

**Marti Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi**

**1 Nisan 2020 – 31 Aralık 2020  
Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tablolar  
Ve  
Dipnotlar**

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>5</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>6</b>
<b>FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR</b> .....	<b>7-66</b>
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	20
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	20
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	20
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	20
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	20
NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR.....	20
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	22
NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	22
NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	23
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR.....	24
NOT 13 STOKLAR.....	24
NOT 14 CANLI VARLIKLAR.....	25
NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR.....	25
NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	25
NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	26
NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	33
NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	34
NOT 20 ŞEREFİYE.....	35
NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	35
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35
NOT 23 TAAHHÜTLER.....	43
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	43
NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI.....	44
NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	44
NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	45
NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	47
NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLER.....	48
NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	48
NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER.....	48
NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER).....	49
NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ).....	49
NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER.....	49
NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	49
NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP).....	50
NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	50
NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	55
NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	63
NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	64
NOT 41 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	64
NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	68

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**FINANSAL DURUM TABLOSU**  
**(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)**

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2020
<b>VARLIKLAR</b>		-	-
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>128.806.914</b>	<b>128.941.328</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	101.600	112.359
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	29.097.733	33.108.156
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	29.097.733	33.108.156
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	97.453.254	92.930.203
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	215.550	1.726.362
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11-37	97.237.704	91.203.841
Türev Araçlar	14	-	-
Stoklar	13	-	-
Canlı Varlıklar	14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	26	1.827.397	2.631.548
<i>İlişkili Olmayan Taraflarda Peşin Ödenen Giderler</i>	26	1.797.851	2.631.548
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26-37	29.546	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	326.930	159.062
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>792.479.734</b>	<b>607.654.835</b>
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	-	-
Diğer Alacaklar	11	19.105.768	19.012.769
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	19.105.768	19.012.769
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11-37	-	-
Türev Araçlar	14	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	746.719.159	561.507.700
Maddi Duran Varlıklar	18	157.223	36.327
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	5.549	7.330
<i>Şerefiye</i>	20	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	5.549	7.330
Peşin Ödenmiş Giderler	26	26.492.035	27.090.709
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	607.303	2.836.217
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26-37	25.884.732	24.254.492
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>921.286.648</b>	<b>736.596.163</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Notlar	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2020	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2020
<b>KAYNAKLAR</b>	-	-
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>484.833.660</b>	<b>379.540.110</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8 34.181.927	26.019.231
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8 422.131.029	330.688.847
Diğer Finansal Yükümlülükler	9 -	-
Ticari Borçlar	10 1.830.811	1.809.314
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10 1.604.974	1.242.957
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10-37 225.837	566.357
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12 998.652	669.819
Diğer Borçlar	11 23.039.930	17.554.418
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11 22.801.545	17.316.034
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11-37 238.385	238.384
Türev Araçlar	12 -	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21 -	-
Ertelenmiş Gelirler	26 162.268	772.532
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26 162.268	772.532
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26-37 -	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35 -	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	22 2.489.043	2.025.949
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	22 280.569	198.081
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22 2.208.474	1.827.868
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26 -	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>32.900.598</b>	<b>679.004</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8 -	-
Diğer Borçlar	25.153.561	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	673.980	608.953
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	24 673.980	608.953
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	22 -	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35 -	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26 7.073.057	70.043
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>403.552.390</b>	<b>356.377.057</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>27 403.552.390</b>	<b>356.377.057</b>
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-	-
Ödenmiş Sermaye	110.000.000	110.000.00
Geri Alınmış Paylar (-)	(1.519.741)	(1.519.741)
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	-	-
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(137.505)	(181.544)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>	(137.505)	(181.544)
<i>-Diğer Kazanç ve Kayıplar</i>	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	389.160.669	303.204.847
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>	389.160.669	303.204.847
<i>-Riskten Korunma Kazanç ve Kayıpları</i>	-	-
<i>-Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç ve (Kayıpları)</i>	-	-
<i>-Diğer Kazanç ve Kayıpları</i>	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(77.528.383)	(96.360.702)
Net Dönem Karı / Zararı	(38.824.528)	18.832.319
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	-	-
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>921.286.648</b>	<b>736.596.163</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**KAR VEYA ZARAR TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş
		Cari Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
		01.04.2020	01.10.2020	01.04.2019	01.10.2019
		31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
<b><u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u></b>					
Hasılat	28	5.458.424	1.525.366	23.303.946	3.058.500
Satışların Maliyeti (-)	28	(993.607)	(353.633)	(1.741.253)	(450.424)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>4.464.817</b>	<b>1.171.733</b>	<b>21.562.693</b>	<b>2.608.076</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(3.214.793)	(1.213.162)	(4.813.526)	169.092
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	4.057.718	3.076.359	1.188.710	38.542
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(2.166.431)	(309.870)	(2.442.036)	(226.983)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>3.141.311</b>	<b>2.725.060</b>	<b>15.495.841</b>	<b>2.588.727</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	10.966.141	3.488.926	12.373.573	4.178.532
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	(2.248.588)	(124.695)	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararından) Paylar	16	-	-	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>11.858.864</b>	<b>6.089.291</b>	<b>27.869.414</b>	<b>6.767.259</b>
Finansal Gelirler	32	488.151	34.526	1.403.093	(71.846)
Finansal Giderler (-)	33	(51.171.543)	(2.063.276)	(24.531.869)	(5.568.333)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>(38.824.528)</b>	<b>4.060.541</b>	<b>4.740.638</b>	<b>1.127.080</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>		-	-	-	-
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelemiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(38.824.528)</b>	<b>4.060.541</b>	<b>4.740.638</b>	<b>1.127.080</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(38.824.528)</b>	<b>4.060.541</b>	<b>4.740.638</b>	<b>1.127.080</b>
<b>Dönem Kar / Zararının Dağılımı</b>		(38.824.528)	4.060.541	4.740.638	1.127.080
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		(38.824.528)	4.060.541	4.740.638	1.127.080
<b>Hisse Başına Kazanç</b>	36	<b>(0,353)</b>	<b>0,037</b>	<b>0,043</b>	<b>0,010</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**DİĞER KAPSAMLI GELİR TABOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.10.2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem 01.04.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem 01.10.2019
	Notlar	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
<b>DÖNEM KAR / ZARARI</b>	<b>Not.36</b>	<b>(38.824.528)</b>	<b>4.060.541</b>	<b>4.740.638</b>	<b>1.127.080</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar</b>		<b>44.039</b>	<b>44.039</b>	<b>(26.210)</b>	<b>(19.185)</b>
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>		44.039	44.039	(26.210)	(19.185)
<i>Vergi Etkisi</i>		-	-	-	-
<i>MDV Değer Artışı</i>		-	-	-	-
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar</b>	<b>Not: 2.01</b>	<b>85.955.822</b>	<b>61.890.745</b>	<b>15.592.716</b>	<b>22.836.485</b>
Yabancı Para Çevrim Farkı		85.955.822	61.890.745	15.592.716	22.836.485
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</b>		<b>85.999.861</b>	<b>61.934.784</b>	<b>15.566.506</b>	<b>22.817.300</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>47.175.333</b>	<b>65.995.325</b>	<b>20.307.144</b>	<b>23.944.380</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:</b>		<b>47.175.333</b>	<b>65.995.325</b>	<b>20.307.144</b>	<b>23.944.380</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		47.175.333	65.995.325	20.307.144	23.944.380

