Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

1 Nisan 2024 – 31 Mart 2025
Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar
ve
Bağımsız Denetçi Raporu

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 15
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR 15
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 15
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 15
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR 16
NOT 8 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR 16
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER 17
NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR 17
NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR 18
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR 19
NOT 13 STOKLAR 19
NOT 14 CANLI VARLIKLAR 19
NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR 19
NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR 19
NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 20
NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR 26
NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 27
NOT 20 ŞEREFİYE 28
NOT 21 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI 28
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 28
NOT 23 TAAHHÜTLER 34
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR 34
NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI 35
NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 35
NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 36
NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 38
NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLER 39
NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER 39
NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER 40
NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER) 40
NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ) 40
NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER 40
NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 41
NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP) 41
NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 41
NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 43
NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) 51
NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 52
NOT 41 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR 52
NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLU 54

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (VARLIKLAR)
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**169.655.935**	**92.559.893**
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	133.096	1.180.746
Ticari Alacaklar	10	151.510.178	77.076.271
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*10*	*1.018*	*-*
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*10-37*	*151.509.160*	*77.076.271*
Diğer Alacaklar	11	1.578.827	1.555.211
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*11*	*1.552.086*	*560.631*
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*11-37*	*26.741*	*994.580*
Peşin Ödenmiş Giderler	26	16.084.984	12.180.979
İlişkili Olmayan Taraflarda Peşin Ödenen Giderler	26	*16.084.984*	*12.180.979*
Diğer Dönen Varlıklar	26	348.850	566.686
Duran Varlıklar		**12.316.388.350**	**8.116.291.770**
Diğer Alacaklar	11	19.035.918	19.035.918
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*11*	*19.035.918*	*19.035.918*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	12.277.349.517	8.081.696.657
Maddi Duran Varlıklar	18	16.431.293	15.554.244
Kullanım Hakkı Varlıkları	21	3.569.679	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	1.943	4.951
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*19*	*1.943*	*4.951*
TOPLAM VARLIKLAR		**12.486.044.285**	**8.208.851.663**

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (KAYNAKLAR)
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**229.578.611**	**158.905.605**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	123.574.943	101.349.831
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	56.658.324	19.663.160
Ticari Borçlar	10	7.083.230	7.109.711
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*10*	*7.083.230*	*7.109.711*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	4.012.800	2.717.155
Diğer Borçlar	11	19.906.158	11.201.120
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*11*	*13.834.290*	*8.519.847*
İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Borçlar	*11-37*	*6.071.868*	*2.681.273*
Ertelenmiş Gelirler	26	20.107	20.115
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*26*	*20.107*	*20.115*
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	18.323.049	16.844.513
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	*22*	*1.417.196*	*1.379.115*
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*22*	*16.905.853*	*15.465.398*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**866.605.057**	**746.181.874**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	861.850.943	740.154.296
Uzun Vadeli Karşılıklar	22-24	1.331.775	739.543
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	*24*	*1.331.775*	*739.543*
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	3.422.339	5.288.035
ÖZKAYNAKLAR	**27**	**11.389.860.617**	**7.303.764.184**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**27**	**11.389.860.617**	**7.303.764.184**
Ödenmiş Sermaye	27	1.090.980.000	376.200.000
Geri Alınmış Paylar (-)		(11.733.494)	(11.733.494)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(631.961)	(534.438)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları		*(631.961)*	*(534.438)*
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		5.579.291.792	4.122.558.487
-Yabancı Para Çevrim Farkları		*5.579.291.792*	*4.122.558.487*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.549.954	4.549.954
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		2.079.227.069	1.510.735.574
Net Dönem Karı / Zararı		2.629.460.651	1.283.271.495
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		**-**	**-**
TOPLAM KAYNAKLAR		**12.486.044.285**	**8.208.851.663**

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.04.2024 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.04.2023 31.03.2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	**28**	148.325.857	78.219.951
Satışların Maliyeti (-)	**28**	(16.548.687)	(6.477.717)
BRÜT KAR / (ZARAR)		**131.777.170**	**71.742.234**
Genel Yönetim Giderleri (-)	**29**	(37.890.780)	(26.954.009)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**31**	2.538.922.273	1.537.177.454
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	**31**	(1.513.100)	(181.127.860)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**2.631.295.563**	**1.400.837.819**
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		**2.631.295.563**	**1.400.837.819**
Finansal Gelirler	**33**	159.056.852	267.974.179
Finansal Giderler (-)	**33**	(160.891.764)	(385.540.503)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**2.629.460.651**	**1.283.271.495**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		**-**	**-**
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	**35**	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**2.629.460.651**	**1.283.271.495**
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**2.629.460.651**	**1.283.271.495**
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		2.629.460.651	1.283.271.495
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		2.629.460.651	1.283.271.495
Hisse Başına Kazanç	**36**	**2,4102**	**1.1763**

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.04.2024 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.04.2023 31.03.2024
DÖNEM KARI / (ZARARI)	**36**	**2.629.460.651**	**1.283.271.495**
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		**(97.523)**	**51.612**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	**24**	(97.523)	51.612
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar	**27**	**1.456.733.305**	**2.573.768.162**
Yabancı Para Çevrim Farkı		1.456.733.305	2.573.768.162
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		**1.456.635.782**	**2.573.819.774**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**4.086.096.433**	**3.857.091.269**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		**4.086.096.433**	**3.857.091.269**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		4.086.096.433	3.857.091.269

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.04.2024 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.04.2023 31.03.2024
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(20.754.207)**	**(3.734.851)**
Dönem Karı (Zararı)		**2.629.460.651**	**1.283.271.495**
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		2.629.460.651	1.283.271.495
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**(2.594.940.009)**	**(1.306.010.283)**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18-19	3.840.155	1.600.910
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10-11-13	*(507.512)*	*(1.849.429)*
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*10-11*	*(100.574)*	*(397.268)*
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		*(406.938)*	(1.452.161)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	22-24	(6.455.810)	15.707.635
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmele	*24*	*173.634*	*1.175.239*
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*22*	*874.480*	*905.138*
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	*22*	*(7.503.924)*	13.627.258
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10-11-33	10.028.410	13.968.407
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	*33*	*(6.007.713)*	*(9.298.815)*
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	*33*	*16.036.123*	*23.267.222*
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(2.536.611.722)	(1.533.993.514)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	*17*	*(2.536.611.722)*	(1.533.993.514)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmele	31	-	171.211.112
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(65.233.530)	27.344.596
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(55.274.849)**	**19.003.937**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(61.267.553)	(5.795.383)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	3.873.885	47.069.728
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	(1.839.115)	9.525.146
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(1.231.721)	296.272
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	835.040	1.773.282
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		6.806.253	(42.430.616)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(3.419)	(13.468)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.448.219)	8.578.976
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**(20.754.207)**	**(3.734.851)**
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		**(5.198.985)**	**21.841.401**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18-19	(534.986)	(6.055.322)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	72.503.005
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	(4.663.999)	(44.606.282)
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		**24.905.542**	**(72.136.797)**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	34.933.952	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-	(58.168.390)
Ödenen Faiz	33	(16.036.123)	(23.267.222)
Alınan Faiz		6.007.713	9.298.815
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**(1.047.650)**	**(54.030.247)**
Döviz Kurlarındaki Değişimn Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**(1.047.650)**	**(54.030.247)**
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	**6**	**1.180.746**	**55.210.993**
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	**6**	**133.096**	**1.180.746**

