TABLOSU (VARLIKLAR)	1
FİNANSAL DURUM TABLOSU (KAYNAKLAR)	2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	6
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	14
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	16
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	16
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	28
NOT 21 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	29
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	29
NOT 23 TAAHHÜTLER	31
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	32
NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI	32
NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32
NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	33
NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	35
NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLER	36
NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	36
NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER	37
NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)	37
NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	37
NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	37
NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	37
NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)	38
NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	38
NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40
NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	47
NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	48
NOT 41 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	48
NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	50

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (VARLIKLAR)

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2026	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
VARLIKLAR	Notlar			
Dönen Varlıklar		679.005.377	169.655.934	92.559.893
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	10.620.307	133.096	1.180.746
Ticari Alacaklar	10	281.047.070	151.510.178	77.076.271
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>10</i>	<i>-</i>	<i>1.018</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>10-37</i>	<i>281.047.070</i>	<i>151.509.160</i>	<i>77.076.271</i>
Diğer Alacaklar	11	356.549.142	1.578.827	1.555.211
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>11</i>	<i>1.979.104</i>	<i>1.552.086</i>	<i>560.631</i>
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>11-37</i>	<i>354.570.038</i>	<i>26.741</i>	<i>994.580</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	26	30.433.332	16.084.983	12.180.979
<i>İlişkili Olmayan Taraflarda Peşin Ödenen Giderler</i>	<i>26</i>	<i>30.433.332</i>	<i>16.084.983</i>	<i>12.180.979</i>
Diğer Dönen Varlıklar	26	355.526	348.850	566.686
Duran Varlıklar		18.567.439.479	12.316.388.350	8.116.291.770
Diğer Alacaklar	11	144.352	19.035.918	19.035.918
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>11</i>	<i>144.352</i>	<i>19.035.918</i>	<i>19.035.918</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	17.631.286.660	12.277.349.517	8.081.696.657
Maddi Duran Varlıklar	18	24.067.338	16.431.293	15.554.244
Kullanım Hakkı Varlıkları	21	3.588.133	3.569.679	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	51	1.943	4.951
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>19</i>	<i>51</i>	<i>1.943</i>	<i>4.951</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	26	908.352.945	-	-
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	<i>26</i>	<i>908.352.945</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
TOPLAM VARLIKLAR		19.246.444.856	12.486.044.284	8.208.851.663

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ**
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (KAYNAKLAR)

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2026	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		196.017.452	229.578.611	158.905.605
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	35.632.367	123.574.943	101.349.831
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	27.361.984	56.658.324	19.663.160
Ticari Borçlar	10	12.524.754	7.083.230	7.109.711
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>10</i>	<i>12.524.754</i>	<i>7.083.230</i>	<i>7.109.711</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar2	12	2.236.262	4.012.800	2.717.155
Diğer Borçlar	11	86.852.525	19.906.158	11.201.120
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>11</i>	<i>76.487.590</i>	<i>13.834.290</i>	<i>8.519.847</i>
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Borçlar</i>	<i>11-37</i>	<i>10.364.935</i>	<i>6.071.868</i>	<i>2.681.273</i>
Ertelenmiş Gelirler	26	20.103	20.107	20.115
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>26</i>	<i>20.103</i>	<i>20.107</i>	<i>20.115</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	31.389.457	18.323.049	16.844.513
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<i>22</i>	<i>2.484.846</i>	<i>1.417.196</i>	<i>1.379.115</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>22</i>	<i>28.904.611</i>	<i>16.905.853</i>	<i>15.465.398</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.464.979.422	3.868.179.193	746.181.874
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1.021.101.492	861.850.943	740.154.296
Uzun Vadeli Karşılıklar	22-24	2.681.248	1.331.775	739.543
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<i>24</i>	<i>2.681.248</i>	<i>1.331.775</i>	<i>739.543</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	36	4.437.891.015	3.001.574.136	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	3.305.667	3.422.339	5.288.035
ÖZKAYNAKLAR	27	13.585.447.982	8.388.286.480	7.303.764.184
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	13.585.447.982	8.388.286.480	7.303.764.184
Ödenmiş Sermaye		2.400.156.000	1.090.980.000	376.200.000
Geri Alınmış Paylar (-)		(11.733.494)	(11.733.494)	(11.733.494)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		30.407.289	18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(811.223)	(442.373)	(534.438)
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>		<i>(811.223)</i>	<i>(442.373)</i>	<i>(534.438)</i>
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		7.469.257.890	5.243.127.972	4.122.558.487
<i>Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		<i>7.469.257.890</i>	<i>5.243.127.972</i>	<i>4.122.558.487</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.549.954	4.549.954	4.549.954
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		2.043.087.815	257.276.455	1.510.735.574
Net Dönem Karı / Zararı		1.650.533.751	1.785.811.360	1.283.271.495
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		19.246.444.856	12.486.044.284	8.208.851.663

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	Cari Dönem 01.04.2025 31.03.2026	Önceki Dönem 01.04.2024 31.03.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	28	208.117.577	148.325.857
Satışların Maliyeti (-)	28	(29.468.172)	(16.548.687)
BRÜT KAR / (ZARAR)		178.649.405	131.777.170
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29,30	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	29,30	(52.911.542)	(37.890.780)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	2.096.743.717	2.538.922.273
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(33.556.992)	(1.513.100)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		2.188.924.588	2.631.295.563
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararından) Paylar		-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		2.188.924.588	2.631.295.563
Finansal Gelirler	33	163.461.817	159.056.852
Finansal Giderler (-)	33	(68.551.364)	(221.355.570)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		2.283.835.041	2.568.996.845
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(633.301.290)	(783.185.485)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	35	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	(633.301.290)	(783.185.485)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.650.533.751	1.785.811.360
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.650.533.751	1.785.811.360
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		1.650.533.751	1.785.811.360
Ana Ortaklık Payları		1.650.533.751	1.785.811.360
Hisse Başına Kazanç	36	1,2607	2,9063

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		01.04.2025	01.04.2024
	Notlar	31.03.2026	31.03.2025
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.650.533.751	1.785.811.360
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar	27	(368.850)	(68.266)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	27	(526.929)	(97.523)
Vergi Etkisi	27	158.079	29.257
MDV Değer Artışı		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar	27	2.226.129.918	1.120.569.485
Yabancı Para Çevrim Farkı	27	2.226.129.918	1.120.569.485
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		2.225.761.068	1.120.501.219
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.876.294.819	2.906.312.579
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		3.876.294.819	2.906.312.579
Ana Ortaklık Payları		3.876.294.819	2.906.312.579

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025
	Notlar		
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.040.324.433)	(20.754.207)
Dönem Karı (Zararı)	27	1.650.533.751	1.785.811.360
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)	27	1.650.533.751	1.785.811.360
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(1.409.508.232)	(1.751.290.718)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18-19	7.485.915	3.840.155
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(141.111)	(507.512)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	31	(141.111)	(100.574)
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-	(406.938)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(16.368.777)	(6.455.810)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	(23.600.750)	173.634
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22	7.231.973	874.480
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-	(7.503.924)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	33	33.317.835	10.028.410
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(25.153.210)	(6.007.713)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	58.471.045	16.036.123
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(2.096.743.717)	(2.536.611.722)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	32	(2.096.743.717)	(2.536.611.722)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	27	29.640.333	(4.769.724)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	633.301.290	783.185.485
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.281.349.952)	(55.274.849)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(90.964.568)	(61.267.553)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	(330.851.003)	3.873.885
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	(918.622.261)	(1.839.115)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	3.645.279	(1.231.721)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	(2.794.154)	835.040
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	11	59.145.077	6.806.253
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	26	(5.102)	(3.419)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	26	(903.220)	(2.448.219)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.040.324.433)	(20.754.207)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(14.540.021)	(5.198.985)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18-19	(6.920.993)	(534.986)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	(7.619.028)	(4.663.999)
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		1.065.351.665	24.905.542
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	-	34.933.952
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	(224.526.954)	-
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	(423.513)	-
Sermaye Ödemesinden Kaynaklanan nakit girişi		1.320.866.683	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Değişim	11-37	2.753.284	-
Ödenen Faiz	33	(58.471.045)	(16.036.123)
Alınan Faiz		25.153.210	6.007.713
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		10.487.211	(1.047.650)
Döviz Kurlarındaki Değişim Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		10.487.211	(1.047.650)
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	6	133.096	1.180.746
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	6	10.620.307	133.096

