

**Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

**1 Nisan 2022 – 31 Aralık 2022
Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar**

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.....	18
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	18
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	18
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	19
NOT 8 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR.....	19
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	20
NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	20
NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	20
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR.....	21
NOT 13 STOKLAR.....	21
NOT 14 CANLI VARLIKLAR.....	22
NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR.....	22
NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	22
NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	23
NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	29
NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	30
NOT 20 ŞEREFİYE.....	31
NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	31
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
NOT 23 TAAHHÜTLER.....	39
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	39
NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI.....	40
NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	40
NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	40
NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	43
NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLER.....	43
NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	44
NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER.....	44
NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER).....	44
NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ).....	44
NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER.....	45
NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	45
NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP).....	45
NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	45
NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	47
NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	55
NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	55
NOT 41 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	56
NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	58

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (VARLIKLAR)
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.12.2022	31.03.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		135.733.251	162.079.796
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	54.014.891	30.809.527
Ticari Alacaklar	10	55.687.505	88.238.894
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	55.687.505	88.238.894
Diğer Alacaklar	11	19.348.696	25.525.260
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	112.973	170.723
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11-37	19.235.723	25.354.537
Peşin Ödenmiş Giderler	26	5.741.710	14.758.409
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenen Giderler</i>	26	5.741.710	14.758.409
Diğer Dönen Varlıklar	26	940.449	2.747.706
Duran Varlıklar		3.432.553.581	1.765.631.322
Diğer Alacaklar	11	19.170.934	19.239.949
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	19.170.934	19.239.949
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	3.396.383.220	1.739.735.798
Maddi Duran Varlıklar	18	6.405.645	4.894.738
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	5.161	6.433
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	5.161	6.433
Peşin Ödenmiş Giderler	26	10.588.621	1.754.404
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	10.588.621	1.754.404
TOPLAM VARLIKLAR		3.568.286.832	1.927.711.118

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (KAYNAKLAR)
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
Notlar		31.12.2022	31.03.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		123.964.001	99.539.781
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	96.605.495	59.585.550
Ticari Borçlar	10	2.998.846	2.642.453
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10	2.856.372	2.466.748
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10-37	142.474	175.705
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	669.673	386.390
Diğer Borçlar	11	20.362.951	34.302.003
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	19.955.801	33.818.812
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11-37	407.150	483.191
Ertelenmiş Gelirler	26	71.266	122.091
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26	71.266	122.091
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	3.255.770	2.501.294
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	22	435.797	280.599
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	2.819.973	2.220.695
Uzun Vadeli Yükümlülükler		437.391.318	366.047.544
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	425.965.472	342.652.408
Diğer Borçlar	11	9.583.604	18.533.046
Uzun Vadeli Karşılıklar	22-24	771.144	836.054
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	24	771.144	836.054
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	1.071.098	4.026.036
ÖZKAYNAKLAR	27	3.006.931.513	1.462.123.793
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	3.006.931.513	1.462.123.793
Ödenmiş Sermaye		330.000.000	330.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		(1.519.741)	(1.519.741)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(644.378)	(490.520)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>		(644.378)	(490.520)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		1.413.467.381	963.625.372
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		1.413.467.381	963.625.372
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		148.106.804	(68.875.559)
Net Dönem Karı / Zararı		1.095.119.569	216.982.363
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		3.568.286.832	1.927.711.118

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 31 ARALIK 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Notlar	01.04.2022 31.12.2022	01.10.2022 31.12.2022	01.04.2021 31.12.2021	01.10.2021 31.12.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	28	31.797.255	4.910.751	12.398.562	2.195.761
Satışların Maliyeti (-)	28	-	-	(1.959.561)	(612.694)
BRÜT KAR / (ZARAR)		31.797.255	4.910.751	10.439.001	1.583.067
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(22.197.131)	(4.519.333)	(11.670.800)	(6.637.570)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	1.149.243.958	1.147.886.026	4.246.560	1.510.999
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(3.987.742)	(1.430.638)	(617.094)	(286.340)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.154.856.340	1.146.846.806	2.397.667	(3.829.844)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	9.364.815	2.369.606	12.508.573	4.257.182
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.164.221.155	1.149.216.412	14.906.240	427.338
Finansal Gelirler	32	17.006.927	3.405.708	2.507.920	1.926.006
Finansal Giderler (-)	33	(86.108.513)	(2.510.831)	(47.323.533)	(40.811.364)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.095.119.569	1.150.111.289	(29.909.373)	(38.458.020)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.095.119.569	1.150.111.289	(29.909.373)	(38.458.020)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.095.119.569	1.150.111.289	(29.909.373)	(38.458.020)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		1.095.119.569	1.150.111.289	(29.909.373)	(38.458.020)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		1.095.119.569	1.150.111.289	(29.909.373)	(38.458.020)
Hisse Başına Kazanç	36	3,3185	3,4852	(0,1455)	(0,1871)

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 31 ARALIK 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2022 31.12.2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.10.2022 31.12.2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2021 31.12.2021	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.10.2021 31.12.2021
	Notlar				
DÖNEM KARI / (ZARARI)	36	1.095.119.569	1.150.111.289	(29.909.373)	(38.458.020)
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	27	(153.858)	38.203	(378.827)	(371.828)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(153.858)	38.203	(378.827)	(371.828)
Vergi Etkisi					
MDV Değer Artışı					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	27	449.842.009	285.675.031	358.572.570	330.985.474
Yabancı Para Çevrim Farkı		449.842.009	285.675.031	358.572.570	330.985.474
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		449.688.151	285.713.234	358.193.743	330.613.646
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.544.807.720	1.435.824.523	328.284.370	292.155.626
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		1.544.807.720	1.435.824.523	328.284.370	292.155.626
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		1.544.807.720	1.435.824.523	328.284.370	292.155.626

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 31 ARALIK 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2022 31.12.2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2021 31.12.2021
Notlar			
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(5.322.861)	101.519.149
Dönem Karı (Zararı)		1.095.119.570	(29.909.373)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		1.095.119.570	(29.909.373)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(1.136.103.834)	98.303.953
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18-19	423.098	33.730
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10-11-13	(139.285)	(848.441)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10-11	(139.285)	(848.441)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	22-24	488.982	(1.090.270)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	387.334	(391.290)
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22	(57.074)	(698.980)
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22	158.722	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10-11-33	757.399	127.956
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	(9.373.961)	(12.508.573)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	10.131.360	12.657.637
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10-11	-	(21.108)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(1.141.205.752)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	17	(1.141.205.752)	-
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		3.571.724	100.080.978
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		36.344.213	33.124.569
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	52.464.032	10.406.579
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	16.276.965	30.220.048
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	3.882.820	28.849.286
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(235.750)	3.777.951
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	196.698	(920.575)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(34.728.230)	(33.658.096)
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(78.185)	(128.509)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.434.137)	(5.422.115)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(4.640.051)	101.519.149
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	(682.810)	-
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		8.959.913	(6.245.986)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18-19	(414.048)	(154.127)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	-	(18.600.432)
Alınan Faiz	33	9.373.961	12.508.573
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		19.568.312	(103.187.937)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	29.699.672	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-	(304.895.509)
İşletme Avanslarından Nakit Girişleri		-	220.000.000
Ödenen Faiz	33	(10.131.360)	(18.292.428)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		23.205.364	(7.914.774)
Döviz Kurlarındaki Değişimin Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi			-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		23.205.364	(7.914.774)
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	6	30.809.527	24.097.598
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	6	54.014.891	16.182.824

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 31 ARALIK 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Birikmiş Karlar				
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Özkaynaklar
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları								
1 Nisan 2022 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	27	330.000.000	(1.519.741)	18.716.606	(490.520)	-	963.625.372	-	3.685.272	(68.875.559)	216.982.363	1.462.123.793
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	216.982.363	(216.982.363)	-
Sermaye Artırımı	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(153.858)	-	449.842.009	-	-	-	1.095.119.569	1.544.807.720
- Net Dönem Karı / (Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.095.119.569	1.095.119.569
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	27	-	-	-	(153.858)	-	-	-	-	-	-	(153.858)
- Yabancı Para Çevrim Farkları	27	-	-	-	-	-	449.842.009	-	-	-	-	449.842.009
31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	27	330.000.000	(1.519.741)	18.716.606	(644.378)	-	1.413.467.381	-	3.685.272	148.106.804	1.095.119.569	3.006.931.513
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem												
1 Nisan 2021 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	27	110.000.000	(1.519.741)	18.716.606	(203.648)	-	430.573.986	-	3.685.272	(77.528.382)	8.652.823	492.376.916
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	8.652.823	(8.652.823)	-
Sermaye Artırımı	27	220.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220.000.000
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(378.827)	-	358.572.570	-	-	-	(29.909.373)	328.284.370
- Net Dönem Karı / (Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.909.373)	(29.909.373)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	27	-	-	-	(378.827)	-	-	-	-	-	-	(378.827)
- Yabancı Para Çevrim Farkları	27	-	-	-	-	-	358.572.570	-	-	-	-	358.572.570
31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	27	330.000.000	(1.519.741)	18.716.606	(582.475)	-	789.146.556	-	3.685.272	(68.875.559)	(29.909.373)	1.040.661.286

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 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 aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2022	31 Mart 2022
18	15

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

1 Nisan 2022 – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait finansal tablolar, 26 Ocak 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup Yönetim Kurulu Başkanı Nurullah Emre Narin ve Grup Muhasebeler Müdürü Faruk Yaşar tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

SPK'nın ilgili tebliği uyarınca işletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede ara dönemlerde tam set finansal tablo hazırlamayı tercih etmiş, söz konusu tam set finansal tablolarını KGK'nun finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlamıştır.

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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Her bilanço tarihinde,

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

Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

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

- Varlık, yükümlülükler ve dönemin finansal tablolarına alınmış gelir ve gideri sonucunda oluşanlar hariç özkaynaklar kalemleri (bazı özkaynaklar kalemleri hariç) bilanço tarihi itibarıyla oluşan kapanış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilir. Özkaynaklar hesaplarından sermaye ve sermaye yedekleri tarihsel nominal değerleri ile taşınmakta olup bunlara ilişkin çevrim farkları özkaynaklar içerisinde yabancı para çevrim farkları hesabında gösterilmektedir.
- 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren ara 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 Aralık 2022 ve 31 Mart 2022 TL/EURO kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	Euro Kuru
31 Aralık 2022	19,9349
31 Mart 2022	16,2855

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 üzerine kurulmuştur.

2.04 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.05 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde,

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

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

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

2.07 Netleştirme / Mahsup

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.08.01 Gelir Kaydedilmesi

Şirket ortağı olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilen Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin işletilmesinden hasılat üzerinden kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira geliri dönemsellik ilkesini gözeterek doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır. Kira bedeli, 1 Kasım 2019 tarihinden sonra geçerli olmak üzere kalan 14 aylık süre artı 10 yıl olarak Martı Marina için %21 + KDV, 01.04.2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, bitiş tarihi değişmeyerek Martı Marina yıllık kira bedelinin, hasılatın %17'si + Martı Myra Otel için %13,5 + KDV hesaplanmaktadır.

2.08.02 Stok Değerlemesi

Bulunmamaktadır.