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2020 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2019 31.12.2019
	Notlar		
<b>A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>16.768.557</b>	<b>(27.588.718)</b>
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>(38.824.528)</b>	<b>4.740.638</b>
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		(38.824.528)	4.740.638
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>23.873.188</b>	<b>(5.982.234)</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17-18-19	24.592	185.364
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(1.189.293)	(18.066)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(1.189.293)	(18.066)
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13	-	-
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(49.698)	128.490
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltme	24	(49.698)	128.490
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		20.309.737	3.727.992
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	(10.966.141)	(12.373.573)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	31.275.878	16.089.924
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	10-11	-	2.926
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10-11	-	8.715
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		4.777.850	(10.006.014)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>31.719.897</b>	<b>(33.854.008)</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	12.237.674	(9.845.954)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	24.470.366	(26.422.747)
Türev Varlıklardaki Azalış (Artış)		-	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-	74.068
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	8.788.693	(2.251.155)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(428.109)	(1.862.381)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	162.385	(155.385)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		8.108.912	2.050.267
Türev Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-	-
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(802.235)	668.445
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(20.817.789)	3.890.834
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>16.768.557</b>	<b>(35.095.604)</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-	(48.183)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	-	7.555.069
<b>B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>		<b>5.628.799</b>	<b>14.550.983</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17-18-19	-	(110.170)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17-18-19	(5.337.342)	(1.392.124)
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	11	-	3.679.704
Ödenen Faiz	33	-	-
Alınan Faiz	33	10.966.141	12.373.573
<b>C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI</b>		<b>(22.408.115)</b>	<b>12.964.986</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	10.964.281	29.602.845
Ödenen Faiz	33	(33.372.396)	(16.637.859)
Alınan Faiz		-	-
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>(10.759)</b>	<b>(72.749)</b>
Döviz Kurlarındaki Değişimin Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	8.358
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>(10.759)</b>	<b>(64.391)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER</b>	<b>6</b>	<b>112.359</b>	<b>190.746</b>
<b>DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR</b>	<b>6</b>	<b>101.600</b>	<b>126.355</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

3

	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden	Kar veya Zararda Yeniden	Kardan Ayrılan	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar
					Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kısıtlanmış Yedekler			
<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem</b>		<b>110.000.000</b>	<b>(1.519.741)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(181.544)</b>	<b>303.204.847</b>	<b>3.685.272</b>	<b>(96.360.702)</b>	<b>18.832.319</b>	<b>356.377.057</b>
1 Nisan 2020 Tarihi İtibariyle Bakiyeler										
Transferler	27							18.832.319	(18.832.319)	
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	44.039	85.955.822	-	-	(38.824.528)	47.175.333
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	(38.824.528)	(38.824.528)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		-	-	-	44.039	-	-	-	-	44.039
- Yabancı Para Çevrim farkları						85.955.822	-	-	-	85.955.823
<b>31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Bakiyeler</b>		<b>110.000.000</b>	<b>(1.519.741)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(137.505)</b>	<b>389.160.669</b>	<b>3.685.272</b>	<b>(77.528.383)</b>	<b>(38.824.528)</b>	<b>403.552.390</b>
<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş (Önceki Dönem)</b>										
1 Nisan 2019 Tarihi İtibariyle Bakiyeler		<b>110.000.000</b>	<b>(1.519.741)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(118.972)</b>	<b>259.470.764</b>	<b>3.685.272</b>	<b>(20.953.605)</b>	<b>(75.407.097)</b>	<b>293.873.227</b>
Transferler	27							(75.407.097)	75.407.097	-
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(26.210)	15.592.716	-	-	4.740.638	20.307.144
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	4.740.638	5.415.025
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		-	-	-	(26.210)	-	-	-	-	(26.210)
- Yabancı Para Çevrim farkları						15.592.716	-	-	-	15.592.716
<b>31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Bakiyeler</b>		<b>110.000.000</b>	<b>(1.519.741)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(145.182)</b>	<b>275.063.480</b>	<b>3.685.272</b>	<b>(96.360.702)</b>	<b>4.740.638</b>	<b>314.180.371</b>



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket, Martı GYO A.Ş.) TeTeKa Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. ünvanı ile 1987 yılında kurulmuş olup 16 Mart 1998 tarihinde ünvanı önce Akdeniz Martı Turizm ve Yatırımı A.Ş., daha sonra ise 15 Mayıs 2006 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Kararı ile ünvanı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve esas sözleşmesi bu yönde tadil edilmiştir. Şirket'in esas sözleşmesi ve yeni ünvanı 22 Mayıs 2006 tarihinde Ticaret Sicili'ne tescil edilmiş ve 25 Mayıs 2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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 halka açıklık oranı %49,09'dur. Şirket'in en büyük ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (% 47,85)'dir.