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 31 MART 2025 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			
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	**Not**	**Ödenmiş Sermaye**	**Geri Alınmış Paylar**	**Pay İhraç Primleri / İskontoları**	**Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)**	**Yabancı Para Çevrim Farkları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)**	**Net Dönem Karı/ (Zararı)**	**Özkaynaklar**
1 Nisan 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	**27**	**330.000.000**	**(11.733.494)**	**18.716.606**	**(586.050)**	**1.548.790.325**	**3.685.272**	**148.106.804**	**1.409.693.452**	**3.446.672.915**
Transferler	27	-	-	-	-	-	*864.682*	1.408.828.770	(1.409.693.452)	-
Sermaye Arttırımı	27	46.200.000	-		-	-	-	(46.200.000)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	51.612	2.573.768.162	-	-	1.283.271.495	3.857.091.269
- Net Dönem Karı / (Zararı)	*27*	-	-	-	-	-	-	-	*1.283.271.495*	1.283.271.495
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	*27*	-	-	-	*51.612*	-	-	-	-	51.612
- Yabancı Para Çevrim Farkları	*27*					*2.573.768.162*	-	-	-	2.573.768.162
31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	**27**	**376.200.000**	**(11.733.494)**	**18.716.606**	**(534.438)**	**4.122.558.487**	**4.549.954**	**1.510.735.574**	**1.283.271.495**	**7.303.764.184**
Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem										
1 Nisan 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	**27**	**376.200.000**	**(11.733.494)**	**18.716.606**	**(534.438)**	**4.122.558.487**	**4.549.954**	**1.510.735.574**	**1.283.271.495**	**7.303.764.184**
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	1.283.271.495	(1.283.271.495)	-
Sermaye Arttırımı	27	714.780.000	-		-	-	-	(714.780.000)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(97.523)	1.456.733.305	-	-	2.629.460.651	4.086.096.433
- Net Dönem Karı / (Zararı)	*27*	-	-	-	-	-	-	-	*2.629.460.651*	2.629.460.651
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	*27*	-	-	-	*(97.523)*	-	-	-	-	(97.523)
- Yabancı Para Çevrim Farkları	*27*					*1.456.733.305*	-	-	-	1.456.733.305
31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	**27**	**1.090.980.000**	**(11.733.494)**	**18.716.606**	**(631.961)**	**5.579.291.792**	**4.549.954**	**2.079.227.069**	**2.629.460.651**	**11.389.860.617**

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket’in dönemler itibarıyla ortalama personel sayısı 11 kişidir. (31.03.2024: 12 kişi)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

1 Nisan 2024 – 31 Mart 2025 hesap dönemine ait finansal tablolar, 13 Mayıs 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup Yönetim Kurulu Başkanı Nurullah Emre Narin ve Grup Muhasebe Müdürü Sebahattin Durmuş tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

Yabancı Para İşlemlerin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

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

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

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

Her bilanço tarihinde,

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

Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

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

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

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

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

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

Tarih	Euro Kuru
31 Mart 2025	40.7019
31 Mart 2024	34.8023

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

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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 kurulmuş olup gayrifaaldir.

2.04 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.05 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

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

Şirket, şüpheli alacakların tespiti, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarda ve stoklarda değer düşüklüğü olup olmadığının tespiti, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman oranlarının tespiti, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin hesabı, kısa ve uzun vadeli kiralama süreleri,iskonto faiz oranı, şirket aleyhine açılan davalar ve takipler için karşılık ayrılıp ayrılmaması, kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar gibi hususlarda muhasebe tahminlerine başvurmaktadır. 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 aktifinde kayıtlı olan, devletten kiralamış olduğu Myra ve Marina tesisleri ana ortak Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.Ana ortağın, söz konusu yerlerin işletmesinden elde ettiği gelirleri üzerinden %20+KDV oranında aldığı kiralardan oluşmaktadır.

2.08.02 Stok Değerlemesi

Bulunmamaktadır.

2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

2.08.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

2.08.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

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

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

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

Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

2.08.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

2.08.07 Kiralama İşlemleri / İrtifak Hakları / Hasılat Payı

i) Finansal Kiralama İşlemleri

Bulunmamaktadır.

ii) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

Kiracı Olarak Şirket:

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

Şirket'in operasyonel kiralamaları iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

- *İdari Amaçlı Kiralamalar*

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

01.04.2024-31.03.2025 dönemine ilişkin operasyonel kira tutarı toplamı 2.629.500-TL'dir. (01.04.2023-31.03.2024: 974.250-TL)

- *Portföye İlişkin Kiralamalar*

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

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

Kiralayan Olarak Şirket

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

2.08.08 Araştırma Geliştirme Giderleri

Bulunmamaktadır.

2.08.09 Borçlanma Maliyetleri

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

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

2.08.10 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

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

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

2.08.11 Pay Başına Kar / Zarar

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

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

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

2.08.12 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

2.08.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

2.08.14 İlişkili Taraflar

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

2.08.15 Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

2.08.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

2.08.17 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

2.08.18 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

2.09 Sermaye ve Temettüler

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

2.10 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

2.11 Yeni muhasebe standartları ve yorumlar

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

● **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

b. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

● **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

• Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
• Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;

• Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetişim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
• Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

• **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
•UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
• UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
• UFRS 9 Finansal Araçlar;
• UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve

• UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

● **UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

● **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
• Kar veya zarar tablosunun yapısı
• İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
• Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

● **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
• Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
• UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Kasa	41	1.065.855
Banka	133.055	114.891
-Vadesiz Mevduat	*133.055*	*114.891*
Toplam	**133.096**	**1.180.746**

Şirket'in dönem sonları itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır.

NOT 8 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.03.2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar	180.233.267	121.012.991
Uzun Vadeli Borçlanmalar	861.850.943	740.154.296
Toplam	**1.042.084.210**	**861.167.287**

Hesap Adı	31.03.2025	31.03.2024
Banka Kredileri(*)	122.158.028	101.349.831
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları (**)	56.658.324	19.663.160
Kiralama Yükümlülüğü	1.416.915	-
Toplam	**180.233.267**	**121.012.991**

(*) Banka kredilerinin 122.158.028 TL'si T. İş Bankası'ndan kullanılan vadesi geçmiş kredi borçlarından oluşmaktadır.

Hesap Adı	31.03.2025	31.03.2024
Banka Kredileri (**)	859.725.530	740.154.296
Kiralama Yükümlülüğü	2.125.413	-
Toplam	**861.850.943**	**740.154.296**

(**) Uzun vadeli kredilerin tamamı ve uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının 53.250.845 TL'si Denizbank A.Ş.'den kullanılan yeniden yapılandırılmış kredilerden oluşmaktadır. Şirket ve Şirket'in ana ortağı olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 23.02.2021 tarihi itibarıyla Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile kredi ve faktoring borçlarının yapılandırmasına ilişkin "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamıştır. Yapılandırma sözleşmesi Şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Sözleşme kapsamında toplam 46.739.271 USD nakdi kredi yükü 9 senelik bir vade yapısına sahip duruma gelmiştir. Sözleşme ile ilgili yasal süreçlerin devam etmesinden dolayı ödeme planı kesinleşmemiştir.

31 Mart 2025

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL	1-3 ay	-	3.407.478	-
USD	Nisan 2025-Şubat 2030	2,50%	53.250.846	859.725.530
EURO	Vadesi Geçmiş	7,50%	122.158.028	-
			178.816.352	**859.725.530**

31 Mart 2024

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

Banka kredileri geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2025	31.03.2024
Vadesi geçmiş ödenecekler	122.158.028	100.331.052
1 yıl içinde ödenecekler	56.658.324	20.681.939
1-5 yıl içinde ödenecekler	859.725.530	73.294.745
5-10 yıl içinde ödenecekler	-	666.859.551
Toplam	**1.038.541.882**	**861.167.287**

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

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

- 2025-2030 dönemi toplam geri ödeme yükümlülüğü 916.383.854 TL olup, ilgili yıllara ilişkin dağılım şu şekildedir:
- 2025 yılı: 56.658.324 TL
- 2026 yılı: 22.419.813 TL
- 2027 yılı: 21.834.182 TL
- 2028 yılı: 21.320.683 TL
- 2029 yılı: 20.818.136 TL
- 2030 yılında ise toplam 773.332.716 TL tutarında geri ödemesi gerçekleştirilecektir.

NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.03.2024
Ticari Alacaklar	151.509.160	77.076.271
İlişkili Taraf ***(Not: 37)***	*151.509.160*	*77.076.271*
Şüpheli Ticari Alacaklar	593.302	593.302
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(593.302)	(593.302)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.018	-
Toplam	**151.510.178**	**77.076.271**

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Dönem başı bakiyesi	**(593.302)**	**(593.302)**
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar	-	-
Dönem gideri ***(Not:30)***	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	-	-
Dönem sonu bakiyesi	**(593.302)**	**(593.302)**

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

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

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.03.2024
Satıcılar	7.025.758	7.052.239
Diğer Satıcılar	*7.025.758*	*7.052.239*
Borç Senetleri	57.472	57.472
Diğer	*57.472*	*57.472*
Toplam	**7.083.230**	**7.109.711**

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

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

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

	31.03.2025	**31.03.2024**
Vadesi Geçmiş	57.472	57.472
Toplam	**57.472**	**57.472**

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	**31.03.2025**	**31.03.2024**
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar ***(Not: 37)***	26.741	994.580
İlişkili Olamayan Diğer Taraflardan Alacaklar	1.552.086	560.631
Personelden Alacaklar	*54.989*	*452.326*
Şüpheli Diğer Alacaklar	*3.978.000*	*3.749.363*
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	*(3.978.000)*	*(3.749.363)*
Diğer Alacaklar	*1.497.097*	*108.305*
Toplam	**1.578.827**	**1.555.211**

Şüpheli diğer alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2024 31.03.2025	**01.04.2023 31.03.2024**
Dönem başı bakiyesi	**(3.749.363)**	**(3.115.480)**
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar	-	11.000
Dönem gideri ***(Not:30)***	-	*(644.940)*
Yabancı Para Çevrim Farkı	*(228.637)*	*57*
Dönem sonu bakiyesi	**(3.978.000)**	**(3.749.363)**

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

Hesap Adı	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Verilen Depozito ve Teminatlar (*)	19.035.918	19.035.918
Toplam	**19.035.918**	**19.035.918**

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

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

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

Hesap Adı	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	4.234.870	149.894
Kamuya Olan Ertelenmiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler	7.820.056	7.167.986
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar ***(Not: 37)***	6.071.868	2.681.273
Diğer Borçlar	1.779.364	1.201.967
Toplam	**19.906.158**	**11.201.120**

NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.03.2024
Personele Borçlar	3.095.135	2.170.550
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler (Personel)	464.856	171.367
Ödenecek SGK	452.809	375.238
Toplam	**4.012.800**	**2.717.155**

NOT 13 STOKLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2025	31.03.2024
Diğer Stoklar	11.273	9.639
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(11.273)	(9.639)
Toplam	**-**	**-**

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

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır.

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Köyü	Tapu (m^2)	Ada/Parsel	Mülkiyet Durumu	Niteliği (*)
Martı Marina Tali Yat Limanı	Muğla	Marmaris	Orhaniye	16.455,01	103/6 , 103/10 ve 103/12 Parseller	Şirket	Arsa
				84,63	103/9 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
				68.203,42	Deniz Alanı	Hazine	
Martı Myra Otel	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	158 Ada/7 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 Ada/1 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37,755,96	155 Ada/225 Parsel	Şirket	Arsa
				268,92	155 Ada/226 Parsel	Şirket	Tarla
Arsa ve Butik Otel (natamam Bina)	Muğla	Marmaris	Karaca Köyü (Ayın koyu)	83.283,96	Toplam 9 Parsel	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı parseller ve Üzerinde Natamam Bina
Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy		36.304,83	314, 316 ada 1 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel	Şirket	Arsa

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem sonları itibarıyla hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

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

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

1 Nisan 2023 – 31 Mart 2024	**01.04.2023**	**İlaveler (+)**	**Transfer**	**Çıkışlar (-)**	**Gerçeğe Uygun Değer Değişimi**	**Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)**	**31.03.2024**
Martı Marina Tali Yat Limanı	925.626.000	-	-	-	315.445.719	683.138.781	1.924.210.500
Martı Myra Otel	2.309.056.000	-	-	-	939.369.370	1.734.774.630	4.983.200.000
TURİZM TESİSLERİ	**3.234.682.000**	**-**	**-**	**-**	**1.254.815.089**	**2.417.913.411**	**6.907.410.500**
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	25.184.693	-	-	-	10.450.170	18.962.137	54.597.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	16.969.472	-	-	-	(1.539.567)	11.053.095	26.483.000
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa	132.656.352	-	-	-	78.287.008	104.548.640	315.492.000
Tekirdağ Çerkezköy (4 Arsa)**(**)**	433.385.342	-	-	(191.539.084)	191.980.829	290.272.913	724.100.000
GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER	**608.195.859**	**-**	**-**	**(191.539.084)**	**279.178.440**	**424.836.785**	**1.120.672.000**
İçmeler Maliye Kampı(***)	28.804.823	-	-	(40.047.617)	-	11.242.794	-
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	-	1.083.675	-	-	-	217.673	1.301.348
Martı Myra Otel İlave Yatırım	-	35.902.429	-	-	-	7.211.581	43.114.010
Diğer	5.395.323	158.983	-	-	-	3.644.492	9.198.799
DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)	**34.200.147**	**37.145.087**	**-**	**(40.047.617)**	**-**	**22.316.540**	**53.614.157**
GENEL TOPLAM	**3.877.078.006**	**37.145.087**	**-**	**(231.586.701)**	**1.533.993.529**	**2.865.066.736**	**8.081.696.657**
Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler	3.842.877.859	-	-	(191.539.084)	1.533.993.529	2.842.750.196	8.028.082.500
Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar	34.200.147	37.145.087	-	(40.047.617)	-	22.316.540	53.614.157

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

(**) 315 ada 1 parsel numaralı arsa T. İş Bankası tarafından icra aracılığıyla 17.160.904 TL bedelle satılmıştır. İlgili arsanın 01.04.2023 tarihindeki değeri 191.539.084 TL'dir. İlgili arsa hareket tablosunda çıkış olarak gösterilmiştir. (171.211.112) TL dönemde esas faaliyet giderleri içerisinde satış zararı olarak gösterilmektedir.

(***)Maliye kampı tesisleri kapsamında davalar şirket aleyhine sonuçlanmış olması sebebiyle kayıtlardan çıkartılmıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri Mart 2025 tarihli değerleme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Mart 2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 31 Mart 2025 tarihli ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır.

	Ekspertiz Firması	**Ekspertiz Rapor Tarihi**	**31.03.2025**	**Ekspertiz Firması**	**Ekspertiz Rapor Tarihi**	**31.03.2024**
Martı Marina Tali Yat Limanı **(i)**	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	2.947.703.395	Kale Taşınmaz	01.04.2024	1.924.210.500
Martı Myra Otel (**ii)**	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	7.434.111.427	Kale Taşınmaz	01.04.2024	4.983.200.000
Antalya, Kemer, Çam yuva Arsa (**iii)**	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	85.000.001	Kale Taşınmaz	01.04.2024	54.597.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa **(iv)**	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	34.108.007	Kale Taşınmaz	01.04.2024	26.483.000
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa ve Natamam Binalar **(vi)**	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	709.059.982	Kale Taşınmaz	01.04.2024	315.492.000
Tekirdağ Çerkezköy (314,316 ada 1 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel) **(vii)**	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	999.999.981	Kale Taşınmaz	01.04.2024	724.100.000
Toplam			**12.209.982.793**			**8.028.082.500**

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

(i) Martı Marina Tesisi;

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Martı Myra;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(iv) Aydın İli Karacasu Bölgesinde 2 adet gayrimenkul;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(vii) Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Arsalar

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

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

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili diğer açıklamalar aşağıdaki gibidir.

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

- Dava sürecinde yaşanan olumlu gelişmelere bağlı olarak ilgili teminat mektubunun 767, 772, 773, 749, 750, 756, 757 ve 765 no.lu parsellere isabet eden kısmının serbest bırakılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş ve taleplerimiz 14.04.2011 ve 25.10.2013 tarihlerinde kabul edilmiştir. Taleplerimizin kabul edilmesi ile birlikte teminat tutarı 7.304.025 TL azaltılarak 2.695.975 TL'ye düşmüştür. 766 parsele ilişkin açılmış olan davanın Şirket lehine sonuçlanması sonrasında Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan 06.03.2014 tarihli başvuruya istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Nisan 2014 tarih ve 10/325 sayılı toplantısında teminat mektubu tutarının 1.920.690 TL daha azaltılarak 775.285 TL'ye indirilmesine ve 766 no'lu parselin 3.140 m^2'lik kısmının mülkiyetinin kaybedildiği hususları dikkate alınarak Narin Tekstil Endüstri A.Ş. tarafından 259.050 TL tutarın Şirket hesabına nakit olarak yatırılmasına ilişkin verilen karar 09.04.2014 tarih ve 12233903-325.99-270 sayılı karar ile Şirket'e bildirilmiş olup, bu durum 6 Nisan 2014 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30 Nisan 2014 tarih ve 12233903-325.99-342 sayılı kararında belirtildiği üzere daha önce bildirilmiş olan 3.140 m^2 ve 259.050 TL'lik tutar sırasıyla 2.959,35 m^2 ve 244.146 TL olarak yeniden hesaplanmıştır. 22 Mayıs 2014 tarihinde 244.146 TL ödeme banka aracılığı ile yapılmıştır.