2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

2.08.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

2.08.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

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

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

Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

2.08.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

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

ii) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

Kiracı Olarak Şirket:

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

Şirket'in operasyonel kiralamarları iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

- *İdari Amaçlı Kiralamalar*

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

01.04.2022-31.12.2022 dönemine ilişkin kira tutarı toplamı 329.625.-TL'dir. (01.04.2021-31.12.2021: 208.000 TL)

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

• Portföye İlişkin Kiralamalar

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

İlgili Varlık	Bölge	Ada/ Parsel/ Metrekare	Süre	Nevi	Kira
Martı Myra (Üst Hakkı)	Tekirova Antalya	158/7 parsel	1988-2069	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın % 1'i
Çamyuva (İrtifak Hakkı)	Çamyuva Antalya	127/1	1988-2037	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı
Martı Marina (Üst Hakkı)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	103/9 parsel	2009-2058	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
Martı Marina (Kullanma İzni)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	68.203,42 metrekare	2010-2059	Deniz Yüzeyi, Dolgu alanı ve İskele	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
Maliye Kampı Marmaris (İrtifak Hakkı) (**)	Kumluörencik Mevkii İçmeler Köyü / Marmaris Muğla	2649-2471-2472-2473	2011-2059	Turizm Tesis Alanı	Zemin İrtifak Hakkı

(*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçagöl - Sarısu Mevkiinde Sarıgerme Turizm Alanında bulunan 136 ada, 2 parsel no.lu ve 79.081,51 m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 2051 yılına kadar Martı GYO adına tapuda üst hakkı mevcuttur. 2010 yılında imar planının iptal edilmesi ile Bakanlık tarafından üst hakkı süresinin 1/1000 ölçekli yeni imar planı onaylanıncaya kadar dondurulmasına karar vermiştir. Ayrıca söz konusu parselin önünde bulunan kıyı kenar çizgisinin değişmesiyle ortaya çıkan 34 769,65 m2'lik 136 ada 3 parselin ön izin işlemlerinin tamamlanması için imar planları yapılmıştır. Müellif tarafından 1/25000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanmış, askıya çıkarılmış ve bir aylık yasal süresi tamamlanarak 3 Kasım 2015 tarihinde askıdan indirilmiştir. 19 Ocak 2016 tarih, 646 sayılı olur ile de kesinlik kazanmıştır. Planların onaylanması akabinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 136 ada 2 parselin dondurulan kesin tahsis süresi yeniden başlatılarak dondurulan süre tahsis süresine eklenmiştir. Bu arada söz konusu parsel ile deniz arasında bağlantısını sağlayan ve ek alan olarak ön izni tarafımıza verilen 136 Ada 3 parselin de ön izin yükümlülüklerinin büyük kısmı yerine getirilmiştir. Ancak ülkenin içinde bulunduğu ekonomik sorunlar sebebi ile mali yükümlülükler kısmen yerine getirilemediği için ön izin Bakanlık tarafından iptal edilmiştir. Deniz ile bağlantısını sağlayan ek alanın ön izin işlemleri tamamlanamadığından ilgili parselde inşaat başlanamamış ve Turizm İşletme Belgesi alınamamıştır. Bu sebeple Bakanlık'tan süre dondurması talep edilmiş, Bakanlık tarafından talep red edilmiştir. Konu yargıya intikal etmiş olup, aleyhe sonuçlanmış ve ön izin iptal edilmiştir. Yapılacak tesisin deniz ile bağlantısını sağlayan ve arsanın ayrılmaz parçası olan ek alanın iptal edilmesi gerekçesiyle ana parselde inşaat başlanamamıştır. Bu gerekçe ile tahsis iptal edilmiştir. Konu yargıya intikal etmiş olup, hukuki süreç aleyhe sonuçlanmıştır. "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" değişikliği kapsamında ilgili Bakanlığa başvurulmuş, değişiklik işleminin iptali davasının yanı sıra, anılan yönetmeliğin ilgili hükmünün iptali istemli olarak da yürütmenin durdurulmasına ilişkin dava açılmış olup dava halen derdest bulunmaktadır.

Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçagöl - Sarısu Mevkiinde Sarıgerme Turizm Alanında bulunan 136 ada, 2 parsel no.lu ve 79.081,51 m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 496 yatak kapasiteki 1. Sınıf tatil köyü yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 49 yıllığına Martı GYO lehine tesis edilmiş üst hakkı üzerinde ipotegi bulunan Denizbank A.Ş. tarafından İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 2018/4716 E. Sayılı dosyasından üst hakkı ipoteginin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı icra takibi başlatılmıştır. İşbu taşınmazın satış hazırlık ve satış işlemlerinin yapılması amacıyla Ortaca İcra Müdürlüğü'ne talimat yazılmış, satış hazırlık ve satış işlemleri Ortaca İcra Müdürlüğü'nün 201/539 talimat sayılı dosyasından yapılmıştır. Ortaca İcra Müdürlüğü'nün 2018/539 talimat sayılı dosyasından tanzim edilen 22.07.2020 tarihli Taşınmazların Açık Artırma İlanı ile taşınmazın 03.09.2020 tarihinde ihalesi yapılmıştır. Taşınmaz, 03.09.2020 tarihinde alacağı mahsup alacaklı Denizbank adına 19.250.000 TL bedelle ihale edilmiştir.

Denizbank A.Ş. ile yapılan 23.02.2021 tarihli yapılandırma protokolü kapsamında 09.03.2021 tarihinde kredi borcuna mahsuben tapu devri yapılarak portföyden çıkartılmıştır.

(**) Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Kumluörencik Mevkiinde Maliye Bakanlığı Dinlenme Tesisleri olarak kullanılan Hazine'ye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel numaralı 22.581 m2 yüzölçümlü 4 adet taşınmaz, Marmaris Mal Müdürlüğü tarafından turizm, eğitim, sağlık, sanayi, sosyal ve kültürel tesisler yapmak amacıyla 49 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı ilk yıl bedeli 4.920.000 TL olmak üzere ihale yoluyla Şirket'e verilmiştir. İhale Şartnamesi'ne göre, bir yıllık ön izin süresi boyunca ilk yıl bedelinin % 20'si, 2. ve 3. yıllarda ise 324 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği 14/A-3 numaralı Maddesi'ne göre irtifak hakkının % 30'u ödenecektir. İlgili idare ile söz konusu arazinin eski sahipleri arasında devam eden hukuki süreç nedeniyle ön izin süresi içinde SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları mevzuatı gereği taşınmaz portföye alınmadığından inşaat faaliyetlerine başlanamamış olup Şirket'in muhtelif tarihlerdeki talebi ile ön izin süresi uzatılmıştır. Devam eden hukuki ihtilaf nedeniyle inşaat başlanamaması gerekçe gösterilerek Şirket tarafından ön izin süresinin dondurulması ve ödenen ön izin bedellerinin bir kısmının iadesini içeren bir talep yapılmıştır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Bu talep ve ön izin süresinin uzatılması İdare tarafından reddedilmiş, akabinde İdare'ye karşı 2 ayrı dava açılmış ve her iki dava da İlk Derece Mahkemesi'nde Şirket lehine sonuçlanmıştır. Şirket lehine sonuçlanan davalar nedeniyle 28 Mart 2014 tarihinde T.C. Marmaris Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü tarafından Şirket'e gönderilen yazıyla da Şirket'in talebi olumlu karşılanmış, Şirket lehine tesis edilen ön izin süresinin dondurulması uygun bulunmuş ve ödenen 1.042.168 TL ön izin bedeli tutarının Şirket'e iadesine karar verilmiştir. Söz konusu tutar dipnotta vergi dairesinden alacaklar içerisinde yer almaktadır. Şirket lehine sonuçlanan her iki dava da temyiz incelemesinde Şirket aleyhine bozulmuştur. Bir dosya halen karar düzeltme incelemesinde olup diğer dosya ise Yerel Mahkemesi'ne yeniden incelenmek üzere geri dönmüş, İdare Mahkemesi'ne Şirket tarafından yürütmenin durdurulması talepli direnme talebinde bulunulmuş ve Şirket aleyhine sonuçlanmıştır. Yerel Mahkeme Danıştay kararı uyarınca dosyayı karara çıkartmış olup, dosya tarafımızdan temyiz edilmiştir. Diğer dava dosyası ise karar düzeltme aşamasındadır. Bu arada inşaat emsali artışı ile ilgili tarafımızdan açılmış olan dava Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/420 Esas, 2015/1162 Karar sayılı kararı ile lehimize sonuçlanmıştır.

Hazine mallarının idaresi hakkındaki yönetmeliğin bazı maddelerinin değiştirilmesi üzerine 74. Madde'ye göre 07.02.2011 tarihinde başlayan ön izin süresinin 1 yıl olduğu, süre bitimi olan 07.02.2012 tarihi olan bu sürenin 4 yıl uzatabileceği ve böylece bu sürenin 07.02.2016 tarihinde sona ereceği, değiştirilen yönetmeliğin 3/2 Maddesi ile ön izin süre uzatımının 5 yıla çıkarıldığı, ön izin süresi bitmiş olan ön izin sahiplerine yükümlülükleri kendi kusuru dışında kamudan kaynaklanan ve İdare'ce kabul edilebilir sebeplerle koşulları yerine getiremeyenlere ön izin bedellerinin ödenmiş olması kaydı ve Bakanlık tarafından istegin uygun görülmesi halinde ön izin süresinin uzatılacağı açıklandığından Maliye Bakanlığı'na başvurularak Şirketimiz'in koşullarının yönetmelik değişikliğinde açıklanan konuma uyması nedeni ile süre uzatımı istenilmiş ancak bu istek Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından reddedilmiştir. Bu gelişme üzerine tarafımızdan Bakanlığın anılan işleminin iptali konusunda dava açılmıştır. Danıştay'da inceleme aşamasındadır.

Maliye Bakanlığı 12 Mayıs 2017 tarihinde söz konusu parseller üzerindeki mevcut Maliye Kampı tesislerinin kullanımı amacıyla 10 yıllık bir kiralama ihalesi yapmıştır. Konu tarafımızca yargıya intikal ettirilmiş olup, söz konusu kiralama ihalesine karşı tarafımızca açılan ihale iptali davası aleyhe sonuçlanmış ve Danıştay'da kesinleşmiştir. Edinilen bilgiye göre Mal Müdürlüğü'nce yukarıda bahsedilen 10 yıllık kiralama ihalesini alan şahıs veya kuruma karşı tahliye kararı alınmıştır.

Marmaris İçmeler sınırları içerisinde bulunan Hazine'ye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel no.lu 4 parça taşınmaz üzerinde yer alan toplam 22.581 m²'lik alanda Martı GYO A.Ş. adına ön izin sözleşmesi nedeni ile davalı şirketimizin ön izin bedelinden ödenmeyen bölümün ödenmesine karar verilmesi için dava açılmış ve yapılan yargılama sonunda, davanın kısmen kabulü ile 1.018.163,83 TL'nin 30.06.2016 tarihinden itibaren işleyecek gecikme zammı ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir. Karara karşı istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

Karara karşı hem Şirketimiz adına ve hem de davacı Maliye Bakanlığı adına istinaf yoluna gidilmesi üzerine, İzmir BAM 13. HD 14.10.2021 tarih ve 2019/3700-1435 sayı ile bizim istinaf isteğimizin reddine, davacı Maliye Bakanlığı'nın istinaf isteğinin ise kısmen kabulü ile Şirket'ten istenilen bedelin kira karşılığı olmayıp ön izin bedeli olduğu ve İrtifak Hakkı Şartnamesi 8/a ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 13/2 Maddesi ve taraflar arasında imzalanan sözleşmenin 11. Maddesi gereğince irtifak hakkı kullanma ve izin bedeline mahkeme kararında belirtilen hüküm tarihinden itibaren yönetmelikte belirlenen faiz oranı ve türüne göre faiz işletilmesi ve işletilmesi gereken faiz miktarının bilirkişiden bu konuda ek rapor alınarak belirlenmesi ile hüküm kurulması gerektiği gerekçesi ile Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin kararının kaldırılmasına temyiz yolu açık olmak üzere karar vermiştir. Bu karara karşı yasal süresi içinde 03.11.2021 tarihinde Yargıtay'a temyiz yoluna başvurulmuştur.

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 bilgileri **Not:2.08.01**'de yer almaktadır.

2.08.08 Araştırma Geliştirme Giderleri

Bulunmamaktadır.

2.08.09 Borçlanma Maliyetleri

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şirket yabancı kaynak kullanımı ile yatırımları finanse etmektedir. Cari dönemde ve önceki dönemde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri **Not:33**'de yer almaktadır. Yatırımlarda kullanılan borçlanmaların maliyetleri birebir ilgili olduğu yatırımın maliyeti ile ilişkilendirilmektedir.

2.08.10 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması 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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

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

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

2.08.11 Pay Başına Kar / Zarar

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

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

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

2.08.12 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

2.08.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

2.08.14 İlişkili Taraflar

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

2.08.15 Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

2.08.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket'in, 25 Mayıs 2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ünvanını kazandığı ilan ve tescil edilmiştir. 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no'lu Resmi Gazete'de yayınlanan 5520 no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d-4 bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları" Kurumlar Vergisinden istisnadır. Söz konusu kanunun yürürlük tarihi 1 Ocak 2006 olan vergi kesintilerine ilişkin 15. maddesinin 3. fıkrasına göre, dağıtılın veya dağıtılmasın, kazançlardan, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılır, 4. fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu'nun 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a maddesine göre Gayrimenkul Yatırım Fonları veya Ortaklıklarının kazançlarından %0 kesinti yapılmaktadır. Şirket'in kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle cari dönem vergi yükümlülüğü ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü/varlığı bulunmamaktadır.