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

Şirket'in dönemler itibariyle ortalama personel sayısı aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2020	31 Mart 2020
17	17

## 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. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları /Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar Seri II, 14.1 no'lu tebliğe göre hazırlanmış olup, konsolide finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Ayrıca KGGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayımlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

1 Nisan 2020 – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait finansal tablolar, 01 Şubat 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Nurullah Emre Narin ve Grup Muhasebeler Müdürü Faruk Yaşar tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

### Yabancı Para İşlemlerin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

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

Şirket Yönetimi her bilanço dönemi itibariyle fonksiyonel para birimine ilişkin değerlendirmelerini gözden geçirmektedir. Şirket Yönetimi bu değerlendirmeyi yaparken "TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri" standardı gereği

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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.

Şirket'in ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 31 Mart 2015 tarihi itibariyle yaptığı değerlendirmede fonksiyonel para birimini 1 Nisan 2015 tarihinden itibaren EURO olarak belirlemiştir. Bu belirlemeyi yaparken EURO bazlı gelirlerinin toplam satış gelirleri içindeki payını ve EURO bazlı gelirlerin toplam satışlar içindeki payının yıllar itibariyle sürekli artış trendinde olmasını dikkate almıştır. Şirket'in gelirlerinin büyük kısmı Şirket Ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından elde edilen kira gelirlerinden kaynaklanmaktadır (**Not: 2.08.01**). Bu nedenle Şirket Yönetimi ana ortak Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin muhasebe tahmin ve politikaları ile tutarlı olarak 1 Nisan 2015 tarihinden itibaren Fonksiyonel para birimini EURO olarak belirlemiştir. Bu belirlemeyi yaparken USD para birimi cinsinden bir kısım kredinin EURO cinsinden krediler ile takasının Şirket Yönetimi'nin orta vadeli planları arasında yer almakta olması da dikkate alınmıştır.

TMS 21 paragraf 37 hükmü gereği Geçerli para birimindeki değişikliğin etkisi ileriye dönük olarak muhasebeleştirilmiştir. Yani 31 Mart 2015 tarihli bilançoda yer alan tüm kalemler 31 Mart 2015 tarihli EURO kuru olan 2,8309 kullanılarak EURO'ya çevrilerek çevrim sonrası oluşan tutarlar, Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi olmayan duran varlıklar, maddi duran varlıklar, stoklar, özkaynaklar gibi parasal olmayan bilanço kalemlerinin 1 Nisan 2015 tarihi itibariyle tarihi maliyet tutarı olarak dikkate alınmıştır.

1 Nisan 2015 tarihinden sonra gerçekleşen yabancı para işlemleri ise, 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 itibariyle oluşan kapanış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilir. Özkaynaklar hesaplarından sermaye ve sermaye yedekleri tarihsel nominal değerleri ile taşınmakta olup bunlara ilişkin çevrim farkları özkaynaklar içerisinde yabancı para çevrim farkları hesabında gösterilmektedir.
- 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren ara döneme ait gelir tablosu aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilerek sunulmaktadır.
- Bu işlemler sonucunda oluşan diğer tüm farklar özkaynaklar ve diğer kapsamlı gelir/gider ile ilişkilendirilmektedir.

31 Aralık ve 31 Mart 2020 TL/EURO kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	Euro Kuru
31 Aralık 2020	9,0079
31 Mart 2020	7,2150

### 2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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 Uluslararası Muhasebe Standardı 29 "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## 2.03. İştirakler

*Şirket'in iştiraki Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişimi A.Ş.'nin Kuruluş Amacı & Faaliyet Konusu ve Muhasebeleştirme Esasları:*

2006 yılında Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den Ortaklığa devredilen Sarıgerme Turizm Alanı 2 Nolu parseldeki tahsis, Turizm Bakanlığı'nın 19 Aralık 1995 tarihinde basında yapılan ilanlara ilişkin olarak hazırlanan "Turizm Yatırımlarına Kamu Arazisi Tahsis Şartnamesi (1995/2)'nin 46. ve 47. sayfalarındaki Muğla Sarıgerme Turizm Alanı koşullarına göre alınmıştır.

Anılan şartnamenin 46. sayfası Not E'de "Yukarıda belirtilen alt yapı hizmetlerinin müteşebbis veya müteşebbislerce finansmanı karşılanmak üzere (hisseleri oranında) gerçekleştirileceğine dair noter tasdikli taahhünameyi Bakanlığa verecektir. Taahhünamenin verilmemesi halinde müteşebbislere ön izin tebligatı yapılmayacaktır" hükmü yer almaktadır.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş. Sarıgerme Turizm Alanındaki 2 Nolu Parsel'in tahsisi için 9 Şubat 1996 tarih FK/gb.016 sayılı yazısıyla Turizm Bakanlığı'na başvurmuş ve yazı ekinde "Bakanlıkça belirlenecek ön izin ve kesin tahsis şartlarını kabul edeceğini" beyan etmiştir.

Turizm Bakanlığı'nın 3 Haziran 1996 tarih 769-2910-16297 sayılı Ön İzin yazısının "İnşaat Faaliyetlerine İlişkin Esaslar" başlıklı 2. maddesi 2.3 fıkrasında "Alt yapı proje ve uygulamaları için kurulmuş veya kurulacak birlik -ve/veya şirkete üye olunacak ve katılım payları ödenecektir" hükmü yer almaktadır. Martı Otel İşletmeleri A.Ş. Turizm Bakanlığı'na 21 Haziran 1996 tarihli Noter Tasdikli Taahhünameyi vermiştir.

Bunun üzerine Sarıgerme Turizm Alanı 1, 2, 3 ve 4 No'lu parsellerin tahsisini alan şirketlerin iştiraki ile "Turizm Bakanlığı'ndan Sarıgerme Turizm Alanı içinde turistik tesis yapmak üzere arazi tahsisi alan (Çolakoğlu İnşaat A.Ş.- Göçay İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş. - Martı Otel İşletmeleri A.Ş.- Nurol İnşaat ve Tic. A.Ş.) firmalarının Turizm Bakanlığı'na karşı taahhütlerini yerine getirmek üzere ayrı ayrı tesis edecekleri işletmelerin ortak alt yapılarının tesis edilmesi, bakım ve onarım ile işletmelerinin yapılması " amacı ile anılan 4 şirket ve 4 küçük özel kişi ortağın iştiraki ile Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişimi A.Ş. kurulmuştur.