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

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

31 Mart 2025

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyet	Toplam
1 Nisan 2024	12.539.691	2.737.299	7.877.932	737.298	23.892.220
Alımlar	-	-	736.163	-	736.163
Yabancı Para Çevrim Farkı	2.125.697	464.020	1.443.159	124.985	4.157.861
31 Mart 2025	**14.665.388**	**3.201.319**	**10.057.254**	**862.283**	**28.786.244**

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyet	Toplam
1 Nisan 204	(2.915.171)	(1.897.691)	(2.787.816)	(737.298)	(8.337.976)
Dönem Amortismanı	(987.806)	(223.746)	(1.129.523)	-	(2.341.074)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(604.918)	(346.777)	(599.221)	(124.985)	(1.675.901)
31 Mart 2025	**(4.507.895)**	**(2.468.213)**	**(4.516.560)**	**(862.283)**	**(12.354.951)**
1 Nisan 2024 Net defter değeri	**9.624.520**	**839.608**	**5.090.116**	**-**	**15.554.244**
31 Mart 2025 Net defter değeri	**10.157.493**	**733.106**	**5.540.694**	**-**	**16.431.293**

31 Mart 2024

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyet	Toplam
1 Nisan 2023	7.337.162	1.311.243	1.593.479	441.608	10.683.492
Alımlar	240.729	348.657	4.511.726	-	5.101.112
Yabancı Para Çevrim Farkı	4.961.800	1.077.399	1.772.727	295.690	8.107.616
31 Mart 2024	**12.539.691**	**2.737.299**	**7.877.932**	**737.298**	**23.892.220**

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyet	Toplam
1 Nisan 2023	(1.186.794)	(1.012.624)	(1.203.517)	(441.608)	(3.844.543)
Dönem Amortismanı	(777.546)	(172.410)	(648.243)	-	(1.598.199)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(950.831)	(712.657)	(936.056)	(295.690)	(2.895.234)
31 Mart 2024	**(2.915.171)**	**(1.897.691)**	**(2.787.816)**	**(737.298)**	**(8.337.976)**
1 Nisan 2023 Net defter değeri	**6.150.368**	**298.619**	**389.962**	**-**	**6.838.949**
31 Mart 2024 Net defter değeri	**9.624.520**	**839.608**	**5.090.116**	**-**	**15.554.244**

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

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

31.03.2025

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2024	1.395.577	1.395.577
Yabancı Para Çevrim Farkı	236.537	236.537
31 Mart 2025	**1.632.114**	**1.632.114**

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2024	(1.390.626)	(1.390.626)
Cari Dönem İtfa Payı	(3.434)	(3.434)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(236.111)	(236.111)
31 Mart 2025	**(1.630.171)**	**(1.630.171)**
1 Nisan 2024 Net Değer	**4.951**	**4.951**
31 Mart 2025 Net Değer	**1.943**	**1.943**

31 Mart 2024

Maliyet	**Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar**	**Toplam**
1 Nisan 2023	**835.868**	**835.868**
Yabancı Para Çevrim Farkı	559.709	559.709
31 Mart 2024	**1.395.577**	**1.395.577**

Birikmiş İtfa Payı	**Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar**	**Toplam**
1 Nisan 2023	**(830.961)**	**(830.961)**
Cari Dönem İtfa Payı	(2.711)	(2.711)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(556.954)	(556.954)
31 Mart 2024	**(1.390.626)**	**(1.390.626)**
1 Nisan 2023 Net defter değeri	**4.907**	**4.907**
31 Mart 2024 Net defter değeri	**4.951**	**4.951**

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

NOT 20 ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır.

NOT 21 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

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

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

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

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

i) Karşılıklar

Hesap Adı	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Diğer Kısa Vadeli Karşılıkları	**16.905.853**	**15.465.398**
İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	14.436.639	14.101.799
Dava Karşılığı	2.469.214	1.363.599
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıkları	**1.417.196**	**1.379.115**
İzin Karşılığı	1.417.196	1.379.115
Toplam	**18.323.049**	**16.844.513**

31 Mart 2025

	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2024 itibarıyla	**14.101.799**	**1.363.599**	**1.379.115**	**16.844.513**
İlave karşılık	5.448.275	788.629	-	**6.236.904**
İptal edilen karşılıklar	(5.113.435)	-	(175.967)	**(5.289.402)**
Yabancı Para Çevrim Farkı	-	316.986	214.048	**531.034**
31 Mart 2025 itibarıyla	**14.436.639**	**2.469.214**	**1.417.196**	**18.323.049**

31 Mart 2024

	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2023 itibarıyla	**284.233**	**274.601**	**442.710**	**1.001.544**
İlave karşılık	13.817.566	1.353.975	936.405	**16.107.946**
İptal edilen karşılıklar	-	(254.702)	-	**(254.702)**
Yabancı Para Çevrim Farkı	-	(10.275)	-	**(10.275)**
31 Mart 2024 itibarıyla	**14.101.799**	**1.363.599**	**1.379.115**	**16.844.513**

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler;

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in lehine açtığı 17 dava, aleyhine açılan 7 dava bulunmaktadır. (31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in lehine açtığı 16 dava, aleyhine açılan 10 dava bulunmaktadır.)

31 Mart 2025

Şirket'in aleyhine açılan dava ve takipler

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	31.03.2025 tarihi İtibarıyla ayrılan karşılık
Cüneyt Bozukluhan - Türkan Alkaşi	Ecrimisil + Tahliye	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367 - 2019/968	37.449	100.000
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası	İstanbul 1. Asliye Ticaret mah. 2021/3729	2.224.228	2.224.228
Universal Bağımsız Denetim A.Ş	İtirazın İptali	2018/31787 E.	43.265	145.000
Denizbank A.Ş (*)	icra	2018/4716 E.	290.530.264	-
Deniz Faktoring A.Ş. (*)	icra	2017/1161 E.	7.264.199	-
Denizbank A.Ş (*)	icra	2023/2281	790.202.952	-
Ünal Yapı İnşaat Ltd.Şti.-Sbg Teknik Yapı Mühendislik Ltd.Şti.	icra	İstanbul 25.İcra Müdürlüğü 2016/1686	9.347.273	-
İşbankası	icra	2024/887	48.792.080	
TOPLAM			**1.148.441.710**	**2.469.228**

(*) Denizbank A.Ş ve Deniz Faktoring A.Ş.ile 2021 yılında yeniden yapılandırma sözleşmesi imzalanmış, bu kapsamda Deniz Faktoring borcu kapatılmış ve Denizbank'a olan sözleşmenin gerekleri eksiksiz yerine getirilmiş ve getirilmektedir.
Yapılandırma şartları gereği tüm borç kapatılana kadar davalar usulen devam etmekte olup, işlem yapılmamaktadır.