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	No t	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Birikmiş Karlar			
					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 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		-	-	-	-	-	-	1.283.271.495	(1.283.271.495)	-
Sermaye Artırımı		714.780.000	-	-	-	-	-	(714.780.000)	-	-
Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi		-	-	-	160.331	-	-	(1.821.950.614)	-	(1.821.790.283)
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(68.266)	1.120.569.485	-	-	1.785.811.360	2.906.312.579
Net Dönem Karı / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	1.785.811.360	1.785.811.360
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		-	-	-	(68.266)	-	-	-	-	(68.266)
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-	-	-	1.120.569.485	-	-	-	1.120.569.485
31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler		1.090.980.000	(11.733.494)	18.716.606	(442.373)	5.243.127.972	4.549.954	257.276.455	1.785.811.360	8.388.286.480
Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem										
1 Nisan 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	27	1.090.980.000	(11.733.494)	18.716.606	(442.373)	5.243.127.972	4.549.954	257.276.455	1.785.811.360	8.388.286.480
Transferler		-	-	-	-	-	-	1.785.811.360	(1.785.811.360)	-
Sermaye Artırımı		1.309.176.000	-	11.690.683	-	-	-	-	-	1.320.866.683
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(368.850)	2.226.129.918	-	-	1.650.533.751	3.876.294.819
Net Dönem Karı / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	1.650.533.751	1.650.533.751
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		-	-	-	(368.850)	-	-	-	-	(368.850)
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-	-	-	2.226.129.918	-	-	-	2.226.129.918
31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler		2.400.156.000	(11.733.494)	30.407.289	(811.223)	7.469.257.890	4.549.954	2.043.087.815	1.650.533.751	13.585.447.982

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket’in dönemler itibarıyla ortalama personel sayısı 11 kişidir. (31.03.2025: 11 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. Maddesi’ne istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

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

1 Nisan 2025 – 31 Mart 2026 hesap dönemine ait finansal tablolar, 01 Haziran 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup Yönetim Kurulu Başkanı Nurullah Emre Narin ve Grup Mali İşler Müdürü Sebahattin Durmuş tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

Yabancı Para İşlemlerin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

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

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

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

Her bilanço tarihinde,

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

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

- Varlık, yükümlülükler ve dönemin finansal tablolarına alınmış gelir ve gideri sonucunda oluşanlar hariç özkaynaklar kalemleri (bazı özkaynaklar kalemleri hariç) bilanço tarihi itibarıyla oluşan kapanış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilir. Özkaynaklar hesaplarından sermaye ve sermaye yedekleri tarihsel nominal değerleri ile taşınmakta olup bunlara ilişkin çevrim farkları özkaynaklar içerisinde yabancı para çevrim farkları hesabında gösterilmektedir.
- 31 Mart 2026 tarihinde sona eren döneme ait gelir tablosu aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilerek sunulmaktadır.
- Bu işlemler sonucunda oluşan diğer tüm farklar özkaynaklar ve diğer kapsamlı gelir/gider ile ilişkilendirilmektedir.

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 TL/EURO kapanış ve ortalama kurları aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	Kapanış Euro Kuru	Ortalama Euro Kuru
31 Mart 2026	51.0236	47.8504
31 Mart 2025	40.7019	36.5987

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için, bu tarihten itibaren Türkiye Muhasebe Standardı 29 "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

2.03. İştirakler

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

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

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

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 Bilgi 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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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, kısa ve uzun vadeli kiralama süreleri, iskonto faiz oranı, şirket aleyhine açılan davalar ve takipler için karşılık ayrılıp ayrılmaması, kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar gibi hususlarda muhasebe tahminlerine başvurmaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket'in önceki hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarının yayımlanmasını müteakip, Vergi Usul Kanunu ("VUK") hükümleri uyarınca tutulan yasal kayıtlarda enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yapılan düzeltme kayıtları sonucunda bazı finansal tablo kalemlerinin hesaplamalarında değişiklik meydana gelmiştir.

Söz konusu düzeltme kayıtları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") kapsamında hazırlanan finansal tablolarda büyük ölçüde ters kayıtlar yoluyla elimine edilmekle birlikte, ilgili düzeltmelerin ertelenmiş vergi hesaplamaları üzerindeki etkileri nedeniyle TFRS finansal tablolarında da etkiler oluşmuştur.

Şirket'in VUK hükümleri uyarınca ilk kez uyguladığı enflasyon muhasebesi hesaplamalarına ilişkin bazı geçici fark hesaplamalarında sehven hatalar oluştuğu tespit edilmiş olup, ilgili hesaplama farklılıkları nedeniyle ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri ile buna bağlı Net Dönem Karı/Zararı yeniden değerlendirilmiştir. Söz konusu düzeltmelerin önceki dönem kâr/(zarar) tablosu üzerinde etkisi meydana gelmiştir.

Bu kapsamda önceki döneme ait finansal tablolar, TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standardı hükümleri kapsamında yeniden düzenlenmiş olup, yapılan düzeltmelerin etkileri aşağıdaki tabloda karşılaştırmalı olarak gösterilmiştir.

Finansal Tablo Kalemi	Önceden Raporlanan	Düzeltilme Etkisi	Yeniden Düzenlenmiş
Ertelenmiş Vergi Var./ (Yüküm.)	2.446.952.255	554.621.901	3.001.574.136
Yabancı Para Çevrim Farkları	5.238.576.165	4.551.807	5.243.127.972
Net Dönem Kârı / (Zararı)	2.344.985.068	(559.173.708)	1.785.811.360

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 aktifinde kayıtlı olan, devletten kiralamış olduğu Myra ve Marina tesisleri ana ortak Marti Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir. Ana ortağın, söz konusu yerlerin işletmesinden elde ettiği gelirleri üzerinden %20+KDV oranında aldığı kiralardan oluşmaktadır.

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 amortisman tabii 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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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 olduğu dönemde gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK' ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden bilanço tarihine kadar olan döneme kadar ilgili gayrimenkule yapılan harcamaları içerir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

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

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

Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

2.08.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.08.07 Kiralama İşlemleri / İrtifak Hakları / Hasılat Payı

i) Finansal Kiralama İşlemleri

Bulunmamaktadır.

ii) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

Kiracı Olarak Şirket:

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şirket'in operasyonel kiralalamaları iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

- *İdari Amaçlı Kiralamalar*

Şirket'in idare merkezi olarak kullandığı ofis, arsa ve arşiv kiralamalarından oluşmaktadır. Şirket'in Merkez Ofisi kiralaması Şirket'in ilişkili taraf firmalarından Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş., arşiv ve arsa kiralaması ilişkili taraf firmalarından Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'den gerçekleştirilmektedir.

- *Portföye İlişkin Kiralamalar*

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

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

Kiralayan Olarak Şirket

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

2.08.08 Araştırma Geliştirme Giderleri

Bulunmamaktadır.

2.08.09 Borçlanma Maliyetleri

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

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

2.08.10 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

- 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 zarar 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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

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

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, diğer alacaklar ve nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır. Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için zarar karşılıkları her zaman ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçülür.

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

- İhraçının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Temerrüt veya vadenin önemli oranda aşılması gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık tanınması;
- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

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

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

2.08.11 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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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.

Kurumlar Vergisi Kanununun istisnaların düzenlendiği 5/1(d)-4üncü maddesi uyarınca 31.12.2024 tarihine kadar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1.1.2025 tarihinden itibaren (Özel hesap dönemine tabi olan GYO'lar için 2025 takvim yılı içinde başlayan özel hesap döneminden itibaren) elde edilen kazançlar için hem istisna uygulaması kar dağıtım şartına bağlanmış hem de taşınmazlardan elde edilen kazançlar için %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması gelmiştir.

Buna göre 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1.1.2025 tarihinden itibaren KVK m5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunlu hale gelmiş olup, taşınmazlardan elde edilen kazançlar için %10 asgari kurumlar vergisi ödenecektir. Söz konusu kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi durumunda GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

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 Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durum ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

i)1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde TFRS 9 ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardına (“TFRS 7”) ilişkin finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “teslim tarihi”nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. Erken uygulamasına izin verilmektedir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) Resmi Gazete’de yayımlamıştır. 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. İsteğe bağlı erken uygulama mümkündür. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS/TFRS’ye İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11.

KGK tarafından 27 Eylül 2025 tarihli Resmi Gazete’de TMS/TFRS’ye ilişkin iyileştirmeler, Cilt 11 yayınlanmıştır. Bu kapsamda;

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması Standardı (“TFRS 1”) – TMS/TFRS’yi ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1’de yer alan ifadeler ile TFRS 9’daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Standardına referans eklenmiştir.
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığından, kiracının TFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem fiyatı”na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla değişiklik yapılmıştır.
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup erken uygulama mümkündür.