Daha sonra Sarıgerme Turizm Alanındaki 2 No'lu parselin tahsisi Maliye Bakanlığı ile yapılan sözleşme ile Martı GYO A.Ş.'ye devredildiğinden bu parselin de yer aldığı alanın ortak alt yapılarını yapmakta olan Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişimi A.Ş.'nin ortaklığının hisseleri de (Marmaris) Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nce Martı GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.

Şirket'in yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağımlı veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesine %20 veya daha fazla, % 50'den az oranda paya ve bu oranda yönetime katılma hakkına sahip olduğu Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş. (Sarıgerme)'nin gerek küçük olması gerekse faaliyet hacminin düşük olması ve finansal tabloları önemli ölçüde etkilememesi nedeni ile cari ve önceki dönemde özkaynaktan pay alma yöntemine göre muhasebeleştirilmemiştir. Bu Şirket'in özet finansal tablo bilgilerine **Not:7**'de yer verilmiştir. TMS 28 paragraf 11'de "*Özkaynak yöntemine göre, iştirak yatırımı başlangıçta elde etme maliyeti ile kaydedilir. İktisap tarihinden sonra ise, yatırımcının yatırım yapılan işletmenin kar ya da zararındaki payı finansal tablolara yansıtılmak üzere yatırımın defter değeri artırılır ya da azaltılır. Yatırımcının yatırım yapılan işletmenin kar ya da zararından alacağı pay, yatırımcının kar ya da zararı olarak muhasebeleştirilir. Yatırım yapılan bir iştiraktan alınan (kar payı vb.) dağıtımlar yatırımın defter değerini azaltır. Yatırım yapılan iştirakin kar veya zararına henüz yansıtılmamış tutarların yatırım yapılan iştirakin diğer kapsamlı gelirden ortaya çıkardığı değişiklikler de yatırımcının yatırım yapılan iştirakteki payı oranında yatırımın defter değerinde düzeltme yapılmasını gerekli kılabilir. Bu tür değişiklikler, maddi duran varlıkların yeniden değerlemesinden ya da yabancı para çevrim farklarından kaynaklanan değişiklikleri içerir. Bu değişikliklerden yatırımcıya düşen pay yatırımcının kendi diğer kapsamlı gelirinde muhasebeleştirilir*" denmektedir.

Oysaki Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş, tamamen yukarıda belirtildiği şekilde kar amaçlı olmaktan ziyade altyapı işlerinin aynı bölgedeki diğer turizm yatırımcıları ile beraber müştereken yapılmak üzere kurulmuştur. Dolayısıyla söz konusu iştirakin devam eden altyapı harcamaları bittiğinde ilgili ortak firmalara fatura edilecek ve sonuçta bu firmada bir kar zarar kalmayacaktır. 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş.'nin aktif toplamı 4,9 milyon TL'nin 4,0 milyon TL'si henüz fatura edilmemiş yatırım harcamalarından, 0,9 milyon TL'si ise diğer varlık kalemlerinden (yatırımların KDV'si v.b.) oluşmaktadır. Öte yandan pasif toplamı 4,9 milyon TL'nin tamamı Şirket ortaklarından alınan ve söz konusu yatırım harcamalarının finansmanında kullanılan avanslardan oluşmaktadır. Bu haliyle iştirak daha çok TFRS 11 nolu standardı kapsamında Müşterek Faaliyetler'e benzemektedir. Bu nedenle finansal tablolarda özün önceliği ilkesi de dikkate alınarak bu şirket tarafından yapılan işlerin faturası (şirket payına düşen tamamı için) 859.114,05 TL olarak Aralık 2020 ayında kesilmiş olup, Şirket'in finansal tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde yapılmakta olan yatırımlar hesabına işlenmiştir. İştirakin finansal tablosunda bu tutarın dışında kalan diğer kalemler çok küçük ve finansal tabloları önemli ölçüde etkilememektedir. Yani öz olarak iştirakin finansal tablolarındaki varlık ve yükümlülükler tahakkuk yoluyla finansal tablolara yansıtıldığından

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

ayrıca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmemiştir. Bu işbirikte kar zarar elde edilse bile bu zaten yatırım maliyetinin bir parçası olacaktır.

### 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.

Şirket, TFRS 16 Kiralamalar Standardını 1 Nisan 2019 tarihinde ilk defa uygulamaya başlamıştır. Daha önce TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış kiralamalar için finansal tablolara 1 Nisan 2019 tarihi itibarıyla ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden bir kullanım hakkı varlığı yansıtılmıştır.

TFRS 16'nın uygulamasının 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren 12 aylık hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu etkileyecek önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

### 2.07 Netleştirme / Mahsup

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

### 2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

#### 2.08.01 Gelir Kaydedilmesi

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## 2.08.02 Stok Değerlemesi

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti, tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri ve borçlanma maliyetlerini içerir.

## 2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

### *Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*

Yapılmakta olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller gelecekte kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe maliyet değeri ile değerlendirilmekte ve her bilanço döneminde değer düşüklüğü olup olmadığı gözlemlenmektedir.

## 2.08.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

## 2.08.07 Kiralama İşlemleri / İrtifak Hakları / Hasılat Payı

### i) Finansal Kiralama İşlemleri

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

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

### ii) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

#### Kiracı Olarak Şirket:

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

Şirket'in operasyonel kiralamarları iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

- İdari Amaçlı Kiralamalar:

Şirket'in idare merkezi olarak kullandığı ofise ilişkin kiralamarlar ile muhtelif araç filo kiralamarlarından oluşmaktadır. Şirket'in Merkez Ofisi kiralaması Şirket'in ilişkili tarafından Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. 'den gerçekleştirilmektedir. 01.04.2020-31.12.2020 dönemine ilişkin toplam kira tutarı toplamı 100.004 TL'dir.