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	31.03.2024 tarihi İtibarıyla ayrılan karşılık
Ali Günal Kahramanoğlu	İş Alacağı	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E. 2019/425 E 2022/1242 2023/5606 E.	19.900	50.000
Cüneyt Bozukluhan - Türkan Alkaşi	Ecrimisil + Tahliye	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367 - 2019/968	37.449	-
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası	İstanbul 1. Asliye Ticaret mah. 2021/3729	1.078.590	1.068.305
TEB	İtirazın İptali	2018/30163 E.	99.040	100.284
Universal Bağımsız Denetim A.Ş	İtirazın İptali	2018/31787 E.	43.265	145.000
Denizbank A.Ş	icra	2018/4716 E.	290.530.264	-
Deniz Faktoring A.Ş.	icra	2017/1161 E.	7.264.199	-
Denizbank A.Ş	icra	2023/2281	790.202.952	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	icra	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi/2022/454 2018/698 E. 2023/527 E. 2023/447	15.194.476	-
Ünal Yapı İnşaat Ltd.Şti.-Sbg Teknik Yapı Mühendislik Ltd.Şti.	icra	İstanbul 25.İcra Müdürlüğü 2016/1686	9.347.273	-
Züleyha Şişman	Eser Sözleşmesi Alacağı	İzmir 22.İcra Müdürlüğü 2017/3881	-	-
TOPLAM			**1.113.817.408**	**1.363.589**

Şirket'in açtığı dava ve takipler

Davalı	Dava Konusu	Dosya No	31.03.2025
Uglemann AG Epoksi Ve Poliüretan Zemin Sistemleri Sanayi Tic. Ltd. Şti.	İcra	Marmaris 2. Icra Dairesi 2023/4123	305.795
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İhalenin Feshi-314 Ada 1 Parsel	2024/9 (Eski Dosya No: 2020/301, 2021/409, 2022/355)	-
Kültür Ve Turizm Bakanlığı	Yürütmenin Durdurulması, Dava Sonunda Iptaline Karar Verilmesi	Muğla 3. Idare Mahkemesi 2022/408 2022/8734 E. 2023/27575 2023/1245 K.	-
T.C. Kültür Turizm Bakanlığı	Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusunun İptali	Muğla 1. İdare Mahkemesi 2023/371 2023/3837 E.	-
Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Imar Uygulamasının Iptali Isteği	2023/656 (Eski No:2022/1927, 2022/4759)	-
Mustafa Şen	İftira	2019/265	-
Mustafa Şen	Maddi Madevi Tazminat	2019/66	60.000
Türkiye İş Bankası A.Ş.	15.12.2020 Tarihli İhalenin Feshi	İst.10 İcra Md. 2017/1161 E. Çerkezköy İcra Md. 20177178 Tal.	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Kiymet Takdirine İtiraz	2024/141 Esas	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.			
Ak Kardeşler İnşaat Ltd. Şti.	Kanundan Doğan Uyuşmazlık	Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2021/239 E.	-
T.C Maliye Bakanlığı	İşlem Iptali Ve Yürütmenin Durdurulması Istemi	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2011/177 E.2012/130 K. 2016/1422 E. 2018/976 E.	-
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	Icra	2023/3857	991.008
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	Icra	2013/19987	402.838
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	Icra	2011/7013	47.161
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	Alacak (Hizmet Sözleşmesinden Kaynaklanan)	2014/311 E. Bozma Sonrasi 2023/502 Esas	11.898.095
Marmaris Kaymakamlığı	Tabiat Varlıklarını Koruma	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2024/1075-2024/1142 E	-
TOPLAM			**13.704.897**

Davalı	Dava Konusu	Dosya No	31.03.2024
Uglemann AG Epoksi Ve Poliüretan Zemin Sistemleri Sanayi Tic. Ltd. Şti.	İcra	Marmaris 2. Icra Dairesi 2023/4123	305.795
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İhalenin Feshi-314 Ada 1 Parsel	2024/9 (Eski Dosya No: 2020/301, 2021/409, 2022/355)	-
Kültür Ve Turizm Bakanlığı	Yürütmenin Durdurulması, Dava Sonunda Iptaline Karar Verilmesi	Muğla 2. Idare Mahkemesi 2022/408 2022/8734 E. 2023/27575 2023/1245 K.	-
T.C. Kültür Turizm Bakanlığı	Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusunun İptali	Muğla 1. İdare Mahkemesi 2023/371 2023/3837 E.	-
Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Imar Uygulamasının Iptali Isteği	2023/656 (Eski No:2022/1927, 2022/4759)	-
Mustafa Şen	İftira	2019/265	-
Mustafa Şen	Maddi Madevi Tazminat	2019/66	60.000
T İş Bankası	15.12.2020 Tarihli İhalenin Feshi	İst.10 İcra Md. 2017/1161 E. Çerkezköy İcra Md. 20177178 Tal.	-
T İş Bankası	Kiymet Takdirine İtiraz	2024/141 Esas	-
Martı GYO A.Ş.	İlamsız Takip	İstanbul 24. İcra Müdürlüğü 2022/12586	161.072
Türkiye İş Bankası A.Ş.			
Ak Kardeşler İnşaat Ltd. Şti.	Kanundan Doğan Uyuşmazlık	Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2021/239 E.	-
T.C Maliye Bakanlığı	İşlem Iptali Ve Yürütmenin Durdurulması Istemi	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2011/177 E.2012/130 K. 2016/1422 E. 2018/976 E.	-
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	Icra	2023/3857	991.008
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	Icra	2013/19987	402.838
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	Icra	2011/7013	47.161
Ünal yapı inşaat taah. Tic. Ltd. Şti. Ataç sbg inş. Tic. Ltd. Şti.	Alacak (Hizmet Sözleşmesinden Kaynaklanan)	2014/311 E. Bozma Sonrasi 2023/502 Esas	11.898.095
TOPLAM			**13.865.969**

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

31 Mart 2025

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

31 Mart 2024

	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL	775.340	775.340
Alınan Teminat Çekleri	TL	805.237	805.237
Alınan Teminat Mektupları	TL	12.541.309	12.541.309
Toplam Alınan Teminatlar			**14.121.886**
Verilen Teminat Çekleri	TL	457.606	457.606
Verilen İpotekler	EURO	11.000.000	382.825.300
Verilen İpotekler	TL	421.288.008	421.288.008
Toplam Verilen TRİ			**804.570.914**
Hacizler	TL	311.411.559	311.411.559
Şerhler	TL	25.384.173	25.384.173

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

31 Mart tarihi itibarıyla Şirket'in aktif değerleri üzerinde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı

31 Mart 2025

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	41.150.000 EUR	15.04.2024	3.04.2025
Binalar Yangın	Zemin Sigorta	45.000.000 TL	18.08.2024	18.08.2025
Demirbaşlar Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	3.835.000 EUR	15.04.2024	3.04.2025
Kasa Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	50.000 EUR	15.04.2024	3.04.2025
Makine Tesisler Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	5.340.000 EUR	15.04.2024	3.04.2025
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta	1.500.000 TL	18.08.2024	18.08.2025
Emtia Yangın	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	349.000 EUR	15.04.2024	3.04.2025
Elektronik Cihazlar	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	846.000 EUR	15.04.2024	3.04.2025
Cam Kırılması	Türkiye Sigorta %40 Doğa Sigorta %50 Orient % 10	81.500 EUR	15.04.2024	3.04.2025
Toplam EURO		**51.651.500 EUR**		
Toplam TL		**46.500.000 TL**		

31 Mart 2024

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	28.800.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Binalar Yangın	Zemin Sigorta	30.000.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Demirbaşlar Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	2.548.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Kasa Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	168.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Makine Tesisler Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	4.277.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta	1.000.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Emtia Yangın	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	216.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Elektronik Cihazlar	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	780.000 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Cam Kırılması	Türkiye Sigorta %50 Doğa Sigorta %30 Sompo % 20	76.700 EUR	3.04.2023	3.04.2024
Cam Kırılması	Zemin Sigorta	100.000 TL	3.04.2023	3.04.2024
Toplam EURO		**36.865.700 EUR**		
Toplam TL		**31.100.000 TL**		

vi) Diğer:

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	**31.03.2025**		**31.03.2024**	
	Döviz Tutarı	**TL Karşılığı**	**Döviz Tutarı**	**TL Karşılığı**
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı		**1.230.961.974**		**1.141.366.646**
Teminat Mektubu (TL)	-	-	-	-
Şerh (TL)	*25.384.173*	*25.384.173*	*25.384.173*	*25.384.173*
İpotek (EURO)	*11.000.000*	*447.720.900*	*11.000.000*	*382.825.300*
İpotek (TL)	*421.288.008*	*421.288.008*	*421.288.008*	*421.288.008*
Teminat Çeki (TL)	*457.606*	*457.606*	*457.606*	*457.606*
Haciz (TL)	*336.111.287*	*336.111.287*	*311.411.559*	*311.411.559*
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş **olan TRİ'lerin toplam tutarı**	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam		**1.230.961.974**		**1.141.366.646**

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİ'ler bulunmamaktadır.