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

ii)Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla 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 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 Konsolide Finansal Tablolar Standardı ve TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelenmiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

TMS 21 Değişiklikleri: Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

KGK tarafından 14 Nisan 2026 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim başlıklı değişiklik ile TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri Standardı (TMS 21) kapsamında yüksek enflasyonlu olmayan bir geçerli (fonksiyonel) para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunu zorunlu kılmıştır. Bu kapsamda, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan ancak; sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme, finansal tablolarının çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil tüm tutarları için, cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanacaktır. Fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme ise, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade edecektir. Bu değişiklikler ayrıca ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket bu değişikliğin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirecektir.

TFRS 17 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 Sigorta Sözleşmeleri Standardını (“TFRS 17”) yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. Standardın zorunlu yürürlük tarihi, yapılan son düzenleme ile birlikte 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı (“TFRS 18”) 8 Mayıs 2025 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, finansal tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. TFRS 18’de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı,
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için finansal tablolarda gerekli açıklamalar,
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırılmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18’in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı (“TFRS 19”), 10 Ağustos 2025 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu standart kapsama giren bağlı ortaklıklar açısından TMS/TFRS’lerde yer alan açıklama yükümlülüklerinin azaltılması amacına yöneliktir. TFRS 19 kapsamında kamuya hesap verme sorumluluğu bulunmayan ve kendisi bir bağlı ortaklık niteliğinde olan işletmelerin, diğer TMS/TFRS’de yer alan açıklama hükümleri yerine TFRS 19’da düzenlenen kolaylaştırılmış açıklama hükümlerini uygulaması öngörülmektedir. Böylece, bu işletmelerin açıklama hükümleri açısından raporlama yükümlülüklerinin hafifletilmesi amaçlanmaktadır. TFRS 19’un uygulanması zorunlu olmayıp, işletmelerin tercihine bırakılmıştır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar:

- Halka açık olmayan ya da sermaye piyasası araçları borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması veya,
- TMS/TFRS’ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide finansal tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Şirket’in TFRS 19’un finansal tabloları üzerindeki etkisi bulunmamaktadır.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Nakit ve Nakit Benzeri Varlıklar	31.03.2026	31.03.2025
Kasa	51	41
Banka	10.620.256	133.055
<i>Vadesiz Mevduat</i>	<i>10.620.256</i>	<i>133.055</i>
Toplam	10.620.307	133.096

Şirket'in dönem sonları itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

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.

Finansal Borçlar	31.03.2026	31.03.2025
Kısa Vadeli Borçlanmalar	62.994.351	180.233.267
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.021.101.492	861.850.943
Toplam	1.084.095.843	1.042.084.210

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	31.03.2026	31.03.2025
Banka Kredileri	31.582.369	122.158.028
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	27.361.984	56.658.324
Kiralama Yükümlülüğü	4.049.998	1.416.915
Toplam	62.994.351	180.233.267

Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31.03.2026	31.03.2025
Uzun Vadeli Banka Kredileri	1.021.101.492	859.725.530
Kiralama Yükümlülüğü	-	2.125.413
Toplam	1.021.101.492	861.850.943

31 Mart 2026

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL	1-3 ay	-	8.959.234	-
USD	Nisan 2026-Şubat 2030	2,50%	49.985.119	1.021.101.492
			58.944.353	1.021.101.492

31 Mart 2025

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL	1-3 ay	-	3.407.478	-
USD	Nisan 2024-Şubat 2030	2,50%	53.250.846	859.725.530
EURO	Vadesi Geçmiş	7,50%	122.158.028	-
			178.816.352	859.725.530

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Banka kredileri geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçların Vade Dağılımı	31.03.2026	31.03.2025
Vadesi geçmiş ödenecekler	-	122.158.028
1 yıl içinde ödenecekler	58.944.353	56.658.324
1-5 yıl içinde ödenecekler	1.021.101.492	859.725.530
5-10 yıl içinde ödenecekler	-	-
Toplam	1.080.045.845	1.038.541.882

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.

Şirketimizin finansal borçlarının yıllara sâri geri ödeme planı 31.03.2026 tarihi itibarı ile aşağıdaki gibidir.

- 2026-2030 dönemi toplam geri ödeme yükümlülüğü 1.080.045.845 TL olup, ilgili yıllara ilişkin dağılım şu şekildedir:
- 2026 yılı: 58.944.353 TL
- 2027 yılı: 26.646.752 TL
- 2028 yılı: 26.019.617 TL
- 2029 yılı: 25.405.811 TL
- 2030 yılında ise toplam 943.029.313 TL tutarında geri ödemesi gerçekleştirilecektir.

NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2026	31.03.2025
Ticari Alacaklar	281.047.070	151.509.160
<i>İlişkili Taraf (Not: 37)</i>	<i>281.047.070</i>	<i>151.509.160</i>
Şüpheli Ticari Alacaklar	593.302	593.302
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(593.302)	(593.302)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>-</i>	<i>1.018</i>
Toplam	281.047.070	151.510.178

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

Şüpheli Ticari Alacaklar	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Dönem başı bakiyesi	(593.302)	(593.302)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar	-	-
Dönem gideri (Not:30)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	-	-
Dönem sonu bakiyesi	(593.302)	(593.302)

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.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2026	31.03.2025
Satıcılar	12.467.282	7.025.758
<i>Diğer Satıcılar</i>	<i>12.467.282</i>	<i>7.025.758</i>
Borç Senetleri	57.472	57.472
<i>Diğer</i>	<i>57.472</i>	<i>57.472</i>
Toplam	12.524.754	7.083.230

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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Borç Senetlerin Vade Dağılımı	31.03.2026	31.03.2025
Vadesi Geçmiş	57.472	57.472
Toplam	57.472	57.472

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2026	31.03.2025
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (<i>Not: 37</i>)	354.570.038	26.741
İlişkili Olamayan Diğer Taraflardan Alacaklar	1.979.104	1.552.086
<i>Personelden Alacaklar</i>	55.004	54.989
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar</i>	3.379.038	3.978.000
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)</i>	(3.379.038)	(3.978.000)
<i>Diğer Alacaklar</i>	1.924.100	1.497.097
Toplam	356.549.142	1.578.827

Şüpheli diğer alacaklar karşılığındaki hareketler:

Şüpheli Diğer Alacaklar	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Dönem başı bakiyesi	(3.978.000)	(3.749.363)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar	1.083.078	-
Dönem gideri (<i>Not:30</i>)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(484.116)	(228.637)
Dönem sonu bakiyesi	(3.379.038)	(3.978.000)

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

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2026	31.03.2025
Verilen Depozito ve Teminatlar (*)	144.352	19.035.918
Toplam	144.352	19.035.918

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

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2026	31.03.2025
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	881.076	4.234.870
Kamuya Olan Ertelenmiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler	75.324.610	7.820.056
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (<i>Not: 37</i>)	10.364.935	6.071.868
Diğer Borçlar	281.904	1.779.364
Toplam	86.852.525	19.906.158

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.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar	31.03.2026	31.03.2025
Personele Borçlar	1.483.052	3.095.135
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler (Personel)	413.495	464.856
Ödenecek SGK	339.715	452.809
Toplam	2.236.262	4.012.800

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 13 STOKLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Stoklar	31.03.2026	31.03.2025
Diğer Stoklar	14.133	11.273
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(14.133)	(11.273)
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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)***NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır.

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Köyü	Tapu (m 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 Arsa	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	158 Ada/7 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
	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	Karaca Köyü (Aynı koyu)	83.283,96	Toplam 10 Parsel	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı parseller ve Üzerinde Natamam Bina
Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy		36.304,83	314, 316 ada 1 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel	Şirket	Arsa

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem sonları itibarıyla hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2025 - 31 Mart 2026	1.04.2025	İlaveler (+)	Transfer	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)	31.03.2026
Martı Marina Tali Yat Limanı	2.947.703.395	-	-	-	529.657.221	782.639.392	4.260.000.008
Martı Myra Otel	7.434.111.427	-	-	-	1.458.907.114	1.981.981.443	10.874.999.984
TURİZM TESİSLERİ	10.381.814.822	-	-	-	1.988.564.335	2.764.620.835	15.134.999.992
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	85.000.001	-	3.664.930	-	4.254.527	22.080.540	114.999.998
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	34.108.007	-	-	-	4.447.508	8.944.469	47.499.984
Muğla, Marmaris, Aydın Koyu Arsa	709.059.982	-	-	-	58.376.493	183.683.530	951.120.005
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	999.999.981	-	-	-	37.894.492	256.105.513	1.293.999.986
GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER	1.828.167.971	-	3.664.930	-	104.973.020	470.814.052	2.407.619.973
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	1.521.950	-	-	-	-	385.955	1.907.905
Martı Myra Otel İlave Yatırım	53.649.738	9.788.278	-	-	-	14.254.276	77.692.292
Diğer	12.195.036	6.989.468	(3.664.930)	(9.158.719)	-	2.705.643	9.066.498
DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)	67.366.724	16.777.746	(3.664.930)	(9.158.719)	-	17.953.225	88.666.695
GENEL TOPLAM	12.277.349.517	16.777.746	-	(9.158.719)	2.093.537.355	3.253.388.112	17.631.286.660
<i>Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler</i>	12.209.982.793	-	3.664.930	-	2.093.537.355	3.235.434.887	17.542.619.965
<i>Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar</i>	67.366.724	16.777.746	(3.664.930)	(9.158.719)	-	17.953.225	88.666.695

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri 31.03.2026 tarihli değerleme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Mart 2026 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 31 Mart 2026 tarihli ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır. (Tutarlar 31.03.2026 tarihli TL değeri ile ifade edilmiştir.)