- Portföye İlişkin Kiralamalar:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan varlıkların bir kısmı Hazine'den 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	412 parsel	1988-2069	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın % 1'i
Çamyuva (İrtifak Hakkı)	Çamyuva Antalya	127/1	1988-2037	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı
Sarıgerme (Üst Hakkı) (*)(**)	Akçagöl sarısı /Ortaca Muğla	136/2 ve 3 parsel	1997-2055	Orman	Zemin irtifak hakkı + ön izin
Martı Marina (Üst Hakkı)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	103/9 parsel	2009-2058	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
Martı Marina (Kullanma İzni)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	68.203,42 metrekare	2010-2059	Deniz Yüzeyi, Dolgu alanı ve İskele	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
Maliye Kampı Marmaris (İrtifak Hakkı) (**)	Kumluörencik Mevkii İçmeler Köyü / Marmaris Muğla	2649-2471- 2472-2473	2011-2059	Turizm Tesis Alanı	Zemin İrtifak Hakkı

(\*)Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçagöl – Sarısu Mevkiinde Sarıgerme Turizm Alanında bulunan 136 ada, 2 parsel no lu ve 79.081,51 m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 2051 yılına kadar Martı GYO adına tapuda üst hakkı mevcuttur. 2010 yılında imar planının iptal edilmesi ile Bakanlık tarafından üst hakkı süresinin 1/1000 ölçekli yeni imar planı onaylanıncaya kadar dondurulmasına karar vermiştir. Ayrıca söz konusu parselin önünde bulunan kıyı kenar çizgisinin değişmesiyle ortaya çıkan 34 769,65 m2' lik 136 ada 3 parselin ön izin işlemlerinin tamamlanması için imar planları yapılmıştır. Müellif tarafından 1/25000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmış, askıya çıkarılmış ve bir aylık yasal süresi tamamlanarak 3 Kasım

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2015 tarihinde askıdan indirilmiştir.19 Ocak 2016 tarih, 646 sayılı olur ile de kesinlik kazanmıştır. Planların onaylanması akabinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca 136 ada 2 parselin dondurulan kesin tahsis süresi yeniden başlatılarak dondurulan süre tahsis süresine eklenmiştir. Bu arada sözkonusu parsel ile deniz arasında bağlantısını sağlayan ve ek alan olarak ön izin tarafımıza verilen 136 Ada 3 parselin de ön izin yükümlülüklerinin büyük kısmı yerine getirilmiştir. Ancak ülkenin içinde bulunduğu ekonomik sorunlar sebebi ile mali yükümlülükler kısmen yerine getiremediği için ön izin Bakanlık tarafından iptal edilmiştir Deniz ile bağlantısını sağlayan ek alanın ön izin işlemleri tamamlanamadığından ilgili parselde inşaaata başlanamamış ve Turizm İşletme Belgesi alınamamıştır. Bu sebeple Bakanlıktan süre dondurması talep edilmiş Bakanlık tarafından talep red edilmiştir. Konu yargıya intikal etmiş olup, aleyhe sonuçlanmış ve ön izin iptal edilmiştir. Yapılacak tesisin deniz ile bağlantısını sağlayan ve arsanın ayrılmaz parçası olan ek alanın iptal edilmesi gerekçesiyle ana parselde inşaaata başlanamamıştır. Bu gerekçe ile tahsis iptal edilmiştir. Konu yargıya intikal etmiş olup, hukuki süreç aleyhe sonuçlanmıştır. “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” değişikliği kapsamında ilgili Bakanlığa başvurulmuş, değişiklik işleminin iptali davasının yanı sıra, anılan yönetmeliğin ilgili hükmünün iptali istemli olarak da yürütmenin durdurulmasına ilişkin dava açılmış olup dava halan derdest bulunmaktadır.

\*\* Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçagöl – Sarısu Mevkiinde Sarıgerme Turizm Alanında bulunan 136 ada, 2 parsel no lu ve 79.081,51 m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 496 yatak kapasiteli 1. Sınıf tatil köyü yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca 49 yıllığına Martı G/YO lehine tesis edilmiş üst hakkı üzerinde ipoteği bulunan Denizbank A.Ş. tarafından İstanbul 10. İcra Müdürlüğünün 2018/4716 E. Sayılı dosyasından üst hakkı ipoteğinin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı icra takibi başlatılmıştır. İşbu taşınmazın satış hazırlık ve satış işlemlerinin yapılması amacıyla Ortaca İcra Müdürlüğüne talimat yazılmış, satış hazırlık ve satış işlemleri Ortaca İcra Müdürlüğünün 201/539 talimat sayılı dosyasından yapılmıştır. Ortaca İcra Müdürlüğünün 2018/539 talimat sayılı dosyasından tanzim edilen 22.07.2020 tarihli Taşınmazların Açık Artırma İlanı ile taşınmazın 03.09.2020 tarihinde ihalesi yapılmıştır. Taşınmaz, 03.09.2020 tarihinde alacağa mahsup alacaklı Denizbank adına 19.250.000 TL bedelle ihale edilmiştir. 03.09.2020 tarihli ihalenin feshi amacıyla tarafımızda dava ikame edilmiş olup Ortaca İcra Hukuk Mahkemesinin 2020/111 E. Sayılı dosyasından yargılama devam etmektedir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun “Mülkiyetin Geçmesi” başlıklı 279. Maddesinde:

“Artırmada taşınır bir mal alan kişi, onun mülkiyetini ihale anında kazanır. Artırmadan alınan taşınmazın mülkiyeti, ancak tapu siciline tescille alıcıya geçer.

Artırma görevlisi, satış tutanağında gösterilen taşınmazın alıcı adına tescilini hemen tapu idaresine bildirir”

Denilerek ihale ile edinilen taşınmazın mülkiyetinin tapu siciline tescil ile alıcıya geçeceği hüküm altına alınmıştır.

Somut durumda, ihalenin feshi davası ikame edilmiş olduğundan ve işbu davada yargılama devam ettiğinden ihale kesinleşmemiş durumdadır. Bu halde, taşınmazın mülkiyeti halen Martı GYO üzerindedir. Yerel mahkeme dosyasında karar verilmesi akabinde, üst kanun yollarına başvurulacak olduğundan karar kesinleşmeden mülkiyetin tapu kayıtlarında ihale alıcısı Denizbank A.Ş.’ye geçmesi hukuken mümkün değildir.