NOT 23 TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31.03.2025	**31.03.2024**
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.331.775	739.543
Toplam	**1.331.775**	**739.543**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, mevzuat gereği hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı aylık 46.655,43.-TL'dir. (31 Mart 2024: 35.058,58-TL)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %22 enflasyon oranı ve %26 faiz varsayımına göre, %3,28 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Mart 2024: %4,12 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatında emeklilik olasılığı tahmini % 100 olarak baz alınmıştır. (31 Mart 2024:% 100) Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket Yönetimi'nin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her finansal durum tablosu döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

	01.04.2024 31.03.2025	**01.04.2023 31.03.2024**
Diğer Kapsamlı Gelirde Muh. Aktüeryal Kayıp /(Kazanç)	(97.523)	51.612
Net Tutar	**(97.523)**	**51.612**

	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Açılış Bakiyesi	**739.543**	**153.267**
Hizmet Maliyeti	393.323	453.692
Faiz Maliyeti	154.386	8.430
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç)	87.692	124.154
Ödeme, Faydaların Kıs., İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp/Kazanç	(43.169)	-
Kapanış Bakiyesi	**1.331.775**	**739.543**

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır.

NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.03.2024
Gelecek Aylara Ait Giderler	9.136.478	5.486.548
Verilen Sipariş Avansları	6.925.672	6.686.218
İş Avansları	22.834	8.213
Toplam	**16.084.984**	**12.180.979**

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.03.2024
Devreden KDV	-	495.620
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	71.066	71.066
Diğer KDV	277.784	-
Toplam	**348.850**	**566.686**

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

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.03.2024
Alınan Avanslar **(*)**	20.107	20.115
Toplam	**20.107**	**20.115**

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

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.03.2024
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.	3.422.339	5.288.035
Toplam	**3.422.339**	**5.288.035**

NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Şirket konsolidasyona tabi değildir.

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

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025		31 Mart 2024	
Hissedar	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı**	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı**
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	27,48	299.821.133	27,48	103.386.598
Halka Açık Kısım	68,94	752.121.612	68,94	259.352.280
Diğer	3,58	39.037.255	3,58	13.461.122
Toplam	**100,00**	**1.090.980.000**	**100,00**	**376.200.000**

Şirket'in nihai kontrolü Narin Ailesi üyelerindedir.

Hisse adedi ve hisse grupları ve imtiyazlar:

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal bedelli 1.090.980.000 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket sermaye payları 22.216.320 adet nama yazılı A grubu, 33.324.480 adet nama yazılı B grubu ve 1.035.439.200 adet hamiline yazılı C grubu olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır.

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 376.200.000 -TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle %190 oranında artış ile 714.780.000 TL artırılarak 1.090.980.000 TL'ye çıkarılmasına ve şirket esas sözleşmesinin Sermaye başlıklı 8. maddesinin tadili için Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru 28.11.2024 tarih ve 2024/54 sayılı bülten ile Kurul tarafından onaylanmıştır.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Bulunmamaktadır.

Geri Alınmış Paylar

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

İşletmenin Geri Satın Aldığı Kendi Hisse Senetleri, SPK'nın II-22.1 Geri Alınan Paylar Tebliği'ne göre, Genel Kurul tarafından onaylanmış geri alım programının süresi payları borsada işlem gören ortaklıklar için azami üç yıl, payları borsada işlem görmeyen ortaklıklar için ise azami bir yıldır. Ortaklıkların bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde geri alınan paylarının nominal değeri, daha önceki alımlar dahil ortaklıkların ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinin yüzde onunu aşmaması ve geri alınan payların toplam bedelinin, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşmaması durumunda, geri alınan paylar süresiz olarak elde tutulabilir. Geri alınan payların finansal durum tablosu tarihi itibarıyla 13.798.543 pay adetine karşılık piyasa değeri 18.904.004-TL olmuştur.

(iii) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

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

Açıklama	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Hisse Senedi İhraç Primi	22.680.000	22.680.000
Halka Arz Gideri Mahsubu (-)	(3.963.394)	(3.963.394)
Dönem Sonu Bakiye	**18.716.606**	**18.716.606**

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

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

Hesap Adı	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar	(631.961)	(534.438)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	**(631.961)**	**(534.438)**

Aktüeryal Kayıp ve kazançların hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Açıklama	**01.04.2024 31.03.2025**	**01.04.2023 31.03.2024**
1 Nisan Açılış	**(534.438)**	**(586.050)**
(Kayıp)/Kazanç	(97.523)	51.612
Dönem Sonu Bakiye	**(631.961)**	**(534.438)**

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	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Yabancı Para Çevrim Farkları	5.579.291.792	4.122.558.487
Toplam	**5.579.291.792**	**4.122.558.487**

(vi) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

Hesap Adı	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Yasal Yedekler	4.549.954	4.549.954
Toplam	**4.549.954**	**4.549.954**

(vii) Geçmiş Yıl Karları

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

Hesap Adı	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Olağanüstü Yedekler	1.477.888	1.477.888
Diğer Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	2.077.749.181	1.509.257.686
Toplam	**2.079.227.069**	**1.510.735.574**

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

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

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

viii) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Sermaye	1.090.980.000	376.200.000
Geri Alınmış Paylar	(11.733.494)	(11.733.494)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(631.961)	(534.438)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	5.579.291.792	4.122.558.487
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.549.954	4.549.954
Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	2.079.227.069	1.510.735.574
Net Dönem Karı (Zararı)	2.629.460.651	1.283.271.495
Toplam	**11.389.860.617**	**7.303.764.184**

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	**01.04.2024 31.03.2025**	**01.04.2023 31.03.2024**
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	148.325.857	78.219.951
Hasılat	**148.325.857**	**78.219.951**
Amortisman Gideri	(2.216.124)	-
Hizmet Maliyet	(14.332.563)	(6.477.717)
Satışların Maliyeti	**(16.548.687)**	**(6.477.717)**
Brüt Kar	**131.777.170**	**71.742.234**

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

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Genel Yönetim Giderleri (-)	**(37.890.780)**	**(26.954.009)**
Personel Giderleri	(21.104.970)	(12.215.376)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(3.480.902)	(2.418.609)
Vergi Resim Harç Giderleri	(2.327.385)	(2.057.187)
Sermaye Artırım Giderleri	(1.719.480)	-
Kiralama Giderleri	(1.551.931)	(974.254)
Danışmanlık Giderleri	(1.498.747)	(1.252.646)
Amortisman ve Tükenme Payları TFRS 16	(1.495.648)	-
Diğer Giderler	(1.242.928)	(2.043.392)
Dava, İcra ve Noter Giderleri	(914.089)	-
Ekspertiz Giderleri	(635.390)	-
Sigortalama Giderleri	(583.054)	(2.908.272)
Büro Giderleri	(582.798)	-
Kıdem Tazminatı Giderleri	(261.498)	(629.264)
Bakım-Onarım Giderleri	(170.294)	(64.454)
Amortisman ve Tükenme Payları	(128.388)	(1.600.910)
Seyahat Giderleri	(80.481)	(91.087)
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	(65.548)	(138.703)
Haberleşme Gideri	(41.613)	(22.344)
Kırtasiye Gideri	(5.636)	(4.579)
Muhasebe Danışmanlık Gideri	-	-
İzin Ücret Karşılığı Gideri	-	(532.932)
Toplam Faaliyet Giderleri	**(37.890.780)**	**(26.954.009)**

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

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

Hesap Adı	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Genel Yönetim Giderleri (-)	(37.890.780)	(26.954.009)
Toplam Faaliyet Giderleri	**(37.890.780)**	**(26.954.009)**

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

Amortisman giderlerinin dağılımı aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1.04.2024 31.03.2025	1.04.2023 31.03.2024
Hizmet Maliyeti (-)	(2.216.124)	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.624.036)	(1.600.910)
Toplam	**(3.840.160)**	**(1.600.910)**

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

Hesap Adı	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**2.538.922.273**	**1.537.177.454**
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	-	11.013
Konusu Kalmayan Dava Karşılıkları	-	254.714
Kira Geliri	105.002	69.004
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış	2.536.611.722	1.535.533.072
Konusu Kalmayan İzin Karşılığı	175.967	-
Diğer Gelirler ve Karlar	2.029.582	1.309.651
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	**(1.513.100)**	**(181.127.860)**
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	-	(644.943)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüş Gideri(**)	-	(1.539.558)
Dava Karşılık Giderleri	(788.629)	(1.353.963)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararları(*)	-	(171.211.112)
Maliye Kampı Gider	-	(4.201.405)
Diğer Giderler	(724.471)	(2.176.879)
Diğer Gelir / Giderler (Net)	**2.537.409.173**	**1.356.049.594**