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

1 Nisan 2024 - 31 Mart 2025	1.04.2024	İlaveler (+)	Transfer	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)	31.03.2025
Martı Marina Tali Yat Limanı	1.924.210.500	-	-	-	627.009.404	396.483.491	2.947.703.395
Martı Myra Otel	4.983.200.000	-	-	-	1.444.251.861	1.006.659.566	7.434.111.427
TURİZM TESİSLERİ	6.907.410.500	-	-	-	2.071.261.265	1.403.143.057	10.381.814.822
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	54.597.000	-	-	-	19.015.916	11.387.085	85.000.001
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	26.483.000	-	-	-	2.819.564	4.805.443	34.108.007
Muğla, Marmaris, Aydın Koyu Arsa	315.492.000	-	-	-	305.802.085	87.765.897	709.059.982
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	724.100.000	-	-	-	137.712.893	138.187.088	999.999.981
GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER	1.120.672.000	-	-	-	465.350.458	242.145.513	1.828.167.971
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	1.301.348	-	-	-	-	220.602	1.521.950
Martı Myra Otel İlave Yatırım	43.114.010	2.901.816	-	-	-	7.633.912	53.649.738
Diğer	9.198.799	1.292.008	-	-	-	1.704.229	12.195.036
DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)	53.614.157	4.193.824	-	-	-	9.558.743	67.366.724
GENEL TOPLAM	8.081.696.657	4.193.824	-	-	2.536.611.723	1.654.847.313	12.277.349.517
<i>Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler</i>	8.028.082.500	-	-	-	2.536.611.723	1.645.288.570	12.209.982.793
<i>Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar</i>	53.614.157	4.193.824	-	-	-	9.558.743	67.366.724

	Eksptiz Firması	Eksptiz Rapor Tarihi	31.03.2026	Eksptiz Firması	Eksptiz Rapor Tarihi	31.03.2025
Martı Marina Tali Yat Limanı (i)	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2026	4.260.000.008	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	2.947.703.395
Martı Myra Otel (ii)	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2026	10.874.999.984	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	7.434.111.427
Antalya, Kemer, Çam yuva Arsa (iii)	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2026	114.999.998	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	85.000.001
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa (iv)	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2026	47.499.984	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	34.108.007
Muğla, Marmaris, Aydın Koyu Arsa ve Natamam Binalar (vi)	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2026	951.120.005	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	709.059.982
Tekirdağ Çerkezköy (314,316 ada 1 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel) (vii)	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2026	1.293.999.986	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	999.999.981
Toplam			17.542.619.965			12.209.982.793

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

(i) Martı Marina Tesis;

Martı Marina Tesis, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde Keçibükü Mevkii, 1 paftada kayıtlı 4.647,56 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 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.

31 Mart 2026 tarihli ekspertiz raporunda , Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'nde "Kat karşılığı ve hâsılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller 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 parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 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 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 Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA) "Tali Yat Limanı" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Kullanım Hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

(ii) Martı Myra;

Değerleme konusu "Orman" nitelikli ana taşınmaz üzerinde mevcut ve halen Martı Myra Tatil Köyü adı ile işletilmekte olan Tesis 89.258,00 m² parsel üzerinde, 30 Otel Bloğu, bir VİP Otel bloğu tamamlayıcı yapılarıyla toplam 58.446 m² kapalı alanına sahip Tatil Köyü'dür. Martı Myra, aynı zamanda Şirket ortağı da olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilmektedir. Kira gelirine ilişkin bilgiler Not:2.08.01'te yer almaktadır.

31 Mart 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31 Mart 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

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

"Kamu Haczi" adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir. Tapu kayıtları üzerinde yer alan İrtifak Hakkının Terkine ait beyan ve Kamu Hacizleri konu taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

(iv) Aydın İli Karacasu Bölgesinde 2 adet gayrimenkul;

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

31 Mart 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

31 Mart 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

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

(vii) Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Arsalar

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 314 Ada 1 parsel numaralı 16.316,32 m² yüzölçümlü “Arsa”, 316 Ada 1 Parsel numaralı 17.617,23 m² yüzölçümlü “Arsa”, 326 Ada 2 Parsel numaralı 1.652,44 m² yüzölçümlü “Arsa”, 327 Ada 2 Parsel numaralı 718,84 m² yüzölçümlü “Arsa” Niteliğindeki taşınmazlardır.

31 Mart 2026 tarihli ekspertiz raporunda Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

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

Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan konu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Arsaların tapu kaydı ve mevcut kullanımı birbirleriyle uyumludur.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili diğer açıklamalar aşağıdaki gibidir.

- 26 Ağustos 2010 tarih 632 no'lu Yönetim Kurulu Kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu 2 Ağustos 2010 tarih 730 sayılı "Şirket'in Aydın 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 Aydın Koyu'nda bulunan tüm taşınmazlar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş değerlendirme raporu ile tespit edilen 9.077.000 TL değere %10 marj uygulanarak belirlenecek değerden aşağı olmamak üzere şartsız ve süresiz verilen bir banka teminat mektubunun Takasbank'a tevdi edilmesi" kararına istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. 26 Ağustos 2010 tarih ve 246 sayılı toplantısında, kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, şarta bağlı olmayan ve hiçbir şekilde Şirket'e rücu etmeyeceği kayıtlarını içeren teminat mektubunun Şirket lehine alınmasına karar vermiştir. Buna istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, Şekerbank T.A.Ş.'den Şirket lehine İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye (Takasbank) hitaben alacağı 10.000.000 TL'lik şartsız ve süresi kati teminat mektubunun Takasbank'a tevdi edilmesine karar verilmiş olup 3 Eylül 2010 tarihinde teminat mektubu Takasbank'a teslim edilmiştir.
- Dava sürecinde yaşanan olumlu gelişmelere bağlı olarak ilgili teminat mektubunun 767, 772, 773, 749, 750, 756, 757 ve 765 no.lu parsellere isabet eden kısmının serbest bırakılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş ve taleplerimiz 14.04.2011 ve 25.10.2013 tarihlerinde kabul edilmiştir. Taleplerimizin kabul edilmesi ile birlikte teminat tutarı 7.304.025 TL azaltılarak 2.695.975 TL'ye düşmüştür. 766 parselle ilişkin açılmış olan davanın Şirket lehine sonuçlanması sonrasında Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan 06.03.2014 tarihli başvuruya istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Nisan 2014 tarih ve 10/325 sayılı toplantısında teminat mektubu tutarının 1.920.690 TL daha azaltılarak 775.285 TL'ye indirilmesine ve 766 no'lu parselin 3.140 m²'lik kısmının mülkiyetinin kaybedildiği hususları dikkate alınarak Narin Tekstil Endüstri A.Ş. tarafından 259.050 TL tutarın Şirket hesabına nakit olarak yatırılmasına ilişkin verilen karar 09.04.2014 tarih ve 12233903-325.99-270 sayılı karar ile Şirket'e bildirilmiş olup, bu durum 6 Nisan 2014 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30 Nisan 2014 tarih ve 12233903-325.99-342 sayılı kararında belirtildiği üzere daha önce bildirilmiş olan 3.140 m² ve 259.050 TL'lik tutar sırasıyla 2.959,35 m² ve 244.146 TL olarak yeniden hesaplanmıştır. 22 Mayıs 2014 tarihinde 244.146 TL ödeme banka aracılığı ile yapılmıştır. 232 Ada 3 Parsel numaralı gayrimenkulün tapu tescili şirket lehine gerçekleştirilmiş olup, teminat düşümü henüz gerçekleşmemiştir.
- 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.