(\*\*) Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Kumluörencik Mevkiinde Maliye Bakanlığı Dinlenme Tesisleri olarak kullanılan Hazineye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel numaralı 22.581 m2 yüzölçümlü 4 adet taşınmaz, Marmaris Mal Müdürlüğü tarafından turizm, eğitim, sağlık, sanayi, sosyal ve kültürel tesisler yapmak amacıyla 49 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı ilk yıl bedeli 4.920.000 TL olmak üzere ihale yoluyla Şirket’e verilmiştir. İhale Şartnamesine göre, bir yıllık ön izin süresi boyunca ilk yıl bedelinin % 20’si, 2. ve 3. yıllarda ise 324 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği 14/A-3 numaralı maddesine göre irtifak hakkının % 30’u ödenecektir. İlgili idare ile söz konusu arazinin eski sahipleri arasında devam eden hukuki süreç nedeniyle ön izin süresinin SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları mevzuatı gereği taşınmaz portföye alınmadığından inşaat faaliyetlerine başlanamamış olup Şirket’in muhtelif tarihlerdeki talebi ile ön izin süresi uzatılmıştır. Devam eden hukuki ihtilaf nedeniyle inşaaata başlanamaması gerekçe gösterilerek Şirket tarafından ön izin süresinin dondurulması ve ödenen ön izin bedellerinin bir kısmının iadesini içeren bir talep yapılmıştır. Bu talep ve ön izin süresinin uzatılması İdare tarafından reddedilmiş akabinde İdareye karşı 2 ayrı dava açılmış ve her iki dava da ilk derece Mahkemesinde Şirket lehine sonuçlanmıştır. Şirket lehine sonuçlanan davalar nedeniyle 28 Mart 2014 tarihinde T.C. Marmaris Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü tarafından Şirket’e gönderilen yazıyla da Şirket’in talebini olumlu karşılamış ve Şirket lehine tesis edilen ön izin süresinin dondurulmasını uygun bulmuş ve ödenen 1.042.168 TL ön izin bedeli tutarının Şirket’e iadesine karar vermiştir. Söz konusu tutar dipnotta vergi dairesinden alacaklar içerisinde yer almaktadır. Şirket lehine sonuçlanan her iki dava da temyiz incelemesinde Şirket aleyhine bozulmuştur. Bir dosya halen karar düzeltme incelemesinde olup diğer dosya ise Yerel Mahkemesine yeniden incelenmek üzere geri dönmüş, İdare Mahkemesine Şirket tarafından yürütmenin durdurulması talepli direnme talebinde bulunmuş ve Şirket aleyhine sonuçlanmıştır. Yerel Mahkeme Danıştay kararı uyarınca dosyayı karara çıkartmış olup, dosya tarafımızdan temyiz edilmiştir. Diğer dava dosyası ise karar düzeltme aşamasındadır. Bu arada inşaat emsali artışı ile ilgili tarafımızdan açılmış olan dava Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2013/420 Esas,2015/1162 Karar sayılı kararı ile lehimize sonuçlanmıştır.

Hazine mallarının idaresi hakkındaki yönetmeliğin bazı maddelerinin değiştirilmesi üzerine 74. maddeye göre 07.02.2011 tarihinde başlayan ön izin süresinin 1 yıl olduğu, süre bitimi olan 07.02.2012 tarihi olan bu sürenin 4 yıl uzatabileceği ve böylece bu sürenin 07.02.2016 tarihide sona ereceği, değiştirilen yönetmeliği 3/2 maddesi ile ön izin süre uzatımının 5 yıla çıkarıldığı, ön izin süresi bitmiş olan ön izin sahiplerine yükümlülükleri kendi kusuru dışında kamudan kaynaklanan ve idarece kabul edilebilir sebeplerle koşulları yerine getiremeyenlere ön izin bedellerinin ödenmiş olması kaydı ve Bakanlık tarafından isteğin uygun görülmesi halinde ön izin süresinin uzatılacağı

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

açıklandığından Maliye Bakanlığına başvurularak şirketimizin koşullarının yönetmelik değişikliğinde açıklanan konuma uyması nedeni ile süre uzatımı istenilmiş ancak bu istek Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından reddedilmiştir. Bu gelişme üzerine tarafımızdan Bakanlığın anılan işleminin iptali konusunda dava açılmıştır. Danıştay da inceleme aşamasındadır.

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

Marmaris İçmeler sınırları içerisinde bulunan Hazine'ye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel nolu 4 parça taşınmaz üzerinde yer alan toplam 22.581 m<sup>2</sup>'lik alanda Martı GYO A.Ş. adına ön izin sözleşmesi nedeni ile davalı şirketimizin ön izin bedelinden ödenmeyen bölümün ödenmesine karar verilmesi için dava açılmış ve yapılan yargılama sonunda, davanın kısmen kabulü ile 1.018.163,83 TL'nin 30.06.2016 tarihinden itibaren işleyecek gecikme zammı ile birlikte davalıdan alınarak davacıya vermesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir. Karara karşı istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

### **Kiralayan Olarak Şirket:**

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

### **2.08.08 Araştırma Geliştirme Giderleri**

Bulunmamaktadır.

### **2.08.09 Borçlanma Maliyetleri**

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

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

### **2.08.10 Finansal Araçlar**

#### *i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü*

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

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

### ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

### Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

*Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi*

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

*Kayıttan düşme*

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

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

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

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

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

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

### **2.08.12 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar**

Finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Finansal durum tablosu tarihi itibariyle 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 taraflarla karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

## 2.08.17 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

## 2.08.18 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

## 2.09 Sermaye ve Temettüleri

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

## 2.10 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in portföyünde yer alan Gayrimenkullerin önemli kısmı Turizm Sektörüne yönelik yatırımlardan oluşmakta olup portföyde yer alan "Martı Myra" ve "Martı Marina" tesisleri Şirket'in ana ortağı olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Martı Otel) tarafından işletilmektedir. Şirket bu tesisleri işleten Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nden kira geliri elde etmekte, bu kira tutarı ise ilgili tesislerden elde edilen toplam hasılatına göre değişkenlik gösterebilmektedir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Geçtiğimiz ve içinde bulunduğumuz dönemlerde Türkiye’de yaşanan olumsuz ekonomik gelişmeler Turizm sektörünü çok fazla etkilemiştir. Şirket Yönetimi önceki dönemlerdeki yatırımlardan kaynaklanan kredi borçlarının yeniden yapılandırılması çalışmalarına devam etmektedir.