(*)315 ada 1 parsel numaralı arsa T. İş Bankası tarafından icra aracılığıyla 17.160.904 TL bedelle satılmıştır. İlgili arsanın 01.04.2023 tarihindeki değeri 191.539.084 TL'dir. İlgili arsa hareket tablosunda çıkış olarak gösterilmiştir. (171.211.112) TL dönemde esas faaliyet giderleri içerisinde satış zararı olarak gösterilmektedir. ***(Not.17)***

(**) Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü'nde yer alan arsanın gerçeğe uygun değer düşüklüğünden oluşmaktadır. ***(Not.17)***

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Kur Farkı Gelirleri	153.049.139	258.675.364
Faiz Gelirleri	6.007.713	9.298.815
Toplam Finansman Gelirleri	**159.056.852**	**267.974.179**

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Faiz Giderleri (-)	(16.036.123)	(23.267.222)
Kur Farkı Giderleri (-)	(143.170.747)	(362.273.281)
TFRS 16 Faiz Gideri	(1.684.894)	-
Toplam Finansman Giderler	**(160.891.764)**	**(385.540.503)**

Dönemler itibarıyla aktifleştirilen faiz ve kur farkı bulunmamaktadır.

NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır.

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

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

NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

Hesap Adı	**01.04.2024 31.03.2025**	**01.04.2023 31.03.2024**
Dönem Karı / (Zararı)	2.629.460.651	1.283.271.495
Ortalama Hisse Adedi	1.090.980.000	1.090.980.000
Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	**2,41**	**1,1763**

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri

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

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

İlişkili taraflarla ilgili olarak ayrılmış Şüpheli Alacak karşılığı mevcut değildir.

Ticari ve Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar

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

Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir.

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

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

Diğer Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir.

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

b) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar

1 Nisan 2024 - 31 Mart 2025

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

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

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

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

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

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

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

1 Nisan 2023 - 31 Mart 2024

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Toplam Satışlar
Martı Otel İşl.A.Ş.(1)	79.500	6.161.746	78.219.945	84.461.191
TOPLAM	**79.500**	**6.161.746**	**78.219.945**	**84.461.191**

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Toplam Alımlar
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. (2)	140.259	-	877.500	1.017.759
Martı Otel İşl.A.Ş.(3)	1.112.029	-	-	1.112.029
Narin Tekstil End.A.Ş.(4)	-	-	96.750	96.750
Zemin Yatırım Danışmanlık (5)	382.400	-	-	382.400
Zemin Sigorta Aracılık (6)	157.782	-	-	157.782
TOPLAM	**1.792.470**	**-**	**974.250**	**2.766.720**

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

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

(3) Mal ve hizmet alımları yansıtma faturalarından 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.

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 8.260.821 TLolup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (31 Mart 2024: 1.380.000.-TL)

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

(b) Önemli muhasebe politikaları

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

(c) Şirket'in maruz kaldığı riskler

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

(c-1) Kur riski ve yönetimi

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem (31.03.2025)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Önceki Dönem (31.03.2024)		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	**Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi**
USD' nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(83.067.536)	83.067.536
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**(83.067.536)**	**83.067.536**
TL' nin Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	(67.278.162)	67.278.162
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- TL Net Etki (4+5)	**(67.278.162)**	**67.278.162**
TOPLAM	**(150.345.698)**	**150.345.698**

Döviz Pozisyonu Tablosu

Cari Dönem (31.03.2025)

	TL KARŞILIĞI (Raporlama Para Birimi)	USD	TL	CHF	DİĞER
1. Ticari Alacaklar	151.788.148	-	151.788.148	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	4.816.604	-	4.816.604	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	2.471.780	-	2.471.780	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	**159.076.532**	**-**	**159.076.532**	**-**	**-**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	4.279.456	-	4.279.456	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	**4.279.456**	**-**	**4.279.456**	**-**	**-**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**163.355.987**	**-**	**163.355.987**	**-**	**-**
10. Ticari Borçlar	10.248.409	-	10.248.409	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	26.641.619	614.112	3.407.478	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	20.113	-	20.113	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	176.503	-	176.503	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	**37.086.645**	**614.112**	**13.852.504**	**-**	**-**
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	885.519.216	23.405.567	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	**885.519.216**	**23.405.567**	**-**	**-**	**-**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**922.605.861**	**24.019.680**	**13.852.504**	**-**	**-**
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**(759.249.874)**	**(24.019.680)**	**149.503.483**	**-**	**-**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(761.545.150)**	**(24.019.680)**	**147.208.207**	**-**	**-**
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülükleirn Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-

Döviz Pozisyonu Tablosu

Önceki Dönem (31.03.2024)					
	TL KARŞILIĞI (Raporlama Para Birimi)	**USD**	**TL**	**CHF**	**DİĞER**
1. Ticari Alacaklar	77.076.271	-	77.076.271	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	8.834.816	75.479	6.397.949	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	595.572	-	595.572	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	**86.506.659**	**75.479**	**84.069.792**	**-**	**-**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	19.035.918	-	19.035.918	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	**19.035.918**	**-**	**19.035.918**	**-**	**-**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**105.542.577**	**75.479**	**103.105.710**	**-**	**-**
10. Ticari Borçlar	8.507.149	-	8.507.149	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	104.185.273	2.879.256	11.227.333	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	20.115	-	20.115	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	10.690.397	-	10.690.397	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	**123.402.934**	**2.879.256**	**30.444.994**	**-**	**-**
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	740.154.286	22.925.356	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-		-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	745.442.331	-	745.442.331	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	**1.485.596.617**	**22.925.356**	**745.442.331**	**-**	**-**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**1.608.999.551**	**25.804.612**	**775.887.326**	**-**	**-**
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)	**(1.503.456.974)**	**(25.729.133)**	**(672.781.615)**	**-**	**-**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(747.324.246)**	**(25.729.133)**	**63.719.623**	**-**	**-**
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülükleirn Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-

c-2) Karşı Taraf Riski

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

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

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Mart 2025

	Alacaklar									
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar					
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Dipnot	Banka Mevduat	Dipnot	Türev Araçlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**151.509.160**	**1.018**	**26.741**	**20.588.004**	**-**	**-**	**10-11-26**	**133.055**	**6**	**-**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	**151.509.160**	**1.018**	**26.741**	**20.588.004**	**-**	**-**	**10-11-26**	**133.055**	**6**	
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	*593.302*	-	*3.978.000*	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	*(593.302)*	-	*(3.978.000)*	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenirliğinde -artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Mart 2024

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

(c-3) Faiz oranı riski yönetimi

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

Faiz Pozisyonu Tablosu	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Sabit Faizli Finansal Araçlar;		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	1.042.084.210	861.167.287
Değişken Faizli Finansal Araçlar;		-
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

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

Şirketin değişken faizli finansal varlığı bulunmamaktadır.

(c-4) Likidite risk yönetimi

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

Likidite riski tabloları

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

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

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

31.03.2025

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	**1.069.073.598**	**1.185.735.001**	**180.331.716**	**28.378.078**	**96.012.877**	**881.012.330**
Kiralama Borçları	3.542.328	5.259.000	657.375	1.972.125	2.629.500	
Banka Kredileri	1.038.541.882	1.153.486.613	152.684.953	26.405.953	93.383.377	881.012.330
Ticari Borçlar	7.083.230	7.083.230	7.083.230	-	-	-
Diğer Borçlar	19.906.158	19.906.158	19.906.158	-	-	-

31 Mart 2024

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

(c-5) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Hisse senedi v.b. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Bulunmamaktadır.