31 Mart 2026						
Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyet	Toplam	
1 Nisan 2025	14.665.388	3.201.319	10.057.254	862.283	28.786.244	
Alımlar	5.602.213	-	1.089.391	-	6.691.604	
Yabancı Para Çevrim Farkı	4.250.061	811.831	2.707.811	218.665	7.988.368	
31 Mart 2026	24.517.662	4.013.150	13.854.456	1.080.948	43.466.216	

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyet	Toplam	
1 Nisan 2025	(4.507.895)	(2.468.213)	(4.516.560)	(862.283)	(12.354.951)	
Dönem Amortismanı	(1.628.042)	(303.600)	(1.739.261)	-	(3.670.903)	
Yabancı Para Çevrim Farkı	(1.251.145)	(643.040)	(1.260.174)	(218.665)	(3.373.024)	
31 Mart 2026	(7.387.082)	(3.414.853)	(7.515.995)	(1.080.948)	(19.398.878)	

1 Nisan 2025 Net defter değeri	10.157.493	733.106	5.540.694	-	16.431.293	
31 Mart 2026 Net defter değeri	17.130.580	598.297	6.338.461	-	24.067.338	

31 Mart 2025						
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	-	-	736.163	-	736.163	
Yabancı Para Çevrim Farkı	2.125.697	464.020	1.443.159	124.985	4.157.861	
31 Mart 2025	14.665.388	3.201.319	10.057.254	862.283	28.786.244	

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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	(987.806)	(223.740)	(1.129.523)	-	(2.341.069)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(604.918)	(346.782)	(599.221)	(124.985)	(1.675.906)
31 Mart 2025	(4.507.895)	(2.468.213)	(4.516.560)	(862.283)	(12.354.951)
1 Nisan 2024 Net defter değeri	9.624.520	839.608	5.090.116	-	15.554.244
31 Mart 2025 Net defter değeri	10.157.493	733.106	5.540.694	-	16.431.293

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

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

31 Mart 2026		Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Maliyet			
1 Nisan 2025		1.632.114	1.632.114
Yabancı Para Çevrim Farkı		413.951	413.951
31 Mart 2026		2.046.065	2.046.065
Birikmiş İtfa Payı		Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2025		(1.630.171)	(1.630.171)
Cari Dönem İtfa Payı		(2.284)	(2.284)
Yabancı Para Çevrim Farkı		(413.559)	(413.559)
31 Mart 2026		(2.046.064)	(2.046.064)
1 Nisan 2025 Net Değer		1.943	1.943
31 Mart 2026 Net Değer		51	51
31 Mart 2025		Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Maliyet			
1 Nisan 2024		1.395.577	1.395.577
Yabancı Para Çevrim Farkı		236.537	236.537
31 Mart 2025		1.632.114	1.632.114
Birikmiş İtfa Payı		Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2024		(1.390.626)	(1.390.626)
Cari Dönem İtfa Payı		(3.434)	(3.434)
Yabancı Para Çevrim Farkı		(236.111)	(236.111)
31 Mart 2025		(1.630.171)	(1.630.171)
1 Nisan 2024 Net Değer		4.951	4.951
31 Mart 2025 Net Değer		1.943	1.943

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

NOT 20 ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 21 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

31 Mart 2026

Maliyet	1.04.2025	Giriş	Yabancı Para Çevrim Farkı	31.03.2026
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	5.233.003	2.981.091	1.524.730	9.738.824
Toplam	5.233.003	2.981.091	1.524.730	9.738.824

Birikmiş İtfa Payı	1.04.2025	Dönem Amortismanı	Yabancı Para Çevrim Farkı	31.03.2026
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	(1.663.324)	(3.812.728)	(674.639)	(6.150.691)
Toplam	(1.663.324)	(3.812.728)	(674.639)	(6.150.691)
Net Defter Değeri	3.569.679			3.588.133

31 Mart 2025

Maliyet	1.04.2024	Giriş	Yabancı Para Çevrim Farkı	31.03.2025
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	-	4.486.955	746.048	5.233.003
Toplam	-	4.486.955	746.048	5.233.003

Birikmiş İtfa Payı	1.04.2024	Dönem Amortismanı	Yabancı Para Çevrim Farkı	31.03.2025
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	-	(1.495.652)	(167.672)	(1.663.324)
Toplam	-	(1.495.652)	(167.672)	(1.663.324)
Net Defter Değeri	-			3.569.679

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

Kısa Vadeli Karşılıklar	31.03.2026	31.03.2025
Diğer Kısa Vadeli Karşılıkları	28.904.611	16.905.853
İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	23.770.415	14.436.639
Dava Karşılığı	5.134.196	2.469.214
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıkları	2.484.846	1.417.196
İzin Karşılığı	2.484.846	1.417.196
Toplam	31.389.457	18.323.049

31 Mart 2026

Kısa Vadeli Karşılıklar	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2025 itibarıyla	14.436.639	2.469.214	1.417.196	18.323.049
İlave karşılık	9.333.776	3.066.907	1.138.439	13.539.122
İptal edilen karşılıklar	-	(401.925)	-	(401.925)
Yabancı Para Çevrim Farkı	-	-	(70.789)	(70.789)
31 Mart 2026 itibarıyla	23.770.415	5.134.196	2.484.846	31.389.457

31 Mart 2025

Kısa Vadeli Karşılıklar	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	5.448.275	788.629	-	6.236.904
İptal edilen karşılıklar	(5.113.435)	-	(175.967)	(5.289.402)
Yabancı Para Çevrim Farkı	-	316.986	214.048	531.034
31 Mart 2025 itibarıyla	14.436.639	2.469.214	1.417.196	18.323.049

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in dava karşılıkları 5.134.196 TL'dir. (31 Mart 2025 : 2.469.214 TL)

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

31 Mart 2026

Pasifte Yer Almayan Taahhütler	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL		7.280.986
Alınan Teminat Çekleri	TL		805.237
Alınan Teminat Mektupları	TL		1.866.285
Toplam Alınan Teminatlar			9.952.508
Verilen Teminat Çekleri	TL		457.606
Verilen İpotekler	EURO		-
Verilen İpotekler	TL		421.288.008
Toplam Verilen TRİ			421.745.614
Hacizler	TL		335.785.852
Şerhler	TL		25.384.173

31 Mart 2025

Pasifte Yer Almayan Taahhütler	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL		775.340
Alınan Teminat Çekleri	TL		805.237
Alınan Teminat Mektupları	TL		1.866.285
Toplam Alınan Teminatlar			3.446.862
Verilen Teminat Çekleri	TL		457.606
Verilen İpotekler	EURO	11.000.000	447.720.900
Verilen İpotekler	TL		421.288.008
Toplam Verilen TRİ			869.466.514
Hacizler	TL		336.111.287
Şerhler	TL		25.384.173

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in aktif değerleri üzerinde

- 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 Ayıncıyü 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 2.164.433 TL ihtiyati haciz ile,

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Kemer Belediyesi lehine 158/7 parsel üzerinde 1.045.756 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 ihtiyari haczi,,

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

v) *Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı*

31 Mart 2026

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Ak Sigorta	60.125.000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Binalar Yangın	Zemin Sigorta	55.000.000 TL	18.08.2025	18.08.2026
Demirbaşlar Yangın	Ak Sigorta	4.925.0000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Kasa Yangın	Ak Sigorta	60.000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Makine Tesisler Yangın	Ak Sigorta	8.077.000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta	1.800.000 TL	18.08.2025	18.08.2026
Emtia Yangın	Ak Sigorta	435.000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Elektronik Cihazlar	Ak Sigorta	1.507.500 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Cam Kırılması	Ak Sigorta	149.000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Makine Kırılması	Ak Sigorta	830.000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Toplam Euro		76.108.500 EUR		
Toplam TL		56.800.000 TL		

31 Mart 2025

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	41.150.000 EUR	15.04.2024	03.04.2025
Binalar Yangın	Zemin Sigorta	45.000.000 TL	18.08.2024	18.08.2025
Demirbaşlar Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	3.835.000 EUR	15.04.2024	03.04.2025
Kasa Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	50.000 EUR	15.04.2024	03.04.2025
Makine Tesisler Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	5.340.000 EUR	15.04.2024	03.04.2025
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta	1.500.000 TL	18.08.2024	18.08.2025
Emtia Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	349.000 EUR	15.04.2024	03.04.2025
Elektronik Cihazlar	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	846.000 EUR	15.04.2024	03.04.2025
Cam Kırılması	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	81.500 EUR	15.04.2024	03.04.2025
Toplam EURO		51.651.500 EUR		
Toplam TL		46.500.000 TL		

vi) *Diğer:*

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31.03.2026		31.03.2025	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı		782.915.639		1.230.961.974
<i>Teminat Mektubu (TL)</i>	-	-	-	-
<i>Şerh (TL)</i>	-	25.384.173	-	25.384.173
<i>İpotek (EURO)</i>	-	-	11.000.000	447.720.900
<i>İpotek (TL)</i>	-	421.288.008	-	421.288.008
<i>Teminat Çeki (TL)</i>	-	457.606	-	457.606
<i>Haciz (TL)</i>	-	335.785.852	-	336.111.287
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		782.915.639		1.230.961.974

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİ'ler bulunmamaktadır.