Şirket’in 2020-2021 dönemi için tahmini kira beklentisi 7.638.213-TL’dir. Şirket yönetimi 31.03.2021 tarihine kadar 1 yıl içerisinde elde edeceği operasyonel nakit akışından kaynaklı olarak yaklaşık 2 milyon TL net nakit elde edeceğini tahmin etmektedir. Bu durumla ilgili olarak Şirket’in projeksiyonu aşağıdaki gibidir:

	<b>01.04.2020</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>01.04.2020</b>	<b>01.04.2021</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.03.2022</b>
Hasılat	5.458.424	2.179.789	7.638.213	17.161.747
Satışların Maliyeti	(993.607)	376.040	(617.567)	(1.387.567)
<b>Brüt Kar</b>	<b>4.464.817</b>	<b>2.555.829</b>	<b>7.020.646</b>	<b>15.774.180</b>
Faaliyet Gideri	(3.214.793)	(2.035.644)	(5.250.437)	(8.663.221)
Amortisman	24.592	225.408	250.000	250.000
<b>EBİTDA</b>	<b>3.165.903</b>	<b>(1.145.694)</b>	<b>2.020.209</b>	<b>7.360.959</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirketin ödenmiş sermayesi 110.000.000 TL, özkaynakları 403.552.390 TL Sermaye özkaynak içerisinde varlığını korumaktadır

Şirket’in Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. ile yapmış olduğu Borç Tasfiye Revize Protokolü kapsamında 97.237.704 TLi ayrıca Martı Otel İşletmeleri A.Ş.’den 01.04.2019-31.12.2020 dönemine ilişkin hasılat kira geliri ile uygulanan faizden kaynaklı 29.097.733 TL’nin önümüzdeki 1 yıl içerisinde tahsil edileceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak, yukarıda sunulan tahminler de dikkate alındığında, Şirket yönetimi Şirket’in kısa vadeli yükümlülüklerini karşılama esnasında önemli bir nakit sıkıntısı çekmeyeceğini öngörmektedir. Dolayısıyla, finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesi prensibine göre hazırlanmıştır.

### 2.11 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

#### TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

#### TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

#### TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığı bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## **TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler”;**

1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;

Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

## **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;**

1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

TFRS 3, “İşletme Birleşmeleri”; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer. TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.

TMS 12, “Gelir Vergileri”; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir. TMS 23, “Borçlanma Maliyetleri”; bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

## **31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

### **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;**

1 Nisan 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı

Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve

Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

### **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;**

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

### **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;**

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. UFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış standartlar ve değişiklikler:

### **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;**

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Açıklanan yeni ve revize muhasebe standart ve yorumlarının Şirket muhasebe politikalarında önemli bir etkisi olmayacağı beklenmektedir.

## NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket'in cari ve önceki dönemde işletme birleşmesi çerçevesinde değerlendirilmesi gereken bir işlemi bulunmamaktadır.

## NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.

## NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in faaliyetleri kiralama ve konut satış faaliyetlerinden oluşmaktadır. Şirket'in bu faaliyetlerine ilişkin satış gelirleri ve maliyetlerine ilişkin bilgiler **Not:28**'de yer almaktadır. **Not:28**'de yer alan bu bilgiler dışında, Şirket bünyesinde bölümlere ilişkin bir raporlama yapılmamaktadır.

## NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Kasa	739	1.515
Banka	100.861	110.844
- Vadesiz Mevduat	100.861	110.844
<b>Toplam</b>	<b>101.600</b>	<b>112.359</b>

Şirket'in dönem sonları itibariyle vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 ve 31 Mart 2020 tarihleri itibariyle nakit akış tablosunda görünen nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Finansal Durum Tablosunda Görünen Tutar	101.600	112.359
<b>Toplam</b>	<b>101.600</b>	<b>112.359</b>

## NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

### I) Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Mart 2020 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Finansal Yatırımları yoktur.

### II) Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Şirket'in finansal yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak tasniflenmiş yatırımlardan oluşmaktadır. Şirket, hisse senetlerine yaptığı yatırımları gerçeğe uygun değeri gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırır. 31 Aralık 2020 ve 31 Mart 2020 tarihleri itibariyle TFRS 9 kapsamında kolaylaştırılmış uygulama yöntemine göre hazırlanan Finansal Yatırımlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.03.2020
Hisse Senetleri	-	395.531
- Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görenler	-	-
- Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görmeyenler	-	395.531
Değer Düşüş Karşılığı (-)	-	(395.531)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Banka Kredileri	21.970.214	15.958.967
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	422.131.029	330.688.847
Factoring Kredileri	12.211.713	10.060.264
<b>Toplam</b>	<b>456.312.956</b>	<b>356.708.078</b>

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Finansal Borçları bulunmamaktadır.

Şirket'in Deniz Bank A.Ş.'ye olan borcu Banka tarafından gönderilmiş olan ihbarnamede belirtmiş olduğu üzere hesaplar kanuni takip hesaplarına aktarılmış ve kat edilmiş bulunmaktadır. Bu sebeple kredi hesaplarının tamamı finansal tablolarda kısa vadede sunulmaktadır. Kredi hesaplarının güncel bakiyeleri içerisindeki kredi tahakkukları şirket yönetimi tarafından hesaplanmıştır.