2.08.17 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

2.08.18 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler finansal durum tablosunda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

İçermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

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

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

2.09 Sermaye ve Temettüleri

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

2.10 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi 330.000.000.-TL, özkaynakları 3.006.931.513.-TL'dir. Sermaye özkaynak içerisinde varlığını korumaktadır.

2.11 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır;

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

-Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.

-Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.

-Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.

-Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.

-Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşme de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

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

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir.

KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

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

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayırma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa,

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

muhasabe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasabe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasabe tahmini veya muhasabe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Genel anlamda, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

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

Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 16 Değişiklikleri - Satış ve geri kiralama işlemleri

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

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Kasa	14.907.971	30.709.339
Banka	39.106.920	100.188
- Vadesiz Mevduat	37.209.098	100.188
- Vadeli Mevduat	1.897.822	-
Toplam	54.014.891	30.809.527

Şirket'in dönem sonları itibarıyla vadeli mevduatlarının vadesi 1-30 gün olup, aşağıdaki açıklanmıştır.

	31.12.2022		31.03.2022	
Para Cinsi	Tutar	Etkin Faiz Oranı	Tutar	Etkin Faiz Oranı
TL	1.897.822	%16,00	-	-
Toplam	1.897.822		-	

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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.

	31.12.2022	31.03.2022
Kısa Vadeli Borçlanmalar	96.605.495	59.585.550
Uzun Vadeli Borçlanmalar	425.965.472	342.652.408
Toplam	522.570.967	402.237.958
Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2022	31.03.2022
Banka Kredileri (*)	96.605.495	59.585.550
Toplam	96.605.495	59.585.550

(*) Kısa vadeli borçlanmaların tamamı İş Bankası'ndan kullanılan vadesi geçmiş krediden oluşmaktadır.

	31.12.2022	31.03.2022
Uzun Vadeli Borçlanmalar	425.965.472	342.652.408
Banka Kredileri (**)	425.965.472	342.652.408
Toplam	425.965.472	342.652.408

(**) Uzun vadeli kredilerin tamamı Denizbank A.Ş.'den kullanılan yeniden yapılandırılmış kredilerden oluşmaktadır. Şirketimiz ve Grup şirketimiz Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 23.02.2021 tarihi itibarıyla Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile kredi ve faktoring borçlarının yapılandırılmasına ilişkin "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamıştır. Yapılandırma sözleşmesi Şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Sözleşme kapsamında toplam 46.739.271 USD nakdi kredi yükü 9 senelik bir vade yapısına sahip duruma gelmiştir. Sözleşme ile ilgili yasal süreçlerin devam etmesinden dolayı ödeme planı kesinleşmemiş olup kredilere ilişkin faiz tahakkukları Şirket yönetimimiz tarafından sözleşmedeki bilgiler baz alınarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2022

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
USD	Ocak 2023-Şubat 2030	1,72	-	425.965.472
EURO	Vadesi Geçmiş	6,27	96.605.495	-
			96.605.495	425.965.472

31 Mart 2022

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
USD	Nisan 2022-Şubat 2030	2,5	-	342.652.408
EURO	Vadesi Geçmiş	7,5	59.585.550	-
			59.585.550	342.652.408

Banka kredileri geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.03.2022
1 yıl içinde ödenecekler	24.917.139	16.020.168
4-5 yıl içinde ödenecekler	425.965.472	381.241.209
Toplam	450.882.611	397.261.377

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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Ticari Alacaklar	55.687.505	88.238.894
İlişkili Taraf (Not: 37)	55.687.505	88.238.894
Şüpheli Ticari Alacaklar	593.302	330.009
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(593.302)	(330.009)
Toplam	55.687.505	88.238.894

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2022	01.04.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Dönem başı bakiyesi	(330.009)	(351.052)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (+)	-	22.468
Transfer	(289.935)	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(26.642)	(1.422)
Dönem sonu bakiyesi	(593.902)	(330.006)

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

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

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Satıcılar	2.941.374	2.552.834
İlişkili Taraf Satıcıları (Not: 37)	142.474	175.705
Diğer Satıcılar	2.798.900	2.377.129
Borç Senetleri	57.472	89.619
Diğer	57.472	89.619
Toplam	2.998.846	2.642.453

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

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

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

	31.12.2022	31.03.2022
Vadesi Geçmiş	57.472	89.619
Toplam	57.472	89.619

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)	19.235.723	25.354.537
İlişkili Olmayan Diğer Taraflardan Alacaklar	112.973	170.723
Personelden Alacaklar	104.299	8.957
Şüpheli Diğer Alacaklar	-	2.841.852
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	3.150.050	(2.841.852)
Diğer Alacaklar	(3.150.050)	161.766
Toplam	19.348.696	25.525.260

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şüpheli diğer alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2022 31.12.2022	01.04.2021 31.12.2021
Dönem başı bakiyesi	(2.841.852)	(2.421.607)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (+)	335.123	85.050
Dönem gideri (-) (Not:30)	(906.600)	(389.306)
Transfer	289.935	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(26.656)	(17)
Dönem sonu bakiyesi	(3.150.050)	(2.725.880)

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Verilen Depozito ve Teminatlar (*)	19.170.934	19.239.949
Toplam	19.170.934	19.239.949

(*) Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ön izin yükümlülüklerinin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş, akabinde 18.891.600 TL tutarındaki teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare Mahkemesi'nde dava açılmış olup, 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından Banka'ya iade edilecektir.

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

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	391.721	84.652
Ödenecek SGK	180.471	28.402
Kamuya Olan Ertelenmiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler	5.499.974	5.265.070
Kamuya Olan Vadesi Geçen Borçlar	4.739.596	9.610.416
İlişkili Taraflara Borçlar (Not: 37)	407.150	483.191
Diğer Borçlar	9.144.039	18.830.272
Toplam	20.362.951	34.302.003

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Diğer Borçlar (*)	9.583.604	18.533.046
Toplam	9.583.604	18.533.046

(*) Martı MYRA 158 ada 7 no.lu parsel tahsis uzatma bedelidir.

NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Personele Borçlar	669.673	386.390
Toplam	669.673	386.390

NOT 13 STOKLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Diğer Stoklar	9.647	9.656
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(9.647)	(9.656)
Toplam	-	-

Şirket varlıkları üzerinde yer alan ipotek ve teminatlar **Not:22**'de yer almaktadır. Özellikle varlıklarla ilgili olmak üzere stoklar hesabında muhasebeleştirilen borçlanma maliyetlerine ilişkin bilgilere **Not:33**'de yer verilmiştir.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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 Aralık 2022 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	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	158 Ada/7 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 Ada/1 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37.755,96	155 Ada/225 Parsel	Şirket	Arsa
				268,92	155 Ada/226 Parsel	Şirket	Tarla
Arsa ve Butik Otel (natamam Bina)	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt Köyü (Aydın koyu)	83.030,60	Toplam 9 Parsel	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı parseller ve Üzerinde Natamam Bina
Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy		53.224,01	314,315 ve 316 ada 1 Parsel, 323 ada 3 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel	55 Ada Toplam 9 Parsel Şirket	Arsa
İçmeler Maliye Kampı Yapılmakta Olan Yatırımlar	Muğla	Marmaris	Kumluörencik Mevkii	22.581,00		Hazine	Hazine Üst hakkı

(*) Hazine üst haklarına ilişkin diğer bilgi: **Not:2.08.07**

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 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 2022 - 31 Aralık 2022	01.04.2022	İlaveler (+)	Transfer	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)	31.12.2022
Martı Marina Tali Yat Limanı	457.289.000	-	6.603.323	-	189.924.994	123.261.979	777.079.296
Martı Myra Otel	946.474.000	-	20.141.840	-	798.416.183	300.182.241	2.065.214.264
TURİZM TESİSLERİ	1.403.763.000	-	26.745.163	-	988.341.177	423.444.219	2.842.293.560
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	13.610.870	393.381	-	-	4.430.852	3.554.198	21.989.300
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	9.320.029	16.049	-	-	3.533.179	2.484.272	15.353.529
Muğla, Marmaris, Aydın Koyu Arsa	67.459.466	27.464	-	-	33.468.791	18.857.980	119.813.701
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	218.863.000	-	-	-	111.431.753	61.478.615	391.773.368
GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER	309.253.365	436.894	-	-	152.864.575	86.375.065	548.929.899
İçmeler Maliye Kampı	22.504.243	-	-	(24.781.965)	-	2.277.722	-
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	-	6.603.323	(6.603.323)	-	-	-	-
Martı Myra Otel İlave Yatırım	-	20.141.840	(20.141.840)	-	-	-	-
Diğer	4.215.190	-	-	-	-	944.571	5.159.762
DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)	26.719.434	26.745.163	(26.745.163)	(24.781.965)	-	3.222.293	5.159.762
GENEL TOPLAM	1.739.735.798	27.182.058	-	(24.781.965)	1.141.205.752	513.041.577	3.396.383.220
Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler	1.713.016.365	436.894	-	-	1.141.205.752	509.819.284	3.391.223.458
Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar	26.719.434	26.745.163	-	-	-	3.222.293	5.159.762

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

1 Nisan 2021 – 31 Aralık 2021	01.04.2021	İlaveler (+)	Transfer	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)	31.12.2021
Martı Marina Tali Yat Limanı	201.077.000	-	-	-	-	108.903.011	309.980.011
Martı Myra Otel	404.265.421	-	-	-	-	218.949.564	623.214.985
TURİZM TESİSLERİ	605.342.421	-	-	-	-	327.852.574	933.194.995
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	10.589.000	333.582	-	-	-	5.818.278	16.740.860
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	4.661.478	-	-	-	-	2.524.650	7.186.128
Muğla, Marmaris, Aydın Koyu Arsa	34.171.000	7.690	-	-	-	18.510.955	52.689.645
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	67.642.714	-	-	-	-	36.635.195	104.277.909
GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER	117.064.192	341.272	-	-	-	63.489.078	180.894.542
İçmeler Maliye Kampı	13.499.091	-	-	-	-	7.348.581	20.847.672
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	214.041	14.529.337	-	-	-	4.162.769	18.906.147
Martı Myra Otel İlave Yatırım	57.698.125	5.568.539	-	-	-	35.710.132	98.976.796
Diğer	2.526.033	9.856	-	-	-	1.379.118	3.915.007
DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)	73.937.290	20.107.732	-	-	-	48.600.600	142.645.622
GENEL TOPLAM	796.343.900	20.449.004	-	-	-	439.942.252	1.256.735.159
Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler	722.406.613	341.272	-	-	-	391.341.653	1.114.089.538
Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar	73.937.290	20.107.732	-	-	-	48.600.596	142.645.618

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri Aralık 2022 tarihli değerleme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 27 Aralık 2022 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Aden") tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Aden tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır.

	Ekspertiz Firması	Ekspertiz Rapor Tarihi	31.03.2022	Ekspertiz Firması	Ekspertiz Rapor Tarihi	31.12.2022	Değişim
Martı Marina Tali Yat Limanı (i)	Aden	31.03.2022	457.289.000	Aden	27.12.2022	776.058.000	318.769.000
Martı Myra Otel (ii)	Aden	31.03.2022	946.474.000	Aden	27.12.2022	2.062.500.000	1.116.026.000
Antalya, Kemer, Çam yuva Arsa (iii)	Aden	31.03.2022	13.144.000	Aden	27.12.2022	22.000.000	8.856.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa (iv)	Aden	31.03.2022	9.317.000	Aden	27.12.2022	15.361.000	6.044.000
Muğla, Marmaris, Aydın Koyu Arsa ve Natamam Binalar (vi)	Aden	31.03.2022	67.016.000	Aden	27.12.2022	119.872.000	52.856.000
Tekirdağ Çerkezköy (314,315,316 ada 1 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel) (vii)	Aden	31.03.2022	218.863.000	Aden	27.12.2022	391.964.000	173.101.000
Toplam			1.712.103.000			3.387.755.000	1.675.652.000

Aralık 2022'de yapılan değerleme raporlarında Martı Marina (i) ve Martı Myra Otel (ii) döviz alış kuru ile diğer gayrimenkuller döviz satış kuruna göre hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarında Aralık 2022 tarihli değerleme raporları baz alınmıştır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 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 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele, 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır. Martı Marina, aynı zamanda Şirket ortağı da olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilmektedir. Kira gelirine ilişkin bilgiler Not:2.08.01'de yer almaktadır.