NOT 23 TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Uzun Vadeli Karşılıklar	31.03.2026	31.03.2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.681.248	1.331.775
Toplam	2.681.248	1.331.775

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. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı aylık 64.948,77.-TL'dir. (31 Mart 2025: 46.655,43-TL)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %26,20 enflasyon oranı ve %30,74 faiz varsayımına göre, %3,60 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Mart 2025: %3,28 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatında emeklilik olasılığı tahmini % 100 olarak baz alınmıştır. (31 Mart 2025:% 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.

Kıdem Karşılığı	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Açılış Bakiyesi	1.331.775	739.543
Hizmet Maliyeti	500.617	393.323
Faiz Maliyeti	388.826	154.386
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç)	526.929	97.523
Ödeme, Faydaların Kıs., İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp/Kazanç	(66.882)	(43.169)
Kapanış Bakiyesi	2.681.248	1.331.775

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır.

NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenen Giderler	31.03.2026	31.03.2025
Gelecek Aylara Ait Giderler	10.921.244	9.136.478
Verilen Sipariş Avansları	19.512.088	6.925.672
İş Avansları	-	22.833
Toplam	30.433.332	16.084.983

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

Diğer Dönen Varlıklar	31.03.2026	31.03.2025
Devreden KDV	-	-
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	255.985	71.066
Diğer KDV	99.541	277.784
Toplam	355.526	348.850

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Diğer Dönen Varlıklar	31.03.2026	31.03.2025
İlişkili Taraf Peşin Ödenen Giderler (*)	908.352.945	-
Toplam	908.352.945	-

(*) Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye Çerkezköy Projesi için verilen avans bakiyesinden oluşmaktadır. İlgili bakiye Proje satışından elde edilecek hasılat paylaşım tutarından mahsup edilecektir.

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

Kısa Vadeli Ertelemiş Giderler	31.03.2026	31.03.2025
Alınan Avanslar (*)	20.103	20.107
Toplam	20.103	20.107

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

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

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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

Uzun Vadeli Yükümlükler	31.03.2026	31.03.2025
Kamuya Olan Ertelemiş veya Taksit. Yük.	3.305.667	3.422.339
Toplam	3.305.667	3.422.339

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

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31.03.2026		31.03.2025	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	27,48	659.606.493	27,48	299.821.133
Halka Açık Kısım	72,52	1.740.549.507	72,52	791.158.867
Toplam	100,00	2.400.156.000	100,00	1.090.980.000

Şirket'in nihai kontrolü Narin Ailesi üyelerindedir.

Hisse adedi ve hisse grupları ve imtiyazlar:

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal bedelli 2.400.156.000 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket sermaye payları 48.875.904 adet nama yazılı A grubu, 73.313.856 adet nama yazılı B grubu ve 2.277.966.240 adet hamiline yazılı C grubu olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır.

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, dönem içerisinde gerçekleştirilen %120 oranındaki bedelli sermaye artışı kapsamında 1.090.980.000 TL'den 2.400.156.000 TL'ye yükseltilmiştir. Toplam artış tutarı 1.309.176.000 TL olup, şirket esas sözleşmesinin Sermaye başlıklı 8. maddesinin tadili için Sermaye Piyasası Kurulu'na 13.03.2026 tarihinde başvuruda bulunulmuştur.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Bulunmamaktadır.

Geri Alınmış Paylar

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

(iii) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

Hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır. Detayı aşağıdaki gibidir.

Paylara İlişkin Primler	31.03.2026	31.03.2025
Hisse Senedi İhraç Primi	34.370.683	22.680.000
Halka Arz Gideri Mahsubu (-)	(3.963.394)	(3.963.394)
Toplam	30.407.289	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.

K/Z Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	31.03.2026	31.03.2025
Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar	(811.223)	(442.373)
Toplam	(811.223)	(442.373)

Aktüeryal Kayıp ve kazançların hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Açıklama	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
1 Nisan Açılış	(442.373)	(534.438)
(Kayıp)/Kazanç	(368.850)	92.065
Dönem Sonu Bakiye	(811.223)	(442.373)

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.

K/Z Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	31.03.2026	31.03.2025
Yabancı Para Çevrim Farkları	7.469.257.890	5.243.127.972
Toplam	7.469.257.890	5.243.127.972

(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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31.03.2026	31.03.2025
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.

Geçmiş Yıl Karları	31.03.2026	31.03.2025
Olağanüstü Yedekler	1.477.888	1.477.888
Diğer Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	2.041.609.927	255.798.567
Toplam	2.043.087.815	257.276.455

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

Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları ile olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda 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.

Özkaynak	31.03.2026	31.03.2025
Sermaye	2.400.156.000	1.090.980.000
Geri Alınmış Paylar	(11.733.494)	(11.733.494)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	30.407.289	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(811.223)	(442.373)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	7.469.257.890	5.243.127.972
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.549.954	4.549.954
Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	2.043.087.815	257.276.455
Net Dönem Karı (Zararı)	1.650.533.751	1.785.811.360
Toplam	13.585.447.982	8.388.286.480

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hasılat ve Satışların Maliyeti	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	208.117.577	148.325.857
Hasılat	208.117.577	148.325.857
Amortisman Gideri	(3.670.943)	(2.216.124)
Hizmet Maliyet	(25.797.229)	(14.332.563)
Satışların Maliyeti	(29.468.172)	(16.548.687)
Brüt Kar	178.649.405	131.777.170

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Faaliyet Giderleri	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Genel Yönetim Giderleri (-)	(52.911.542)	(37.890.780)
Personel Giderleri	(30.848.561)	(21.104.970)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(7.053.395)	(3.480.902)
Vergi Resim Harç Giderleri	(2.620.338)	(2.327.385)
Kiralama Giderleri	(494.965)	(1.551.931)
Danışmanlık Giderleri	(2.569.037)	(1.498.747)
Amortisman ve Tükenme Payları TFRS 16	(3.812.730)	(1.495.648)
Dava, İcra ve Noter Giderleri	(602.581)	(914.089)
Ekspertiz Giderleri	(1.261.529)	(635.390)
Sigortalama Giderleri	(105.415)	(583.054)
Büro Giderleri	(422.232)	(582.798)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(822.549)	(261.498)
Bakım-Onarım Giderleri	(139.341)	(170.294)
Amortisman ve Tükenme Payları	(2.249)	(128.388)
Seyahat Giderleri	(129.053)	(80.481)
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	(11.245)	(65.548)
Haberleşme Gideri	(65.507)	(41.613)
Kırtasiye Gideri	(5.838)	(5.636)
İzin Ücret Karşılığı Gideri	(1.067.639)	-
Diğer Giderler	(877.338)	(2.962.408)
Toplam Faaliyet Giderleri	(52.911.542)	(37.890.780)

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

Niteliklerine Göre Giderler	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Genel Yönetim Giderleri (-)	(52.911.542)	(37.890.780)
Toplam	(52.911.542)	(37.890.780)

Personel giderlerinin tamamı kar veya zarar tablosunda genel yönetim giderleri hesaplarına kaydedilmiştir.

Amortisman giderlerinin dağılımı aşağıda açıklanmıştır.

Amortisman Giderleri	1.04.2025	1.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Hizmet Maliyeti (-)	(3.670.936)	(2.216.119)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.814.979)	(1.624.036)
Toplam	(7.485.915)	(3.840.155)

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler Giderler	1.04.2025	1.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.096.743.717	2.538.922.273
Kira Geliri	143.982	105.002
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışı	2.093.537.355	2.536.611.722
Konusu Kalmayan İzin Karşılığı	-	175.967
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	1.015.721	-
Diğer Gelirler ve Karlar	2.046.659	2.029.582
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(33.556.992)	(1.513.100)
Dava Karşılık Giderleri	(2.664.983)	(788.629)
Verilen Depozito ve Teminat Giderleri (*)	(28.050.319)	-
Diğer Giderler	(2.841.690)	(724.471)
Diğer Gelir / Giderler (Net)	2.072.345.444	2.537.409.173

(*) Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ön izin yükümlülüklerinin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş, akabinde 18.891.600 TL tutarındaki teminat mektupları nakde dönmüştür. Davanın Şirket aleyhine sonuçlanmasından dolayı teminat mektubu tutarı kayıtlardan çıkarılmıştır. Kalan 9.158.719 TL'lik Depozito ve teminat gideri ise aleyhe sonuçlanan dava kapsamında kapatılan yapılmakta olan yatırımlardan oluşmaktadır.