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

Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

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

Finansal Araçların Makul Değeri

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

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

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

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

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

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

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

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

NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1-) 03.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması
Şirket merkezinde toplanan Yönetim Kurulumuzda; Şirketimizin planladığı projelerin mevcut gayrimenkul piyasaları koşulları doğrultusunda etaplandırılarak hayata geçirilmesi amacıyla, 28.01.2025 tarih ve 1178 sayılı Yönetim Kurulu kararında belirlenen sermaye artırımı oranının revize edilmesine karar verilmiştir.
Bu doğrultuda, çıkarılmış sermayenin %200 oranında artırılması yerine, %120 oranında artırılması uygun görülmüş olup, sermaye artırımı aşağıdaki şekilde güncellenmiştir:
1.Mevcut sermaye: 1.090.980.000 TL
2.Artırılacak sermaye tutarı: 1.309.176.000 TL
3.Yeni toplam sermaye: 2.400.156.000 TL

2-) 29.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması
Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 03.04.2025 tarihli ve 1184 sayılı kararı çerçevesinde, sermaye artırımı sürecimiz kapsamında ortaklarımızın yeni pay alma hakları korunmak suretiyle, sermayemizin %120 oranında artırılmasına karar verilmiştir.
Bu çerçevede, sermayemize %27,48 oranında iştirak eden hâkim ortağımız olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 25.04.2025 tarihli Özel Durum açıklaması ile Yeni pay alma hakkını kullanma kararı almış olup, kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunu ayni sermaye yoluyla yerine getireceğini bildirmiştir.
Ayni sermaye olarak konulması teklif edilen malvarlığı; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 929 ada, 3 parsel numaralı taşınmazdır. Söz konusu taşınmazın değerlemesi, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yetkilendirilecek değerleme kuruluşlarınca yapılacak, ulaşılan değerlerin en düşük olanı üzerinden ayni sermaye miktarı belirlenecektir.
Ayni sermaye işlemlerine ilişkin olarak, SPK başvurusu, bilirkişi tayini, mahkeme onayı, tapu tescili ve diğer yasal süreçler ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yürütülecektir.

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

1-) Şirket'in 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli Bodrum İlçesi Kızılağaç Köyü İçmeler Mevkii 1 no.lu özel parsel, 55.634,60 m^2 yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridine sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payı'na ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum 20 Ocak 2015 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. "Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891.600 TL lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare Mahkemesi'nde Şirket tarafından dava açılmış olup, 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir."
İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi 2020/566 Esas, 2020/2026 karar ve 31.12.2020 tarihli kararla idare tarafından yapılan istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. İş bu karar Danıştıy'a temyiz yolu kapalı ve kesindir.
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23.06.2021 tarihli yazısında, Şirket tarafından ön iznin iptaline ilişkin Bakanlığımız işleminin iptali istemiyle Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E:2021/390 sayılı dosyasıyla açılan davada, mahkemece verilen 21.05.2021 tarihli "yürütmenin durdurulması" kararının yerine getirilmesini teminen, Bakanlığımız Arazi Tahsis Komisyonu'nun 22.06.2021 tarihli ve 9/1 nolu kararı uyarınca; ön iznin iptaline ilişkin Bakanlığımız Arazi Tahsis Komisyonu'nun 25.12.2020 tarihli ve 17/14 nolu kararı iptal edilmiştir.
Danıştay 6. Dairesi'nce verilecek kesin kararın gerekçeleri dikkate alınmak suretiyle ön izin durumu ve süresi hakkında yeniden yapılacak değerlendirmeye kadar Şirket'e verilen ön izin işlemleri dondurulmuştur.Süreç Anayasa Mahkemesinde devam etmektedir

2-) 09.01.2023 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 06.01.2023 tarih 1122 sayılı toplantısı'nda;

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

3-) Şirketimiz Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ("Martı Otel") olarak Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirketimiz'in toplam 46.739.271.-USD ve ana ortağı Martı Otel'in 81.066.087.-USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır.
Şirketimiz tarafından Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapılan yapılandırma sözleşmesi kapsamında Deniz Faktoring A.Ş.'ne 25.06.2021 tarihinde 1.350.000 USD karşılığı 11.923.812,02 TL ödeme yapılarak borcun tamamı kapatılmıştır.

03.09.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması
Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin;

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

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

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

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

4-) 16.12.2020 Tarihli Özel Durum Açıklaması
Kıymet takdir ve satış işlemleri Çerkezköy İcra Müdürlüğü'nün 2017/178 Talimat sayılı dosyasından yapılmış olan, üzerinde alacaklı T. İş Bankası A.Ş.'nin 1. derecede ipoteği bulunan Şirketimiz'in Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 314 Ada 1 Parselde, 315 Ada 1 Parselde ve 316 Ada 1 Parselde bulunan arsa niteliğindeki taşınmazlar için Çerkezköy İcra Müdürlüğü'nün 2017/178 Talimat sayılı dosyasından 22.10.2020 tarihli taşınmazın Açık Artırma İlanı tanzim edilmiş olup 15.12.2020 tarihinde taşınmazların Açık Artırması 23.581.000 TL bedel ile gerçekleşmiştir. Satış bedeli Şirketimiz'in T. İş Bankası A.Ş. kredi borcundan mahsup edilecektir.

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

6-) 13.09.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması
Şirket portföyümüzde bulunan Martı Myra tesisimizin tahsis süresi ile ilgili, 05.12.2018 tarihli özel durum açıklamamızda; Şirket gayrimenkul portföyümüzde yer alan; Tekirova-Kemer/Antalya'da bulunan 158 ada 7 parsel üzerinde yer alan Martı Myra Otel tesisimizin tahsis süresinin, 04.05.2018 tarih 30411 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik" uyarınca 49 yıla uzatılması

başvurusunun, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 04.12.2018 tarihinde yapıldığı belirtilmiş, 24.09.2020 tarihli özel durum açıklamasında ise ödenmesi gereken 9.395.714 TL, peşinatın ödenmiş olduğu duyurulmuştu.
Şirket portföyümüzde bulunan "MARTI MYRA" tesisimizin, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına ilişkin Yönetmelik kapsamında tahsis süresinin 49 yıla uzatılması talebimize ilişkin olarak yatırılacak bedelin tamamı olan 37.582.855 TL ödenerek kapatılmış olup ilgili Yönetmelik gereği tahsis süresi 2069 yılına kadar uzatılmıştır.

7-) 24.02.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması
Şirketimizin, 5.000.000.000.- TL (Beşmilyar Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.090.980.000.-TL (Birmilyardoksanmilyondokuzyüzseksenbin Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle, %200 oranında artırılarak 3.272.940.000.-TL (Üçmilyarikiyüzyetmişikimilyondokuzyüzkırkbin Türk Lirası)'sına çıkarılmasına ilişkin hazırlanan izahnamenin onaylanması amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na bugün başvuruda bulunulmuştur.

NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLU

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Dipnot Referans**	**İlgili Düzenleme**	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	**Not.6-Not.7**	Md.24/(b)	133.055	114.891
Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	**Not.13-Not.17**	Md.24/(a)	12.277.349.517	8.081.696.657
İştirakler	**Not.7**	Md.24/(b)		
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	**Not.11-Not.37**	Md.23/(f)	26.741	994.580
Diğer Varlıklar			208.534.972	126.045.535
Toplam Varlıklar (aktif Toplamı)		Md.3/(p)	**12.486.044.285**	**8.208.851.663**
Finansal Borçlar	**Not.8**	Md.31	1.042.084.210	861.167.287
Diğer Finansal Yükümlülükler		Md.31		
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	**Not.8**	Md.31		
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	**Not.11-Not.37**	Md.23/(f)	6.071.868	2.681.273
Özkaynaklar	**Not.27**	Md.31	11.389.860.617	7.303.764.184
Diğer Kaynaklar			48.027.590	41.238.919
Toplam Kaynaklar		Md.3/(p)	**12.486.044.285**	**8.208.851.663**

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**Dipnot Referans**	**İlgili Düzenleme**	**31.03.2025**	**31.03.204**
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)	133.055	114.891
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)	999.999.981	724.100.000
Yabancı İştirakler		Md.24/(d)		
İşletmeci Şirkete İştirak		Md.28/1(a)		
Gayrinakdi Krediler		Md.31	1.141.366.646	1.141.366.646
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)	-	73.677

Portföy Sınırlamaları		**İlgili Düzenleme**	**31.03.2025**	**31.03.2024**	**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)	98,33%	98,45%	≥51%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler		Md.24/(b)	0,00%	0,01%		≤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)	8,01%	8,82%		≤20%
İşletmeci Şirkete İştirak		Md.28/1(a)	0,00%	0,00%		≤10%
Borçlanma Sınırı		Md.31	19,22%	27,45%		≤500%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı		Md.24/(b)	0,00%	0,00%		≤10%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	0,00%	0,00%		≤10%