27 Aralık 2022 tarihli ekspertiz raporunda Aden, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında İİK 150/c şerhi mevcut olup; rapora konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 (Eski: 1896) parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900) parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831) parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekme 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 89.250,00 m² parsel üzerinde, 30 Otel Bloğu, bir VİP Otel bloğu tamamlayıcı yapılarıyla toplam 58.446 m² kapalı alanına sahip Tatil Köyü'dür. Yapılan incelemelerde Otel Blokları'nın tamamının 3 katlı olarak inşa edilmiş, gelişen süreçte 11 adedinin kat ilavesi ile 4 kata yükseltilmiş oldukları tespit edilmiştir. Martı Myra, aynı zamanda Şirket ortağı da olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilmektedir. Kira gelirine ilişkin bilgiler Not:2.08.01'de yer almaktadır.

27 Aralık 2022 tarihli ekspertiz raporunda Aden, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

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

Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, kamu haczi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği ancak çeşitli kısıtlar ve gereklilikler getirebileceği düşünülmektedir. Üst hakkı ve kullanma hakkı için düzenlenen yasal dokümanlar hakkındaki bilgiler, ekler kısmında Resmi Belgeler bölümünde yer almakta olup kullanma iznine konu tüm yapılar için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Ayrıca yapı kullanma izin belgesi bulunmayan yapılar 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar" kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yapılar kayıt altına alınmış ve tesise ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır. Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan değerlendirme konusu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

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

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

27 Aralık 2022 tarihli ekspertiz raporunda Aden, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

Bu bağlamda, değerlendirme konusu taşınmaz Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı 6.305,00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazın "Kaynak Hakkı"nın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Kaynak Hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

(iv) Aydın İli Karacasu Bölgesinde 2 adet gayrimenkul;

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, 155 Ada ve 225-226 numaralı Parseller adresli olup tapuda 155 Ada ve 225-226 numaralı parsellerde kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü "arsa" ve 268,92 m² yüzölçümlü "tarla" vasfı taşıyan taşınmazlardır.

31 Mart 2022 tarihli ekspertiz raporunda Aden, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155 ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155 ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa ve Tarla olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

27 Aralık 2022 tarihli ekspertiz raporunda Aden, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

"Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, kamu haczi ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilmiştir."

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

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 55 Pafta, 228 Ada 1 parsel (Eski 749 parsel) numaralarında kayıtlı 1.053,37 m² yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 229 ada 7 parsel (Eski 750 parsel) numaralarında kayıtlı 7.125,58 m² yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 229 Ada 12 parsel (Eski 756 parsel) numaralarında kayıtlı 3.375,34 m² yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 229 ada 6 parsel (Eski 757 parsel) numaralarında kayıtlı 11.295,64 m² yüzölçümlü "Tarla", 56 Pafta, 233 ada 7 parsel (Eski 765 parsel) numaralarında kayıtlı 5.184,28 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Tarla olarak, 56 Pafta, 233 ada 4 parsel (Eski 766 parsel) numaralarında kayıtlı 15.290,65 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel ve Tarlası", 56 Pafta, 233 ada 1 parsel (Eski 767 parsel) numaralarında kayıtlı 8.560,22 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel ve Tarlası", 56 Pafta, 232 ada 2 parsel (Eski 772 parsel) numaralarında kayıtlı 14.094,97 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel ve Tarlası" ve 54-56 Pafta, 232 ada 1 parsel (Eski 773 parsel) numaralarında kayıtlı 17.050,55 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta ve Tarlası" nitelikli 4 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin ise Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Bina olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

(vii) Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Arsalar

27 Aralık 2022 tarihli ekspertiz raporunda Aden, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

Taşınmazlar arsa vasıflı olup üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır. Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa, 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa" nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili diğer açıklamalar aşağıdaki gibidir.

- 26 Ağustos 2010 tarih 632 no'lu Yönetim Kurulu Kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu 2 Ağustos 2010 tarih 730 sayılı "Şirket'in Ayın Koyu Karaca Köyü Marmaris-Muğla'da yer alan taşınmazlarına ilişkin mülkiyetle ilgili dava sürecinin devam ettiği dikkate alınarak bu davaların Şirket aleyhine sonuçlanması durumunda mülkiyetin kaybedebileceği olasılığına yatırımcıların korunmasını teminen üçüncü bir kişi tarafından Şirket lehine Ayın Koyu'nda bulunan tüm taşınmazlar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş değerlendirme raporu ile tespit edilen 9.077.000 TL değere %10 marj uygulanarak belirlenecek değerden aşağı olmamak üzere şartsız ve

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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.
- Kullanılan krediler ile ilgili olarak Şirket'in muhtelif gayrimenkulleri üzerinde ipotek tesis edilmiştir. Şirket'in varlıkları üzerinde yer alan her türlü ipotek, kısıtlama ve şerhlere ilişkin bilgi **Not:22**'de yer almaktadır.
- Özellikli varlıklarla ilgili olmak üzere Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilen borçlanma maliyetlerine ilişkin bilgilere **Not:33**'de yer verilmiştir.
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerine ilişkin bilgiler **Not:2.08.01**'de yer almaktadır.

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

31 Aralık 2022

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Nisan 2022	5.050.199	791.410	1.244.929	345.139	7.431.677
Alımlar	834.920	-	-	-	834.920
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	1.131.700	177.001	278.979	77.188	1.664.868
31 Aralık 2022	7.016.819	968.411	1.523.908	422.327	9.931.465

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Nisan 2022	(524.518)	(791.409)	(875.872)	(345.139)	(2.536.939)
Dönem Amortismanı	(325.195)	-	(52.981)	-	(378.176)
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(153.517)	(177.002)	(202.998)	(77.188)	(610.705)
31 Aralık 2022	(1.003.230)	(968.411)	(1.131.851)	(422.327)	(3.525.820)

1 Nisan 2022 Net defter değeri	4.525.681	-	369.057	-	4.894.738
31 Aralık 2022 Net defter değeri	6.013.588	-	392.057	-	6.405.645

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2021

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Nisan 2021	315.772	474.815	641.322	207.065	1.638.974
Alımlar	157.526	-	-	-	157.526
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	239.911	258.338	348.924	112.667	959.840
31 Aralık 2021	713.209	733.153	990.246	319.732	2.756.340

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Nisan 2021	(296.677)	(474.815)	(497.649)	(207.065)	(1.476.206)
Dönem Amortismanı	(10.524)	-	(22.341)	-	(32.865)
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(166.051)	(258.338)	(280.694)	(112.667)	(817.751)
31 Aralık 2021	(473.252)	(733.153)	(800.684)	(319.732)	(2.326.822)

1 Nisan 2021 Net defter değeri	19.094	-	143.673	-	162.768
31 Aralık 2021	239.956	-	189.562	-	429.518

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

Kullanılan krediler ile ilgili olarak Şirket'in muhtelif gayrimenkulleri üzerinde ipotek tesis edilmiştir. Şirket'in varlıkları üzerinde yer alan her türlü ipotek, kısıtlama ve şerhlere ilişkin bilgi **Not:22**'de yer almaktadır.

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

31 Aralık 2022

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2022	653.032	653.032
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	146.342	146.342
31 Aralık 2022	799.374	799.374

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2021	(646.599)	(646.599)
Cari Dönem İtfa Payı	(2.444)	(2.444)
Satışlar (+)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(145.171)	(145.171)
31 Aralık 2022	(794.213)	(794.213)

1 Nisan 2022 Net defter değeri	6.433	6.433
31 Aralık 2022 Net defter değeri	5.161	5.161

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2021

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2021	391.726	391.726
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	210.935	210.935
31 Aralık 2021	602.661	602.661

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2021	(386.441)	(386.441)
Cari Dönem İtfa Payı	(1.280)	(1.280)
Satışlar (+)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(210.943)	(210.943)
31 Aralık 2021	(598.664)	(598.664)

1 Nisan 2021 Net defter değeri	5.285	5.285
31 Aralık 2021 Net defter değeri	3.997	3.997

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

NOT 20 ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır.

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	2.819.973	2.220.695
İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	321.920	133.327
Dava Karşılığı	254.701	254.701
İnşaat Tamamlama Maliyet Karşılığı	2.243.352	1.832.667
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	435.797	280.599
İzin Karşılığı	435.797	280.599
Toplam	3.255.770	2.501.294

31 Aralık 2022

	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	İnşaat Tamamlama Maliyeti (*)	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2022 itibarıyla	133.327	1.832.667	254.701	280.599	2.501.294
İlave karşılık	188.593	410.685	-	155.198	754.476
İptal edilen karşılıklar	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	-	-	-	-	-
31 Aralık 2022 itibarıyla	321.920	2.243.352	254.701	435.797	3.255.770

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2021

	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	İnşaat Tamamlama Maliyeti (*)	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2021 itibarıyla	37.389	1.099.317	1.031.210	242.686	2.410.602
İlave karşılık	121.636	598.448			720.084
İptal edilen karşılıklar	-		(550.069)	(52.876)	(602.945)
Yabancı Para Çevrim Farkı				108.575	108.575
30 Aralık 2021 itibarıyla	159.025	1.697.765	481.141	298.385	2.636.316

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

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in lehine açtığı 33 dava, aleyhine açılan 35 dava bulunmaktadır. (31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in lehine açtığı 34 dava, aleyhine açılan 37 dava bulunmaktadır.)

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2022

Şirket'in aleyhine açılan dava ve takipler

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	31.12.2022
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E.	1.018.164	-
TEB	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367 - 2019/968	90.933	-
Mehmet Yüzügüldü	İtirazın İptali Ticari Satımdan	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/172E	-	-
İsmail Girgin	Alacak (İşçi Davası)	Karacasu Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/77 E	-	-
Münevver Teker	Tapu İptal ve Tescili	Marmaris 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2021/96	-	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu İle İlamlı Takip	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2017/1161 E.	15.194.476	-
Eskişehir Jimnastik Ve spor Malzemeleri Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 5. İcra Müdürlüğü 2019/42621 E.	50.000	-
Protel Bilgisayar A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2018/42 E.	1.674	-
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/446	-	-
Ekiphan Otel Ekipmanları Paz. Tur. San. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 14. İcra Müdürlüğü 2019/374	406.881	-
S.A.S Finansal Danışmanlık Hiz.Ltd.Şti.	Senet	İstanbul 25. İcra Müdürlüğü 2016/1686	89.000	89.185
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	Temerrüt	İzmir 22. İcra Müdürlüğü 2017/3881	4.720	4.720
Şebnem Ergün (Alacaklı)	Ücret Alacağı	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2017/8612	88.835	88.835
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	İlamsız Takip	İstanbul 9. İcra Müdürlüğü 2018/32529 E.	52.104	52.104
Eskişehir Jimnastik Ve spor Malzemeleri Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ	İtirazın İptali	İstanbul 5. İcra MD. 2019/42621	50.000	-
Denizbank A.Ş.	İlamsız Takip	İstanbul 34. İcra Md.	290.530.264	-
Deniz Finansal Yatırım A.Ş.	Alacak (Hizmet sözleşmesinden kaynaklanan)	İstanbul 13. Asliye ticaret mahkemesi 2019/435 esas no	-	-
Universal Bağımsız Denetim A.Ş.	İlamsız Takip	İstanbul 9. İcra Müdürlüğü 2021/3728	43.366	-
Universal Bağımsız Denetim A.Ş.	İhalenin Feshi /İtirazın İptali	İstanbul 9. İcra Müdürlüğü 2021/3728 - 2022/209	-	-
Denizbank A.Ş.	Satış	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2019/1027 E.	-	-
Ünal Yapı İnş. Taah. Tic. LTD. ŞTİ. Ataç Sbg İnş. Tic. Ltd. Şti.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/311 E.	4.530.000	-
Türkan Alkaşi	Ecrimisil + Tahliye	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi	37.449	-
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Karacasu İcra Hukuk Mahkemesi 2019/4	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet(İcra Memur Muamelesini)	İstanbul 5. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/441	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet(İcra Memur Muamelesini)	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/415	-	-
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2019/57	240.769.099	-
Ekrem Murat Tekin	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 19. İcra Müdürlüğü 2016/24090	22.508	-
(Çiğdem Doğan)		Beyoğlu 1. İş Mah.2008/535 2010/322	15.294	15.294
Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı	Üst Hakkı Kurulması (İrtifak Hakkının Kaldırılması)(Nisbi)	Ortaca 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/341	555.184	-
Trakya Elektrik Perakende Satış A.ş	İtirazın İptali	Çorlu 3. Asliye Hukuk Mahkemesi	4.564	4.564
Denizbank A.Ş.	Kambiyo Senetlerine Özgü İlamsız Takip	İstanbul 34 İcra Hukuk 2018/3063 E.	290.530.264	-
Deniz Faktoring A.ş.	Kambiyo Senetlerine Özgü İlamsız Takip	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü 2018/31787 E.	7.264.198	-
Denizbank A.Ş.	İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamli takip	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2018/4716 E.	790.202.952	-
Denizbank A.Ş.	Kambiyo Senetlerine Özgün İflas Yolu ile Takip	İstanbul 5. İcra Müdürlüğü 2020/2319 E.	64.032.655	-
Kemer Milli Emlak Müd.	Çamyuva Tapu Terkin	Kemer 1. Asliye Hukuk 2020 / 349 Esas	-	-
TOPLAM			1.705.584.584	254.701