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansman Gelirleri	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Cari Dönemde Konusu Kalmayan Kredi Faizleri Gelirleri (*)	132.992.279	-
Faiz Gelirleri	26.615.041	6.007.713
Kur Farkı Gelirleri	3.854.497	153.049.139
Toplam	163.461.817	159.056.852

(*) Şirket, İş Bankası'na olan kredi borcu kapsamında banka ile protokol imzalamıştır ve vadesi geçen bu borcu kapatmıştır. Protokol kapsamında kapanan kredinin önceki dönemde gider yazılan cari dönemde konusu kalmayan kredi faizinden oluşmaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansman Giderleri	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Faiz Giderleri (-)	(58.471.045)	(16.036.123)
Kur Farkı Giderleri (-)	(8.060.456)	(203.634.553)
TFRS 16 Faiz Gideri (-)	(2.019.863)	(1.684.894)
Toplam	(68.551.364)	(221.355.570)

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. Bakanlar Kurulu'nun 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a Maddesi'ne göre Gayrimenkul Yatırım Fonları veya Ortaklıkları'nın kazançlarından % 0 kesinti yapılmaktadır.

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Kurumlar Vergisi Kanununun istisnaların düzenlendiği 5/1(d)-4üncü maddesi uyarınca 31.12.2024 tarihine kadar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1.1.2025 tarihinden itibaren (Özel hesap dönemine tabi olan GYO'lar için 2025 takvim yılı içinde başlayan özel hesap döneminden itibaren) elde edilen kazançlar için hem istisna uygulaması kar dağıtım şartına bağlanmış hem de taşınmazlardan elde edilen kazançlar için %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması gelmiştir.

Buna göre 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1.1.2025 tarihinden itibaren KVK m5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtımaları zorunlu hale gelmiş olup, taşınmazlardan elde edilen kazançlar için %10 asgari kurumlar vergisi ödenecektir. Söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

iii) Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kâr dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Mart 2025: %30).

Vergi Yükümlülüğü	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(4.437.891.015)	(3.001.574.136)
Toplam	(4.437.891.015)	(3.001.574.136)

Hesap Adı	31 Mart 2026		31 Mart 2025	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükler)	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükler)
Şüpheli Alacak Karşılığı	2.979.574	893.872	3.578.552	1.073.566
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	9.643	2.893	9.646	2.894
Peşin Ödenmiş Giderler	2.641.893	792.568	2.641.879	792.564
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(13.054.586.249)	(3.916.375.875)	(8.681.770.299)	(2.604.531.090)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(1.910.191.038)	(573.057.311)	(1.342.184.145)	(402.655.243)
Kullanım Hakkı Varlıkları	461.866	138.560	(27.352)	(8.206)
Finansal Borçlar	20.803.903	6.241.171	7.301.717	2.190.515
İzin Karşılığı	2.484.849	745.455	1.417.199	425.160
Dava Karşılığı	5.118.892	1.535.667	2.453.918	736.175
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.681.239	804.372	1.331.766	399.529
Mali Zarar	134.625.380	40.387.613	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)		(4.437.891.015)		(3.001.574.136)

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.

Pay Başına Kazanç / Kayıp	01.04.2025	01.04.2024
	31.03.2026	31.03.2025
Dönem Karı / (Zararı)	1.650.533.751	1.785.811.360
Ortalama Hisse Adedi	1.309.176.000	614.460.000
Toplam	1,2607	2,9063

(*) Pay başına kazanç / kayıp hesaplaması yapılırken dönemlerde sermaye artışı olduğu için kıst hesaplama yapılmıştır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri

31 Mart 2026	Alacaklar			Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar (*)	Verilen Avanslar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Martı Otel İşl.A.Ş.	281.047.070	354.570.038	-	-	-
Narin Tekstil End. A.Ş.	-	-	908.352.945	-	2.152.686
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	-	721.984
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	168.072
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	-	-	-	-	7.322.193
TOPLAM	281.047.070	354.570.038	908.352.945	-	10.364.935

(*) Cari dönem içerisinde gerçekleştirilen sermaye artırımına ilişkin olarak, ortaklardan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından aynı sermaye taahhüdünde bulunulmuştur. Söz konusu sermaye artırımına konu arsanın devir ve tescil işlemlerinin tamamlanması sonrasında ilgili alacak hesabı kapatılacaktır. Söz konusu aynı sermaye tutarı 359.785.360 TL olup, finansal tablolarda kur değişim etkisinden dolayı 354.570.380 TL olarak sunulmuştur.(EUR Değer: 6.949.138)

31 Mart 2025	Alacaklar			Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Martı Otel İşl.A.Ş.	151.509.160	-	-	-	-
Narin Tekstil End. A.Ş.	-	-	-	-	1.158.457
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	-	363.387
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	26.741	-	-	35.858
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	-	-	-	-	4.514.166
TOPLAM	151.509.160	26.741	-	-	6.071.868

İlişkili taraflarla ilgili olarak ayrılmış Şüpheli Alacak karşılığı mevcut değildir.

Ticari ve Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar

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

Diğer 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.

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

Narin Tekstil End. A.Ş.: Narin tekstil Endüstri A.Ş. 'ye verilen avans şirketin fon kullanım raporunda yer aldığı üzere Çerkezköy 'de bulunan şirketin arsaları üzerine geliştirilecek konut ve ticari alan projesi için avans olarak verilmiş olup arsa hasılat paylaşımı ve satış vaadi sözleşmesine göre verilen tutar hasılat paylaşımından mahsup edilerek kapatılacaktır.

Diğer Borçlar depo ve arşiv kira tutarlarından oluşmaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

b) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar

1 Nisan 2025 - 31 Mart 2026

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Toplam Satışlar
Martı Otel İşl.A.Ş.(1)	194.443.170	13.530.420	144.000	208.117.590
Toplam	194.443.170	13.530.420	144.000	208.117.590

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Toplam Alımlar
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.(2)	-	-	2.340.000	2.340.000
Martı Otel İşl.A.Ş.(1)	-	278.974	-	278.974
Narin Tekstil End.A.Ş.(3)	-	-	1.980.000	1.980.000
Zemin Yatırım danışmanlık(4)	1.152.000	-	-	1.152.000
Zemin Sigorta Aracılık(5)	418.034	-	-	418.034
Toplam	1.570.034	278.974	4.320.000	6.169.007

1 Nisan 2024 - 31 Mart 2025

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Toplam Satışlar
Martı Otel İşl.A.Ş.(1)	148.325.842	6.007.719	105.000	154.438.561
Toplam	148.325.842	6.007.719	105.000	154.438.561

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Toplam Alımlar
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.(2)	100.953	-	1.462.500	1.563.453
Narin Tekstil End.A.Ş.(3)	-	-	1.167.000	1.167.000
Zemin Yatırım Danışmanlık(4)	640.000	-	-	640.000
Zemin Sigorta Aracılık(5)	265.522	-	-	265.522
Toplam	1.006.475	-	2.629.500	3.635.975

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

(2) Mal ve hizmet alımlarının tamamı ofis kira faturalarından oluşmaktadır.

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

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

(5) Mal ve hizmet alımlarının tamamı sigortalama bedellerinden oluşmaktadır.

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 14.382.058 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (31 Mart 2025: 8.260.821 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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şirket'in spekülasyon 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 getirememesi riskini de taşımaktadır. Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki seneye göre bir değişiklik olmamıştır.

(c-1) Kur riski ve yönetimi

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	Cari Dönem (31.03.2026)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(104.245.769)	104.245.769
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(104.245.769)	104.245.769
TL' nin EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	106.963.908	(106.963.908)
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- TL Net Etki (4+5)	106.963.908	(106.963.908)
TOPLAM	2.718.140	(2.718.140)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	Önceki Dönem (31.03.2025)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(90.875.336)	90.875.336
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(90.875.336)	90.875.336
TL' nin EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	14.950.348	(14.950.348)
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- TL Net Etki (4+5)	14.950.348	(14.950.348)
TOPLAM	(75.924.987)	75.924.987

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu**Cari Dönem (31.03.2026)**

	TL KARŞILIĞI (Raporlama Para Birimi)	USD	TL	CHF	DİĞER
1. Ticari Alacaklar	271.757.017	271.757.017	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	10.299.749	241.660	226.615	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	3.018.932	3.018.932	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	285.075.697	275.017.609	226.615	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	924.831.418	923.646.764	26.691	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	144.331	144.331	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	924.975.749	923.791.096	26.691	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.210.051.446	1.198.808.704	253.306	-	-
10. Ticari Borçlar	19.442.458	19.203.543	5.383	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	22.804.257	8.859.053	314.194	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	20.113	20.113	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	100.859.940	100.859.940	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	143.126.768	128.942.649	319.577	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	1.036.437.618	(3.078.693)	23.420.917	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	3.305.664	3.305.664	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	1.039.743.283	226.971	23.420.917	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.182.870.051	129.169.620	23.740.493	-	-
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)	27.181.395	1.069.639.085	(23.487.188)	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	128.183.736	1.170.641.425	(23.487.188)	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)***Döviz Pozisyonu Tablosu****Geçmiş Dönem (31.03.2025)**