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şirket'in açtığı dava ve takipler

Davalı	Dava Konusu	Dosya No	31.12.2022
1-Ünal Yapı İnş. Taah. Gıda San. Tic. Ltd. Şti	Alacak	İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/311 E. (7.Asliye Ticaret Mahkemesi 2012/88 Esas numaralı dosya ile birleşmiştir.)	1.385.325
2-Ataç-SBG İnş. Tic. Ltd. Şti Ortak Girişimi			
Ayşen Gegeoğlu	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/783 E.	-
Cüneyt Bozokhan ve Türkan Anıl	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/784 E.	-
Duygu Yücedürk	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/543 E.	-
Barış Demir ve Rukiye Demir	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/544 E.	45.077
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İhalenin Feshi	Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2020/302 E.	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İhalenin Feshi	Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2021/239 E.	-
Çerkezköy Belediye Başkanlığı	Takdir Komisyon Kararının İptali	Tekirdağ Vergi Mahkemesi 2021/586 E.	-
Çerkezköy Belediye Başkanlığı	Takdir Komisyon Kararının İptali	Tekirdağ Vergi Mahkemesi 2021/587 E.	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İhalenin Feshi	Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2020/301 E.	-
Marmaris Belediye Başkanlığı (Muğla İl Özel İdaresi)	Kıyı Yapıları,Yapı tatil Zaptının iptali	Danıştay 6. Daire 2019/8927 (14. Daire 2017/1001 E. Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/1287 E. 2013/83-2013/1054)	-
Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü	İptal Davası	Danıştay 13. Daire 2018/976 E. (Muğla 2. İdare Mahkemesi 2018/283-2016/1422-2017/1202)	-
Mustafa Şen	Maddi Manevi Tazminat Davası	Marmaris 3.Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/66 E.	120.000
Mustafa Şen (Sanık)	İftira	Marmaris 2. Asliye Ceza Mahkemesi 2019/265 E.	-
T.C. Kültür Turizm Bakanlığı	Kültür ve Tur. Bak. Katılım ve İşl. Genel Müd. Arazi Tahsis	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2021/390-870	-
Ömer Kaz	Kamuya Ait Alana Ödenen Kira İadesi	Marmaris 2. Asliye Ceza Mahkemesi 2019/727 E.	-
DENİZ BANK A.Ş.	Kıymet Taktirine itiraz	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2020/275	-
DENİZ BANK A.Ş.	İhtiyati tedbir Talebi	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2020/64	-
Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Kararın iptali isteği	Muğla 2. idare Mahkemesi (2016/1422 - 2017/1202) - 2018/283	-
Kültür ve Turizm Bakanlığı	Yürütmenin durdurulması, dava sonunda iptaline karar verilmesi	Muğla 2. idare Mahkemesi 2022/408	-
Ali Muammer Tüzüner Martı GYO A.Ş. (Müdahil)	Kadastro Tespitine İtiraz	Marmaris Kadastro Mahkemesi 2014/64 E. - 2022/165 E.	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Danıştay 14. Daire 2015/10288 E. (Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/638 E. 2014/129 K.)	-
Türkiye İş Bankası	15.12.2020 Tarihli İhalenin Feshi	İst. 10. İcra Md. 2017/1161 E. Çerkezköy MD. 201771178 TAL.	-
Kültür ve Turizm Bakanlığı	Yönetmelik hükmünün iptali	Danıştay 6. Dairesi 2019/13653	-
Maliye Bakanlığı	Yönetmelik hükmünün iptali	Danıştay 13. Dairesi 2018/976	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İhalenin Feshi	Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2021/239 E.	-
Ak Kardeşler İnşaat LTd. Şti.			
Marmaris Belediye Başkanlığı	2021/17 sayılı takdir komisyonu kararındaki değerine itiraz	Muğla Vergi Mahkemesi 2021/1149 E.	-
Muğla Valiliği	21.05.2021 tarihli takdir komisyonu kararına itiraz	Muğla Vergi Mahkemesi 2021/1942 E.	-
Marmaris Belediye Başkanlığı	2021/17 sayılı takdir komisyonu kararındaki değerine itiraz	Muğla Vergi Mahkemesi 2021/1943 E.	-
Cahit Doğan	İlamsız Takip	İstanbul 24. İcra Md. 2022/12586	-
Münevver Teker	Tapu İptal ve Tescil	Marmaris 1.Asliye Hukuk Mah. 2021/96	-
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak	Tapu İptal ve Tescil	Muğla 3. İdare Mahkemesi 2022/1631 E.	-
Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	İhalenin Feshi	Ankara 13. İdare Mahkemesi 2022/2037 E.	-
TOPLAM			1.550.402

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

31 Mart 2022

Şirket'in aleyhine açılan dava ve takipler

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	31.03.2022
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E.	1.018.164	-
Türkiye Ekonomi Bankası A.Ş.	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367 - 2019/968	55.415	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu İle İlamlı Takip	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2017/1161 E.	15.194.476	-
Eskişehir Jimnastik Ve spor Malzemeleri Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 5. İcra Müdürlüğü 2019/42621 E.	50.000	-
Protel Bilgisayar A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2018/42 E.	1.674	-
Ekiphan Otel Ekipmanları Paz. Tur. San. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 14.İcra Müdürlüğü 2019/374	406.881	-
S.A.S Finansal Danışmanlık Hiz.Ltd.Şti.	Senet	İstanbul 25.İcra Müdürlüğü 2016/1686	89.000	89.185
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	Temerrüt	İzmir 22.İcra Müdürlüğü 2017/3881	4.720	4.720
Şebnem Ergün (Alacaklı)	Ücret Alacağı	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2017/8612	88.835	88.835
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	İtirazın İptali	İstanbul 9.İcra Müdürlüğü 2018/32529 E.	52.104	52.104
Eskişehir Jimnastik Ve spor Malzemeleri Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ	İtirazın İptali	İstanbul 5. İcra MD. 2019/42621	50.000	-
Universal Bağımsız Denetim A.Ş.	İlamsız Takip	İstanbul 9. İcra Müdürlüğü 2021/3728	43.366	-
Ünal Yapı İnş Taah. Tic. LTD. ŞTİ. Ataç Sbg İnş. Tic. Ltd. Şti.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/311 E.	4.530.000	-
Türkan Alkaşi	Ecrimisil + Tahliye	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi	37.449	-
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2019/57	240.769.099	-
Ekrem Murat Tekin	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 19. İcra Müdürlüğü 2016/24090	22.508	-
Çiğdem Doğan		Beyoğlu 1.İş Mah.2008/535 2010/322	15.294	15.294
Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı	Üst Hakkı Kurulması (İrtifak Hakkının Kaldırılması)(Nisbi)	Ortaca 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/341	555.184	-
Trakya Elektrik Perakende Satış A.ş	İtirazın İptali	Çorlu 3. Asliye Hukuk Mahkemesi	4.564	4.563
Denizbank A.Ş.	Kambiyo Senetlerine Özgü İlamsız Takip	İstanbul 34 İcra Hukuk 2018/3063 E.	290.530.264	-
Deniz Faktoring A.ş.	Kambiyo Senetlerine Özgü İlamsız Takip	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü 2018/31787 E.	7.264.198	-
Denizbank A.Ş.	İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2018/4716 E.	790.202.952	-
Denizbank A.Ş.	Kambiyo Senetlerine Özgün İflas Yolu ile Takip	İstanbul 5. İcra Müdürlüğü 2020/2319 E.	64.032.655	-
TOPLAM			1.415.018.802	254.701

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şirket'in açtığı dava ve takipler

Davalı	Dava Konusu	Dosya No	31.03.2022
1-Ünal Yapı İnş. Taah. Gıda San. Tic. Ltd. Şti 2-Ataç-Sbg İnş. Tic. Ltd. Şti Ortak Girişimi	Alacak	İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/311 E. (7.Asliye Ticaret Mahkemesi 2012/88 Esas numaralı dosya ile birleşmiştir.)	1.385.325
Ayşen Gegeoğlu	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 2. Asliye hukuk mahkemesi 2014/783 e.	-
Cüneyt Bozukhan Ve Türkân Anıl	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 2. Asliye hukuk mahkemesi 2014/784 e.	-
Duygu Yüçetürk	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 1. Asliye hukuk mahkemesi 2014/543 e.	-
Barış Demir Ve Rukiye Demir	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 1. Asliye hukuk mahkemesi 2014/544 e.	45.077
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İhale feshi	Çerkezköy icra hukuk mahkemesi 2020/302 e.	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İhale feshi	Çerkezköy icra hukuk mahkemesi 2021/239 e.	-
Çerkezköy Belediye Başkanlığı	Takdir komisyon kararının iptali	Tekirdağ vergi mahkemesi 2021/586 e.	-
Çerkezköy Belediye Başkanlığı	Takdir komisyon kararının iptali	Tekirdağ vergi mahkemesi 2021/587 e.	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İhale feshi	Çerkezköy icra hukuk mahkemesi 2020/301 e.	-
Türkan Alkaşı	Ecrimisil + tahliye	Çerkezköy 2. Asliye hukuk mahkemesi 2014/784 e. - 2016/208 e.	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal davası	Danıştay 6. Daire 2016/8237 e. (muğla 1. İdare mahkemesi 2013/72 e. - 2013/1398 k.)	-
Marmaris Belediye Başkanlığı (Muğla İl Özel İdaresi)	Kıyı Yapıları,Yapı tatil Zaptının iptali	Danıştay 6. Daire 2019/8927 (14. Daire 2017/1001 e. Muğla 2. İdare mahkemesi 2016/1287 e. 2013/83-2013/1054)	-
Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü	İptal davası	Danıştay 13. Daire 2018/976 e. (muğla 2. İdare mahkemesi 2018/283-2016/1422-2017/1202)	-
İçmeler Belediye Başkanlığı	İptal davası	Muğla 2. İdare mahkemesi 2013/420 e. (aomohb 4537)	-
Mustafa Şen	Maddi manevi tazminat davası	Marmaris 3.asliye hukuk mahkemesi 2019/66 e.	120.000
Mustafa Şen (Sanık)	İftira	Marmaris 2. Asliye ceza mahkemesi 2019/265 e.	-
T.C. Kültür Turizm Bakanlığı	Kültür ve Tur. Bak. Katılım ve İşl. Genel Müd. Arazi Tahsis	Muğla 2. İdare mahkemesi 2021/390-870	-
Ömer Kaz	Kamuya ait alana ödenen kira iadesi	Marmaris 2. Asliye ceza mahkemesi 2019/727 e.	-
Deniz Bank A.Ş.	Kıymet Taktirine itiraz	Marmaris icra hukuk mahkemesi 2020/275	-
Deniz Bank A.Ş.	İhtiyati tedbir Talebi	Marmaris icra hukuk mahkemesi 2020/64	-
Ali Muammer Tüzüner Martı Gyo A.Ş. (Müdahil)	Kadastro tespitine itiraz	Marmaris kadastro mahkemesi 2014/64 e.	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Danıştay 14. Daire 2017/7186 e. (muğla 2. İdare mahkemesi 2013/638 e. 2014/129 k.)	-
Denizbank A.Ş.	Haczedilmezlik şikayeti (17.09.2018 tarihli hisse haczi kararına karşı)	İst. 34. İcra md. 2018/31664 e.	-
Denizbank A.Ş.	Taşkın haciz şikayeti	İst. 34. İcra md 2018/30163 e	-
Türkiye İş Bankası	15.12.2020 tarihli ihale feshi	İst. 10. İcra MD. 2017/1161 E. Çerkezköy MD. 201771178 TAL.	-
1) Türkiye İş Bankası 2) Ak Kardeşler İnşaat	15.12.2020 tarihli ihale feshi	İst. 10. İcra md 2017/1161 e. Çerkezköy icra md. 20177178 tal.	-
Taahhüt San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Şikayet	Bakırköy 15. İcra MD. 2018/23078	-
Çimsan Tarımsal Ürünler Ltd. Şti.	Şikayet	İst. 10. İcra MD. 2017/1161 E. Çerkezköy MD. 201771178 TAL.	-
Türkiye İş Bankası	15.12.2020 tarihli ihale feshi	Kemer icra hukuk mahkemesi 2020/90 e.	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet	Danıştay 6. Dairesi 2019/13653	-
Kültür Ve Turizm Bakanlığı	Yönetmelik hükmünün iptali	Danıştay 13. Dairesi 2018/976	-
Maliye Bakanlığı	Yönetmelik hükmünün iptali	Muğla vergi mahkemesi 2021/1149 e.	-
Marmaris Belediye Başkanlığı	2021/17 sayılı takdir komisyonu kararındaki değerine itiraz	Muğla vergi mahkemesi 2021/1147 e.	-
Marmaris Belediye Başkanlığı	2021/4 sayılı takdir komisyonu kararındaki değerine itiraz	Muğla vergi mahkemesi 2021/1942 e.	-
Muğla Valiliği	21.05.2021 tarihli takdir komisyonu kararına itiraz	Muğla vergi mahkemesi 2021/1943 e.	-
Marmaris Belediye Başkanlığı	2021/17 sayılı takdir komisyonu kararındaki değerine itiraz		
TOPLAM			1.550.402

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

31 Aralık 2022

	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL	612.840	612.840
Alınan Teminat Senetleri	EURO	25.000	498.373
Alınan Teminat Çekleri	TL	805.237	805.237
Alınan Teminat Mektupları	TL	1.866.285	1.866.285
Toplam Alınan Teminatlar			3.782.735
Verilen Teminat Çekleri	TL	457.606	457.606
Verilen Teminat Mektupları	TL	771.000	771.000
Verilen İpotekler	EURO	11.000.000	219.283.900
Verilen İpotekler	TL	421.288.008	421.288.008
Toplam Verilen TRİ			641.800.514
Hacizler	TL	331.476.711	331.476.711
Şerhler	TL	25.384.173	25.384.173

31 Mart 2022

	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL	12.574.840	12.574.840
Alınan Teminat Senetleri	EURO	25.000	407.715
Alınan Teminat Çekleri	TL	723.282	723.282
Alınan Teminat Mektupları	TL	1.866.285	1.866.285
Toplam Alınan Teminatlar			15.572.122
Verilen Teminat Çekleri	TL	457.606	457.606
Verilen Teminat Mektupları	TL	771.000	771.000
Verilen İpotekler	EURO	11.000.000	179.394.600
Verilen İpotekler	TL	421.288.008	421.288.008
Toplam Verilen TRİ			601.911.214
Hacizler	TL	324.945.074	324.945.074
Şerhler	TL	25.384.173	25.384.173

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

31 Aralık tarihi itibarıyla Şirket'in aktif değerleri üzerinde

- Yatırım kredisi teminatı amacıyla Türkiye İş Bankası lehine Tekirdağ ili Çerkezköy ilçesi Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Kocagöl Mevkiindeki 314/1, 315/1 ve 316/1 parseller üzerinde 11.000.000 EURO 1. derece ipotek,

- Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye köyü, Keçibükü mevkiinde bulunan; 103/6 - 103/10 - 103/12 parsel no.lu taşınmazlar üzerine Marti Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 2.307.903,16 TL kira şerhi, 414,00 TL bedelli 74 kalem taşınırına ait teferruat listesi 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 Aydın 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 ipotek,

- Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyü'nde bulunan mülkiyeti hazineye ait 158 Ada 7 parsel no.lu taşınmaz üzerinde Marti Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 23.076.270 TL tutarında kira şerhi, 1261 adet 7.597 TL bedelli teferruat listesi ve 412 Parsel üzerinde Denizbank lehine 128.000.000 TL 1. derece, 30.000.000 TL 2. derece, 137.000.000 TL 3. derece ipotek,

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

Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine tüm parseller üzerinde müşterek toplam 1.880.111 TL ihtiyati haciz ile,

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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, 315/1, 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 kamu haczi,

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

Beyoğlu SGK lehine 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7, 155/225, 155/226, 158/7, 127/1 parseller üzerinde müşterek 482.544 TL, 314/1, 315/1, 316/1, 326/2, 327/2, 323/3 A5-D2, 323/3 B1-D11, 323/3 B3-D43 parseller üzerinde 408.921 TL Kamu haczi,

Marmaris Vergi Dairesi lehine 228/1 parsel üzerinde 87.678 TL, 103/12 parsel üzerinde 79.499 TL kamu haczi,

Ortaça Mal Müdürlüğü lehine 155/225, 155/226 parseller üzerinde müşterek 58.886 TL kamu haczi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 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, 315/1, 316/1, 326/2, 327/2, 323/3 B1 D:11, 323/3 B3 D:43, parseller üzerinde müşterek 607.563 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, 315/1, 316/1, 326/2, 327/2, 323/3 A5-D2, 323/3 B1-D11, 323/3 B3-D43 parseller üzerinde müşterek 290.530.264 TL kamu haczi

Deniz Faktoring 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, 315/1, 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 Aralık 2022

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	25.800.000 EUR	15.04.2022	03.04.2023
Demirbaşlar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	2.456.000 EUR	15.04.2022	03.04.2023
Kasa Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	136.000 EUR	15.04.2022	03.04.2023
Makine Tesisler Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	3.278.000 EUR	15.04.2022	03.04.2023
Emtia Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	240.000 EUR	15.04.2022	03.04.2023
Elektronik Cihazlar	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	844.000 EUR	15.04.2022	03.04.2023
Cam Kırılması	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	60.800 EUR	15.04.2022	03.04.2023
Binalar Yangın	AXA Sigorta	15.000.000 TL	18.08.2022	18.08.2023
Makine Tesisler Yangın	AXA Sigorta	380.000 TL	18.08.2022	18.08.2023
Cam Kırılması	AXA Sigorta	20.000 TL	18.08.2022	18.08.2023
Toplam EURO		32.814.800 EUR		
Toplam TL		15.400.000 TL		

31 Mart 2022

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Türkiye Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	235.530.000 TL	03.04.2021	03.04.2022
Demirbaşlar Yangın	Türkiye Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	22.100.000 TL	03.04.2021	03.04.2022
Kasa Yangın	Türkiye Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	856.124 TL	03.04.2021	03.04.2022
Makine Tesisler Yangın	Türkiye Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	23.380.000 TL	03.04.2021	03.04.2022
Emtia Yangın	Türkiye Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	3.497.412 TL	03.04.2021	03.04.2022
Elektronik Cihazlar	Türkiye Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	5.850.000 TL	03.04.2021	03.04.2022
Cam Kırılması	Türkiye Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	550.000 TL	03.04.2021	03.04.2022
Toplam TL		291.763.536 TL		

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

vi) Diğer:

31 Aralık 2022 ve 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31.12.2022		31.03.2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı		998.661.398		875.712.794
Teminat Mektubu (TL)	771.000	771.000	771.000	771.000
Şerh (TL)	25.384.173	25.384.173	25.384.176	25.384.176
İpotek (EURO)	11.000.000	219.283.900	11.000.000	99.086.900
İpotek (TL)	421.288.008	421.288.008	421.288.000	421.288.000
Teminat Çeki (TL)	457.606	457.606	457.606	457.606
Haciz (TL)	331.476.711	331.476.711	328.725.112	328.725.112
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		998.661.398		875.712.794

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİ'ler bulunmamaktadır.

NOT 23 TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31.12.2022	31.03.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	771.144	836.054
Toplam	771.144	836.054

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 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı aylık 19.982,83.-TL'dir. (31 Mart 2022: 10.848,59.-TL)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %18,00 enflasyon oranı ve %22,00 faiz varsayımına göre, %3,39 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.(31 Mart 2022: %,2,31 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatında emeklilik olasılığı tahmini % 100 olarak baz alınmıştır. (31 Mart 2022: %100,00) 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. Şirket Yönetimi 2022 Nisan - 2022 Aralık döneminde bu oranlara ilişkin tahminlerini revize etmiştir.

Hesap Adı	01.04.2022	01.04.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Diğer Kapsamlı Gelirde Muh. Aktüeryal Kayıp /(Kazanç)	(153.858)	(378.827)
Net Tutar	(153.858)	(378.827)

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Hesap Adı	01.04.2022 31.12.2022	01.04.2021 30.09.2021
Açılış Bakiyesi	836.054	688.491
Hizmet Maliyeti	72.627	14.983
Faiz Maliyeti	138.635	21.039
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç)	138.409	262.135
Ödeme (-)	(614.273)	-
Ödeme, Faydaların Kıs., İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp/Kazanç	199.692	(33.596)
Kapanış Bakiyesi	771.144	953.052

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır.

NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	5.741.710	14.758.409
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.330.131	2.676.050
Verilen Sipariş Avansları	3.398.681	12.082.359
İş Avansları	12.898	-
Toplam	5.741.710	14.758.409

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Devreden KDV	936.442	2.746.745
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	1.017	961
İş Avansları	2.990	-
Toplam	940.449	2.747.706

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	10.588.621	1.754.404
Verilen Avanslar	10.588.621	1.754.404
Toplam	10.588.621	1.754.404

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Alınan Avanslar (*)	71.266	122.091
Toplam	71.266	122.091

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

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.	1.071.098	4.026.036
Toplam	1.071.098	4.026.036

NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Şirket konsolidasyona tabi değildir.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

31 Aralık 2022 ve 31 Mart 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31 Aralık 2022		31 Mart 2022	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	27,48	90.689.998	27,48	90.689.998
Halka Açık Kısım	68,31	225.422.537	69,46	229.230.000
Diğer	4,21	13.887.465	3,06	10.080.002
Toplam	100,00	330.000.000	100,00	330.000.000

Şirket'in nihai kontrolü Narin Ailesi üyelerindedir.

Hisse adedi ve hisse grupları ve imtiyazlar:

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal bedelli 330.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket sermaye payları 6.720.000 adet nama yazılı A grubu, 10.080.000 adet nama yazılı B grubu ve 313.200.000 adet hamiline yazılı C grubu olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır.

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Bulunmamaktadır.

Geri Alınmış Paylar

Sermaye Piyasası Kurulu, küresel ekonomik krizin Türkiye'ye yansımalarının sonucu BİST'de işlem ve fiyatların çok çabuk değişmesi, BİST'de oluşan değerlerin şirketlerin faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığının görülmesi nedeniyle net aktif değerine göre yüksek oranlı iskontoların oluşmasını engellemek üzere, şirketlerin kendi hisselerini almaları durumunda uymaları gereken ilke ve esasları, 32 no'lu haftalık bülten ile yayınlamıştır. İlgili haftalık bültene istinaden, Şirket 1.519.741 TL maliyet tutarlı 2.235.188 adet hisseyi önceki dönemlerde satın almıştır.

İşletmenin Geri Satın Aldığı Kendi Hisse Senetleri, SPK'nın II-22.1 Geri Alınan Paylar Tebliği'ne göre, Genel Kurul tarafından onaylanmış geri alım programının süresi payları borsada işlem gören ortaklıklar için azami üç yıl, payları borsada işlem görmeyen ortaklıklar için ise azami bir yıldır. Ortaklıkların bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde geri alınan paylarının nominal değeri, daha önceki alımlar dahil ortaklıkların ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinin yüzde onunu aşmaması ve geri alınan payların toplam bedelinin, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşmaması durumunda, geri alınan paylar süresiz olarak elde tutulabilir. Geri alınan payların finansal durum tablosu tarihi itibarıyla piyasa değeri 16.428.632.-TL'dir.