	TL KARŞILIĞI (Raporlama Para Birimi)	USD	TL	CHF	DİĞER
1. Ticari Alacaklar	151.788.148	-	151.788.148	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	4.816.604	-	4.816.604	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	2.471.780	-	2.471.780	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	159.076.532	-	159.076.532	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	4.279.456	-	4.279.456	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	4.279.456	-	4.279.456	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	163.355.987	-	163.355.987	-	-
10. Ticari Borçlar	10.248.409	-	10.248.409	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	26.641.619	614.112	3.407.478	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	20.113	-	20.113	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	176.503	-	176.503	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	37.086.645	614.112	13.852.504	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	885.519.216	23.405.567	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	885.519.216	23.405.567	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	922.605.861	24.019.680	13.852.504	-	-
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)	(759.249.874)	(24.019.680)	149.503.483	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(761.545.150)	(24.019.680)	147.208.207	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

c-2) Karşı Taraf Riski

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Mart 2026	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar		Dipnot	Banka		Türev Araçlar
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		Mevduat	Dipnot	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	281.047.070	-	354.570.038	2.123.456	908.352.945	19.512.088	10-11-26	10.620.256	6	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	281.047.070	-	354.570.038	2.123.456	908.352.945	19.512.088	10-11-26	10.620.256	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	3.379.038	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(593.302)	(3.379.038)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde -artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Mart 2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar		Dipnot	Banka		Türev Araçlar
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		Mevduat	Dipnot	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	151.509.160	1.017	26.741	20.588.004	-	-	10-11-26	133.055	6	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	151.509.160	1.017	26.741	20.588.004	-	-	10-11-26	133.055	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	-	3.978.000	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(593.302)	-	(3.978.000)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde -artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

(c-3) Faiz oranı riski yönetimi

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

Faiz Pozisyonu Tablosu	31.03.2026	31.03.2025
Sabit Faizli Finansal Araçlar;		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	1.084.095.843	1.042.084.210
Değişken Faizli Finansal Araçlar;		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

Yukarıdaki hesaplamalar değişken ve sabit faizli tüm finansal araçlar üzerinden yapılmıştır. 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla ise değişken faizli yükümlülükler nedeniyle maruz kalınan risk bulunmamaktadır. Hesaplama yine diğer tüm değişkenler sabit kaldığında faiz oranlarının bir puan yükseldiği durumda vergi öncesi kardaki değişim dikkate alınmıştır.

Şirketin değişken faizli finansal varlığı bulunmamaktadır.

(c-4) Likidite 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.

31.03.2026

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Nakit Çıktılar Uyarınca Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.183.473.122	1.308.718.694	147.453.725	35.266.956	1.125.998.013	-
Kiralama Borçları	4.049.998	5.013.000	1.253.250	3.759.750	-	-
Banka Kredileri	1.080.045.845	1.204.328.415	46.823.196	31.507.206	1.125.998.013	-
Ticari Borçlar	12.524.754	12.524.754	12.524.754	-	-	-
Diğer Borçlar	86.852.525	86.852.525	86.852.525	-	-	-

31.03.2025

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Nakit Çıktılar Uyarınca Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.069.073.598	1.185.735.001	180.331.716	28.378.078	96.012.877	881.012.330
Kiralama Borçları	3.542.328	5.259.000	657.375	1.972.125	2.629.500	-
Banka Kredileri	1.038.541.882	1.153.486.613	152.684.953	26.405.953	93.383.377	881.012.330
Ticari Borçlar	7.083.230	7.083.230	7.083.230	-	-	-
Diğer Borçlar	19.906.158	19.906.158	19.906.158	-	-	-

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

(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 değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Ancak piyasa bilgilerini değerlendirip gerçek değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, her zaman, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir.

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

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

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

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

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1-) 27.05.2026 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 20.02.2026 tarih ve 1211 sayılı kararı ile; Şirketimiz ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. arasında, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye ait Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, 1736/1, 1736/5 ve 1737/1 ada/parsel numaralı, toplam 16.686,99 m² yüzölçümüne sahip taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla hasılat paylaşımı esasına dayalı bir iş birliği yapılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda taraflar arasında 20.02.2026 tarihinde ön protokol imzalanmış olup, söz konusu ön protokol hükümleri çerçevesinde hazırlanan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi 26.05.2026 tarihinde imzalanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu proje kapsamında, fizibilite çalışmaları, imar uygulamaları, mimari proje çalışmaları, ruhsat ,izin ve finansman organizasyonu proje geliştirme süreci hazırlıkları ve güncel değerlendirme raporu alınması neticesine kadar gerekli gizlilik önlemler alınmak suretiyle sözleşme imzalanarak sürecin kesinlik kazanmasına kadar bilginin açıklanması 20.02.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile ertelenmiştir.

Gelinen aşamada Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'nin imzalanarak sürecin kesinlik kazanması nedeniyle işbu açıklama yapılmaktadır.

Projeye ilişkin önemli gelişmeler sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde kamuoyu ile paylaşılacaktır.

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 m² yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payı'na ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum 20 Ocak 2015 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. "Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891.600 TL lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare Mahkemesi'nde Şirket tarafından dava açılmış olup, 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir."

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

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

Danıştay 6. Dairesi'nce verilecek kesin kararın gerekçeleri dikkate alınmak suretiyle ön izin durumu ve süresi hakkında yeniden yapılacak değerlendirmeye kadar Şirket'e verilen ön izin işlemleri dondurulmuştur. Anayasa mahkemesinde süreç aleyhimize sonuçlanmıştır. Davanın Şirket aleyhine sonuçlanmasından dolayı teminat mektubu tutarı kayıtlardan çıkarılmıştır.

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 yapılandırılmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmıştır. Yapılandırma sözleşmesi şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarıncayla onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirketimiz'in toplam 46.739.271.-USD ve ana ortağı Martı Otel'in 81.066.087.-USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

4-) 03.09.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

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

Bu çerçevede; ilgili Bakanlık tarafından Şirketimiz lehine tesis edilmiş olup, kesin tahsisi iptal edilmiş bulunan ve tapudan terkin istenen üst hakkının, ipotek alacaklısı Denizbank A.Ş. tarafından 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-Sarıs 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.

5-) 01.03.2022 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

6-) 13.09.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

7-) 03.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

8-) 29.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

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

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

9-) 09.09.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin finansal tablolarında kısa vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılan, Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye olan vadesi geçmiş kredi borcu, ilgili banka ile yapılan protokol çerçevesinde gerçekleştirilen ödeme ile tamamen kapatılmıştır.

10-) 13.03.2026 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 5.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 1.309.176.000 TL artırılarak 2.400.156.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin olarak, şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadil edilmesi amacıyla uygun görüş alınması için 13.03.2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	31.03.2026	31.03.2025
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Not.6-Not.7	Md.24/(b)	10.620.256	133.055
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Not.13-Not.17	Md.24/(a)	17.631.286.660	12.277.349.517
İştirakler	Not.7	Md.24/(b)		
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	354.570.038	26.741
Diğer Varlıklar			1.249.967.902	208.534.972
Toplam Varlıklar (aktif toplamı)		Md.3/(p)	19.246.444.856	12.486.044.285
Finansal Borçlar	Not.8	Md.31	1.084.095.843	1.042.084.210
Diğer Finansal Yükümlülükler		Md.31		
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	Not.8	Md.31		
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	10.364.935	6.071.868
Özkaynaklar	Not.27	Md.31	13.585.447.982	11.389.860.617
Diğer Kaynaklar			4.566.536.096	48.027.590
Toplam Kaynaklar		Md.3/(p)	19.246.444.856	12.486.044.285

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	31.03.2026	31.03.2025
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı		Md.24/(b)		
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Not.6	Md.24/(b)	10.620.256	133.055
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		Md.24/(d)		
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Md.24/(d)		
Atıl Tutulan Arsa/Araziler		Md.24/(c)	1.293.999.986	999.999.981
Yabancı İştirakler		Md.24/(d)		
İşletmeciler Şirkete İştirak		Md.28/1(a)		
Gayrinakdi Krediler		Md.31	782.915.639	1.230.961.974
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri		Md.22/(e)		
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	-	-

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.03.2026	31.03.2025	Asgari Oran	Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%		≤10%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	91,61%	98,33%	≥51%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,06%	0,00%		≤49%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%		≤49%
Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	5,75%	8,01%		≤20%
İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%		≤10%
Borçlanma Sınırı	Md.31	13,82%	19,22%		≤500%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,06%	0,00%		≤10%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0,00%	0,00%		≤10%