(iii) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Hisse Senedi İhraç Primi	22.680.000	22.680.000
Halka Arz Gideri Mahsubu (-)	(3.963.394)	(3.963.394)
Net	18.716.606	18.716.606

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar (Not:24)	(644.378)	(490.520)
Vergi Etkisi (-) (Not:24, Not:35)	-	-
Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar (Net)	(644.378)	(490.520)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	-	-
Diğer Kazanç ve Kayıplar	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(644.378)	(490.520)

Aktüeryal Kayıp ve kazançların hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Açıklama	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Başı Açılış	(490.520)	(203.648)
(Kayıp)/Kazanç	(153.858)	(378.827)
Dönem Sonu Bakiye	(644.378)	(582.475)

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

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

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Yabancı Para Çevrim Farkları	1.413.467.381	963.625.372
Toplam	1.413.467.381	963.625.372

(vi) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Yasal Yedekler	3.685.272	3.685.272
Toplam	3.685.272	3.685.272

(vii) Geçmiş Yıl Karları

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Olağanüstü Yedekler	36.496.677	36.496.677
Diğer Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	111.610.127	(105.372.236)
Toplam	148.106.804	(68.875.559)

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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

6102 sayılı Kanun'un 520. Maddesi uyarınca önceki dönemde geri alınan paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda 1.519.741 TL yedek akçe ayrılmıştır. 1.519.741 TL tutar finansal durum tablosunda "Geri Alınmış Paylar" kaleminde gösterilmektedir.

viii) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2022	31.03.2022
Sermaye	330.000.000	330.000.000
Geri Alınmış Paylar	(1.519.741)	(1.519.741)
Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	(644.378)	(490.520)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	1.413.467.381	963.625.372
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	18.716.606	18.716.606
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	148.106.804	(68.875.559)
Net Dönem Karı / (Zararı)	1.095.119.569	216.982.363
Toplam	3.006.931.513	1.462.123.793

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	01.04.2022 31.12.2022	01.10.2022 31.12.2022	01.04.2021 30.09.2021	01.10.2021 30.09.2021
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	31.797.255	4.910.751	12.398.562	2.195.761
Hasılat	31.797.255	4.910.751	12.398.562	2.195.761
Hizmet Maliyet	-	-	(1.959.561)	(612.694)
Satışların Maliyeti	-	-	(1.959.561)	(612.694)
Brüt Kar	31.797.255	4.910.751	10.439.001	1.583.067

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

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2022 31.12.2022	01.10.2022 31.12.2022	01.04.2021 31.12.2021	01.10.2021 31.12.2021
Genel Yönetim Giderleri (-)	(22.197.131)	(4.519.333)	(11.670.800)	(6.637.570)
Personel Giderleri	(4.054.258)	(1.894.418)	(1.855.635)	(591.503)
Haberleşme Gideri	(12.285)	(4.483)	(11.379)	(4.164)
Seyahat Giderleri	(46.341)	(15.533)	(41.225)	(14.469)
Kiralama Giderleri	(641.976)	(149.991)	(213.505)	(77.803)
İrtifak Gideri	(2.289.931)	(904.257)	(488.491)	26.646
Sigortalama Giderleri	(1.095.917)	(350.399)	(351.474)	(116.816)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(11.425.032)	(264.199)	(6.428.123)	(4.587.279)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(410.953)	(139.447)	(88.933)	1.539
İzin Ücret Karşılığı Gideri	(139.622)	(48.661)	-	-
Vergi Resim Harç Giderleri	(1.110.622)	(433.529)	(958.473)	(316.626)
Amortisman ve Tükenme Payları	(380.620)	(138.232)	(33.730)	24.673
Bina Bakım-Onarım Giderleri	(11.388)	(869)	-	-
Kırtasiye Giderleri	(646)	(36)	-	-
Diğer Giderler	(577.540)	(175.279)	(1.199.832)	(981.768)
Toplam Faaliyet Giderleri	(22.197.131)	(4.519.333)	(11.670.800)	(6.637.570)

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

Hesap Adı	01.04.2022 31.12.2022	01.10.2022 31.12.2022	01.04.2021 31.12.2021	01.10.2021 31.12.2021
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(22.197.131)	(4.519.333)	(11.670.800)	(6.637.570)
Toplam Faaliyet Giderleri (-)	(22.197.131)	(4.519.333)	(11.670.800)	(6.637.570)

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

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

Hesap Adı	01.04.2022 31.12.2022	01.10.2022 31.12.2022	01.04.2021 31.12.2021	01.10.2021 31.12.2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.149.243.958	1.147.886.026	4.246.560	1.510.999
-Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	335.129	4	107.515	87.330
-Konusu Kalmayan Karşılıklar (Kamuya Olan Ertelenmiş Borç Karşılıkları)	-	-	199.967	(497.958)
-Konusu Kalmayan Karşılıklar (İzin Ücret Karşılığı)	-	-	52.876	27.941
-Konusu Kalmayan Dava Karşılıkları	-	-	550.062	5
-Önceki Dönem Reeskont İptali	-	-	397	15
-Önceki Dönem Gelirleri	6.782.796	6.655.280	1.167.918	813.970
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış/Azalış	1.141.205.760	1.141.205.760	-	-
-Diğer	920.273	24.982	2.167.825	1.079.696
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(3.987.742)	(1.430.638)	(617.094)	(286.340)
-Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(957.342)	(58.951)	(389.306)	(389.306)
-Kamuya Olan Ertelenmiş Borç Karşılıkları	(3.018.528)	(1.360.303)	-	-
-Önceki Dönem Gider ve Zararları	(8.339)	(8.130)	-	-
- Diğer	(3.533)	(3.254)	(227.788)	102.966
Diğer Gelir / Giderler (Net)	1.145.256.216	1.146.455.388	3.629.466	1.224.659

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

Hesap Adı	01.04.2022 31.12.2022	01.10.2022 31.12.2022	01.04.2021 31.12.2021	01.10.2021 31.12.2021
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	9.353.696	2.369.598	12.508.573	4.257.182
-Faiz Gelirleri	9.353.696	2.369.598	12.508.573	4.257.182
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler) (Net)	9.353.696	2.369.598	12.508.573	4.257.182

(*) Faiz Gelirlerinin 9.352.939.-TL'si ilişkili taraflara kesilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır. (Bkz Not:37)

NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2022 31.12.2022	01.10.2022 31.12.2022	01.04.2021 31.12.2021	01.10.2021 31.12.2021
Kur Farkı Gelirleri	16.986.662	3.404.879	2.455.796	1.924.124
Faiz Gelirleri	20.265	829	52.124	1.882
Toplam Finansman Gelirleri	17.006.927	3.405.708	2.507.920	1.926.006

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2022 31.12.2022	01.10.2022 31.12.2022	01.04.2021 31.12.2021	01.10.2021 31.12.2021
Faiz Giderleri (-)	(10.131.360)	(871.592)	(12.657.637)	(10.236.750)
Kur Farkı Giderleri (-)	(75.977.153)	(1.639.239)	(34.665.896)	(30.574.614)
Toplam Finansman Giderler	(86.108.513)	(2.510.831)	(47.323.533)	(40.811.364)

Dönemler itibarıyla aktifleştirilen faiz ve kur farkı bulunmamaktadır.

NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır.

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in, 25 Mayıs 2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ünvanını kazandığı ilan ve tescil edilmiştir. 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 No'lu Resmi Gazete'de yayınlanan 5520 No'lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın D-4 bendi uyarınca "Gayrimenkul Yatırım Fonları veya Ortaklıklarının Kazançları" Kurumlar Vergisinden istisnadır. Söz konusu kanunun yürürlük tarihi 1 Ocak 2006 olan vergi kesintilerine ilişkin 15. maddesinin 3. fıkrasına göre, dağıtılın veya dağıtılmasın kazançlardan, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. 4. fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu'nun 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a Maddesi'ne göre Gayrimenkul Yatırım Fonları veya Ortaklıkları'nın kazançlarından % 0 kesinti yapılmaktadır.

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

NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

Hesap Adı	01.04.2022 31.12.2022	01.10.2022 31.12.2022	01.04.2021 31.12.2021	01.10.2021 31.12.2021
Dönem Karı / (Zararı)	1.095.119.569	1.150.111.289	(29.909.373)	(38.458.020)
Ortalama Hisse Adedi	330.000.000	330.000.000	330.000.000	110.000.000
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	331,8544%	348,5186%	(9,0634%)	(34,9618%)

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri

31 Aralık 2022	Alacaklar		Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Marti Otel İşl.A.Ş.	55.687.505	-	-	-
Narin Tekstil End. A.Ş.	-	16.343.648	-	-
Narin Tekstil End. A.Ş. (Protokol Gereği)	-	2.878.938	-	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	99.714	-
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	-	42.760	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	-	-	-	407.150
Diğer	-	13.137	-	-
TOPLAM	55.687.505	19.235.723	142.474	407.150

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

31 Mart 2022	Alacaklar		Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Martı Otel İşl.A.Ş.	88.238.894	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	14.103.634	-	238.387
Narin Tekstil End.A.Ş. (Protokol Gereği)	-	11.242.760	-	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	175.265	-
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	-	440	-
Diğer	-	8.143	-	-
TOPLAM	88.238.894	25.354.537	175.705	238.387

İlişkili taraflarla ilgili olarak ayrılmış Şüpheli Alacak karşılığı mevcut değildir.

Ticari ve Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.: Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. aktifine kayıtlı iki adet gayrimenkulün Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ne devri nedeniyle Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den olan alacağının Şirke'te temlikinden kaynaklıdır. Alacak peyder pey nakit tahsilatlar ile kapatılacaktır.

Protokol Kapsamında Olan ve Olmayan Alacaklar

Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Devir olan Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.) (Narin) Avans İade Protokolü Alacağı: Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye tüm aktif ve pasifiyle beraber 27.12.2017 tarihinde birleşmiştir. Birleşme tarihinde itibaren Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin hesap bakiyeleri Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin hesaplarına devir olmuştur.

Şirket muhtelif inşaat projeleri ile ilgili olarak Kibele'ye avans ödemeleri yapmıştır. Avansların ilgili olduğu projeler genel ekonomik konjonktür, projelerin gerçekleştirileceği arsalarla ilişkin olarak yaşanan bir takım imar sorunları v.b. sebeplerle hayata geçirilememiştir. Bu nedenle söz konusu avansların tasfiyesine dönük olarak 26.03.2018 tarihinde Martı GYO A.Ş. ve Narin arasında bir protokol imzalanmıştır.

Protokole konu avanslar ile Protokole konu olmayan avans alacaklarının ana paralarının tamamı ile faizlerinin büyük bir kısmı Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin Şirket'e ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'ne gayrimenkul devirleri ile kapatılmış olup, bakiye protokol kapsamında olan 2.878.938 TL faiz ile protokol kapsamında olmayan 16.343.648 TL faiz olmak üzere toplam 19.222.586 TL faiz alacak tutarı kalmıştır. Kalan alacak tutarı peyder pey nakit veya gayrimenkul devri ile kısa zamanda kapatılacaktır.

Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir.

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

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

Diğer Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir.

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

b) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar

1 Nisan 2022 - 31 Aralık 2022

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Satışlar	Toplam Satışlar
Martı Otel İşl.A.Ş. (1)	-	6.179.135	31.810.755	2.650.179	40.640.068
Narin Tekstil End.A.Ş. (2)	-	3.196.763	-	-	3.196.763
TOPLAM	-	9.375.898	31.810.755	2.650.179	43.836.831

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Alımlar	Toplam Alımlar
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. (3)	60.364	-	315.250	-	375.614
Narin Tekstil End.A.Ş. (4)	-	-	22.500	-	22.500
Zemin Yatırım Danışmanlık (5)	93.500	-	-	-	93.500
Zemin Sigorta Aracılık (6)	58.048	-	-	-	58.048
TOPLAM	211.912	-	337.750	-	549.662

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

- (1) Satışlar, faiz gelirlerinden, hasılat kira gelirlerinden, diğer satışların tamamı maliyet yansıtmı faturalarından oluşmaktadır.
- (2) Faiz gelirlerinin tamamı protokol kapsamında olan ve olmayan alacaklara işletilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır.
- (3) Mal ve hizmet alımlarının tamamı ofis kira bedellerinden oluşmaktadır.
- (4) Mal ve hizmet alımlarının tamamı depo ve arşiv kira bedellerinden oluşmaktadır.
- (5) Mal ve hizmet alımlarının tamamı danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır.
- (6) Mal ve hizmet alımlarının tamamı sigortalama bedellerinden oluşmaktadır.

1 Nisan 2021-31 Aralık 2021

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Satışlar	Toplam Satışlar
Martı Otel İşl. A.Ş. (1)	854.302	3.105.879	12.512.101	-	16.472.282
Narin Tekstil Endüstri A.Ş.(2)	-	9.383.342	-	-	9.383.342
TOPLAM	854.302	12.489.221	12.512.101	-	25.855.624

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Diğer Alımlar	Toplam Alımlar
Martı Otel İşl. A.Ş.(3)	1.347	-	103.638	-	104.985
Turmar Otelcilik A.Ş (4)	-	-	235.556	-	235.556
Narin Tekstil Endüstri A.Ş.(5)	-	-	22.800	-	22.800
Zemin Yatırım Danışmanlık (6)	39.800	-	-	-	39.800
Zemin Sigorta Aracılık (7)	18.885	-	-	-	18.885
TOPLAM	60.032	-	361.993	-	422.025

- (1) Mal ve hizmet satışlarının tamamı maliyet yansıtmı faturalarından, faiz gelirlerinden, kira gelirlerinin tamamı hasılat kira gelirlerinden oluşmaktadır.
- (2) Faiz gelirlerinin tamamı protokol kapsamında ve verilen avanslara işletilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır.
- (3) Mal ve hizmet alımlarının tamamı malzeme alım bedellerinden oluşmaktadır.
- (4) Mal ve hizmet alımlarının tamamı ofis kira bedellerinden oluşmaktadır.
- (5) Mal ve hizmet alımlarının tamamı depo ve arşiv kira bedellerinden oluşmaktadır.
- (6) Mal ve hizmet alımlarının tamamı danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır
- (7) Mal ve hizmet alımlarının tamamı sigorta poliçe bedellerinden oluşmaktadır

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 1.065.922.-TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2021: 1.195.411.-TL)

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

- (a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

(b) Önemli muhasebe politikaları

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

(c) Şirket'in maruz kaldığı riskler

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

(c-1) Kur riski ve yönetimi

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem (31.12.2022)		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(38.875.021)	38.875.021
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(38.875.021)	38.875.021
TL' nin EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	9.234.126	(9.234.126)
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- TL Net Etki (4+5)	9.234.126	(9.234.126)
TOPLAM	(29.640.896)	29.640.896

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem (31.03.2022)		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
USD' nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(31.386.322)	31.386.322
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(31.386.322)	31.386.322
TL' nin Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	7.283.324	(7.283.324)
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- TL Net Etki (4+5)	7.283.324	(7.283.324)
TOPLAM	(24.102.998)	24.102.998

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu					
Cari Dönem (31.12.2022)					
	TL KARŞILIĞI (Raporlama Para Birimi)	USD	TL	CHF	DİĞER
1. Ticari Alacaklar	55.687.503	-	55.687.503	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	38.527.469	1.688.343	4.870.529	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	5.568.776	-	5.568.776	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	99.783.747	1.688.343	66.126.807	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	11.742.926	63.635	10.474.363	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	19.170.931	-	19.170.931	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	30.913.857	63.635	29.645.294	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	130.697.605	1.751.978	95.772.101	-	-
10. Ticari Borçlar	2.495.298	-	2.495.298	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	23.413.604	1.172.392	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	71.259	-	71.259	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	864.287	-	864.287	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	26.844.448	1.172.392	3.430.844	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	400.262.114	20.042.368	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	400.262.114	20.042.368	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	427.106.562	21.214.759	3.430.844	-	-
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)	(296.408.958)	(19.462.782)	92.341.257	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(320.284.378)	(19.462.782)	68.465.837	-	-
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 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu					
Cari Dönem (31.03.2022)					
	TL KARŞILIĞI (Raporlama Para Birimi)	USD	TL	CHF	DİĞER
1. Ticari Alacaklar	88.238.894	-	88.238.894	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	12.082.294	1.903.251	(15.775.781)	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	2.841.852	-	2.841.852	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	103.163.040	1.903.251	75.304.965	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	1.062.596	67.844	69.560	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	1.062.596	67.844	69.560	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	104.225.636	1.971.095	75.374.524	-	-
10. Ticari Borçlar	2.603.195	4.231	2.541.265	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	14	-	14	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	2.603.209	4.231	2.541.279	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	342.652.412	23.409.856	10	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	342.652.412	23.409.856	10	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	345.255.621	23.414.087	2.541.289	-	-
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)	(241.029.985)	(21.442.992)	72.833.236	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(241.029.985)	(21.442.992)	69.991.384	-	-
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 Aralık 2022 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 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ 31.12.2022

	Alacaklar									
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar		Dipnot	Banka Mevduat	Dipnot	Türev Araçlar
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	55.687.505	-	19.235.723	19.283.907	-	10.588.621	10-11-26	39.106.920	6	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	55.687.505	-	19.235.723	19.283.907	-	10.588.621	10-11-26	39.106.920	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	-	3.150.050	-	-	10-11	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(593.302)	-	(3.150.050)	-	-	10-11	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin 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 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ 31.03.2022

	Alacaklar									
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar			Banka Mevduat	Dipnot	Türev Araçlar
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Dipnot			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	88.238.894	-	25.354.537	19.410.672	-	1.754.404	10-11-26	100.188	6	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	88.238.894	-	25.354.537	19.410.672	-	1.754.404	10-11-26	100.188	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)	-	330.009	-	2.841.852	-	-	10-11	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(330.009)	-	(2.841.852)	-	-	10-11	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenirliğinde -artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 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 Aralık 2022	31 Mart 2022
Sabit Faizli Finansal Araçlar;		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	522.570.967	402.237.958
Değişken Faizli Finansal Araçlar;		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

Yukarıdaki hesaplamalar değişken ve sabit faizli tüm finansal araçlar üzerinden yapılmıştır. 31 Aralık 2022 ve 31 Mart 2022 tarihleri itibarıyla ise değişken faizli yükümlülükler nedeniyle maruz kalınan risk bulunmamaktadır. Hesaplama yine diğer tüm değişkenler sabit kaldığında faiz oranlarının bir puan yükseldiği durumda vergi öncesi kardaki değişim dikkate alınmıştır.

Şirketin değişken faizli finansal varlığı bulunmamaktadır.

(c-4) Likidite riski yönetimi

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

Likidite riski tabloları

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

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

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

31 Aralık 2022

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Nakit Çıkışlar Uyarınca Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	555.516.368	583.609.961	95.050.153	34.764.796	478.976.204	-
Banka ve Faktoring Kredileri	522.570.967	550.664.560	71.688.356	25.181.192	478.976.204	-
Ticari Borçlar	2.998.846	2.998.846	2.998.846	-	-	-
Diğer Borçlar	29.946.555	29.946.555	20.362.951	9.583.604	-	-

31 Mart 2022

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Nakit Çıkışlar Uyarınca Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	457.715.460	509.017.932	75.418.950	18.533.046	415.065.936	-
Banka ve Faktoring Kredileri	402.237.958	453.540.430	38.474.494	-	415.065.936	-
Ticari Borçlar	2.642.453	2.642.453	2.642.453	-	-	-
Diğer Borçlar	52.835.049	52.835.049	34.302.003	18.533.046	-	-

(c-5) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Hisse senedi v.b. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Bulunmamaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

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

Finansal Araçların Makul Değeri

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

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

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

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

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

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

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

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

NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1-) 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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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 verilmiştir.

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 karar ile 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.

2-) Yönetim Kurulu'nun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın kararlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyetler artışları da dikkate alınarak hasılat beklentilerinin altında kalacağı düşüncesiyle yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık + 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan; 29.04.2019 tarihli değerlendirme raporu dikkate alınarak Martı Myra tesisi için %13,5 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek portokol imzalanmıştır.

Yönetim Kurulu'nun 30.04.2021 tarih ve 1072 sayılı kararı ile Covid-19 salgını ve diğer faktörlerin her alanda olduğu gibi turizm sektörünü de olumsuz etkilemesi neticesinde, tesisi işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından alınan ve Şirketimiz'e iletilen 30.04.2021 tarih ve 1271 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, 01.04.2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, bitiş tarihi değişmeyecek Martı Marina yıllık kira bedelinin, hasılatın %17'si + KDV olarak kabul edilmesine ve ek protokol imzalanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek portokol 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" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarıncay onaylanmıştır.

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

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

03.09.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırılmasına 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 Tahsis Hakkında Yönetmeliğin** 24/1, Ek Madde 4 ve Geçici Madde 7 hükümlerinde; tahsisi iptal edilen araziler üzerinde bulunan yapı, tesis ve müstemilatların bedelsiz olarak Hazine’ye intikal edeceği, teminatları nakde çevrilerek Hazine’ye irat kaydedileceği, bunlar için tahsis yapılan yatırımcı tarafından herhangi bir hak ve bedel veya tazminat talep edilemeyeceği, ve ancak, ipotek alacaklısı kredi kurulusu tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satışından önce veya sonra önceki yatırımcıdan kaynaklanan sebeplerle kesin tahsisin iptali gereken hallerde, üst hakkını icra yoluyla edinen kredi kurulusu tarafından başvuruda bulunulması ve Yönetmelik’te öngörülen şartları karşılaması halinde Bakanlık’ça kesin tahsisin iptal edilmeyeceği öngörülmüştür.

Alacaklı Denizbank A.Ş. tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan takip neticesinde; mülkiyeti Maliye Hazinesi’ne ait, Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl-Sarısı mevkii, 136 ada, 2 parsel numaralı 79.081,51-m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmazın üzerinde 496 yatak kapasiteli 1. sınıf tatil köyü yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı’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-Sarısı mevkii, 136 ada, 2 parsel numaralı 79.081,51-m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz Denizbank A.Ş. ile yapılan 23.02.2021 tarihli yapılandırma protokolü kapsamında 09.03.2021 tarihinde kredi borcuna mahsuben tapu devri yapılarak portföyden çıkartılmış olup, taşınmazın üst hakkı ihalenin feshi davasından feragat edilmiştir.

4-) 24.09.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması

05.12.2018 tarihli özel durum açıklamamızda; Şirket gayrimenkul portföyümüzde yer alan; Tekirova-Kemer/Antalya’da bulunan 412 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 belirtilmişti.

Başvurumuzun kabul edilmesi ile 49 yıla süre uzatımına ilişkin olarak “Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik”in 11. Maddesi ve Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın 20.02.2020 tarih, E. 166560 sayılı yazısı ile yine aynı Bakanlığın 12.05.2020 tarih, E. 338862 sayılı yazısı doğrultusunda 24.10.2020 tarihine kadar ödenmesi gereken 9.395.714 TL, 22.09.2020 tarihinde ödenmiş ve 2037 yılında bitecek tahsis süresinin ilgili Yönetmelik gereği 2069 yılına kadar uzatma hakkı kullanılmıştır.

5-) 19.10.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 19.10.2020 tarih 1053 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı’nda;

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin 8. Maddesi’nin Yönetim Kurulu’na vermiş olduğu yetkiye istinaden; 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin %200 bedelli olmak üzere 220.000.000 TL nakit artırılarak 110.000.000 TL’den 330.000.000 TL’ye çıkarılmasına karar verilmiş olup,

Artırılan 220.000.000 TL sermayeyi temsil eden paylar karşılığında bu payları satın alan kişiler tarafından yeni pay alma hakları kullanma süresi (11.06.2021 - 08.07.2021) içerisinde 171.064.215,09 TL nakden, kalan payların 13 - 14 Temmuz 2021 tarihlerinde Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa’da oluşan fiyatlardan satılmasından 53.529.363,46 TL olmak üzere toplamda 224.593.578,55 TL nakit girişi sağlanmıştır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi’nin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. Maddesi’nin değişikliğine ilişkin başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.09.2021 tarihinde onaylanmış olup, Onaylı Esas Sözleşme 21.09.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü’nde tescil edilerek süreç tamamlanmıştır.

6-) 16.12.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

7-) 01.03.2022 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN 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	İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.03.2022
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Not.6-Not.7	Md.24/(b)	54.014.891	30.809.527
Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Not.13-Not.17	Md.24/(a)	3.396.383.220	1.739.735.798
İştirakler	Not.7	Md.24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	19.235.723	25.354.537
Diğer Varlıklar			98.652.998	131.811.256
Toplam Varlıklar (aktif toplamı)		Md.3/(p)	3.568.286.832	1.927.711.118
Finansal Borçlar	Not.8	Md.31	522.570.967	402.237.958
Diğer Finansal Yükümlülükler		Md.31	-	-
Finansal Kiralama Borçları	Not.8	Md.31	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	407.150	238.387
Özkaynaklar	Not.27	Md.31	3.006.931.513	1.462.123.793
Diğer Kaynaklar			38.377.202	63.110.980
Toplam Kaynaklar		Md.3/(p)	3.568.286.832	1.927.711.118

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Dipnot	İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.03.2022
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)	39.106.920	100.188
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)	57.042.561	57.042.561
Yabancı İştirakler		Md.24/(d)	-	-
İşletmeciler Şirkete İştirak		Md.28/1(a)	-	-
Gayrinakdi Krediler		Md.31	-	-
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)	-	-

Portföy Sınırlamaları	Dipnot	İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.03.2022	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)	95,18%	90,25%	≥51%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler		Md.24/(b)	1,51%	1,60%		≤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)	1,60%	2,96%		≤20%
İşletmeciler Şirkete İştirak		Md.28/1(a)	0,00%	0,00%		≤10%
Borçlanma Sınırı		Md.31	17,39%	27,53%		≤500%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı		Md.24/(b)	1,10%	0,01%		≤10%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	0,00%	0,00%		≤10%