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	31.12.2020	31.03.2020
Vadesi Geçmiş (*)	436.348.662	329.092.718
0-3 ay	7.752.580	3.213.459
4-12 ay	-	14.341.637
13-60 ay	-	-
60 ay ve üzeri	-	-
<b>Toplam</b>	<b>444.101.242</b>	<b>346.647.814</b>

Factoring Kredileri	31.12.2020	31.03.2020
Vadesi Geçmiş	12.211.713	10.060.264
<b>Toplam</b>	<b>12.211.713</b>	<b>10.060.264</b>

b) Finansal borçların para birimi cinsi bazında etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
EURO Krediler	12.382.912	111.544.032	7,5-10
USD Krediler	42.391.756	311.176.683	7,5-10
TL Krediler	21.380.527	21.380.527	19,5
<b>Toplam Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksit ve Faizleri</b>	<b>444.101.242</b>		

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
TL Krediler (Factoring Kredileri)	27.290	27.290	23
EURO Krediler (Factoring Kredileri)	234.258	2.110.170	5,15
USD Krediler (Factoring Kredileri)	1.372.421	10.074.253	6,9
<b>Factoring Kredileri Toplam</b>	<b>12.211.713</b>		

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2020

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
EURO Krediler	11.453.786	82.639.067	6,5
USD Krediler	38.174.317	248.743.850	7
TL Krediler	15.264.896	15.264.896	15
<b>Banka Kredileri Toplam</b>		<b>346.647.814</b>	

  

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
TL Krediler (Faktoring Kredileri)	25.362	25.362	15
EURO Krediler (Faktoring Kredileri)	221.084	1.595.120	5,15
USD Krediler (Faktoring Kredileri)	1.295.240	8.439.782	6,9
<b>Faktoring Kredileri Toplam</b>		<b>10.060.264</b>	

c) Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansal Kiralama Borçları bulunmamaktadır.

d) Diğer Hususlar:

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

## NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

## NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Ticari Alacaklar	29.097.733	13.932.158
İlişkili Taraf (Not: 37)	29.097.733	13.932.158
Diğer	-	-
Alacak Senetleri	-	19.175.998
İlişkili Taraf (Not: 37)	-	19.175.998
Diğer	-	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	351.056	1.012.171
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(351.056)	(1.012.171)
<b>Toplam</b>	<b>29.097.733</b>	<b>33.108.156</b>

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.Nis.20	01.Nis.19
	31.Ara.20	31.Mar.20
Dönem başı bakiyesi	1.012.171	908.561
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	(771.097)	-
Dönem gideri (Not:30)	-	103.610
Yabancı Para Çevrim Farkı	109.982	-
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>351.056</b>	<b>1.012.171</b>

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

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



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Dönem sonları itibariyle ticari alacaklar içerisinde yer alan alacak senetlerinin vade dağılımı aşağıdaki gibidir.

	31.12.2020	31.03.2020
Vadesi geçen	-	17.732.998
0-3 ay	-	-
3-12 ay	-	1.443.000
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>19.175.998</b>

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Satıcılar	1.432.139	1.242.957
<i>İlişkili Taraf Satıcıları (Not: 37)</i>	225.837	436.666
<i>Diğer Satıcılar</i>	1.206.302	806.291
Borç Senetleri	398.672	566.357
<i>İlişkili Taraf (Not: 37)</i>	-	-
<i>Diğer</i>	398.672	566.357
Borç Reeskontu (-)	-	-
<i>Diğer</i>	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.830.811</b>	<b>1.809.314</b>

Şirket'in dönem sonları itibariyle 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 itibariyle ticari borçlar içerisinde yer alan borç senetlerinin vade dağılımı aşağıdaki gibidir.

	31.12.2020	31.12.2019
Vadesi Geçmiş	398.672	566.357
0-3 ay	-	-
4-12 ay	-	-
<b>Toplam</b>	<b>398.672</b>	<b>566.357</b>

## NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37) (**)	97.237.704	91.203.841
İlişkili Olamayan Diğer Taraflardan Alacaklar	215.550	1.726.362
<i>Personelden Alacaklar</i>	8.287	8.290
<i>Vergi Dairesinden Alacaklar (*)</i>	-	1.097.943
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar</i>	1.756.847	1.692.617
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)</i>	(1.756.847)	(1.692.617)
<i>Diğer Alacaklar</i>	207.263	620.129
<b>Toplam</b>	<b>97.453.254</b>	<b>92.930.203</b>

(\*) T.C. Marmaris Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü iade alınabilir ön izin bedeli alacağından oluşmaktadır.

(\*\*) İlişkili taraflardan alacakların tamamı Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.(Kibebe Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.)' den alacaklarından oluşmaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Verilen Depozito ve Teminatlar (*)	19.105.768	19.012.769
İlişkili Taraflar Diğer Alacaklar (Not: 37)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>19.105.768</b>	<b>19.012.769</b>

(\*)'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 mahkemesinde 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.

Şüpheli diğer alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2020	01.04.2019
	31.12.2020	31.03.2020
Dönem başı bakiyesi	(1.692.617)	(1.471.781)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	16.016	-
Dönem gideri (Not:30)	(80.260)	(220.836)
Yabancı Para Çevrim Farkı (-)	(14)	-
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>(1.756.847)</b>	<b>(1.692.617)</b>

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	135.452	605.122
Ödenecek SGK	5.198	8.276
Kamuya Olan Ertelemiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler	20.413.514	247.417
Kamuya Olan Vadesi Geçen Borçlar	1.869.500	16.292.300
İlişkili Taraflara Borçlar (Not: 37)	238.385	238.384
Diğer Borçlar	377.881	162.919
<b>Toplam</b>	<b>23.039.930</b>	<b>17.554.418</b>

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Kamuya Olan Ertelemiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler	7.073.057	70.043
<b>Toplam</b>	<b>7.073.057</b>	<b>70.043</b>

## NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Ücret Borçları	998.652	669.819
<b>Toplam</b>	<b>998.652</b>	<b>669.819</b>

## NOT 13 STOKLAR

Şirket'in dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Diğer Stoklar	1.410.502	1.410.496
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(1.410.502)	(1.410.496)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Hesap Adı</b>	<b>01.Nis.20</b>	<b>01.Nis.19</b>
	<b>31.Ara.20</b>	<b>31.Mar.20</b>
Dönem Başı Bakiyesi	(1.410.496)	(564.199)
Çevirim Farkı	(6)	185.598
Dönem Gideri	-	(690.699)
<b>Toplam</b>	<b>(1.410.502)</b>	<b>(1.410.496)</b>

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

### NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

### NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

### NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır.

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Köyü	Tapu (m <sup>2</sup> )	Ada/Parsel	Mülkiyet Durumu	Niteliği (*)
Martı Marina Tali Yat Limanı	Muğla	Marmaris	Orhaniye	16.455,43	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	412 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	Muğla	Sarıgerme	Fevziye	79.081,51 ve 34.768,49	136 Ada /2 ve 3 Parsel	Hazine	Hazine, Üst Hakkı ve Ön İzin
Arsa ve Butik Otel (natamam Bina)	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt Köyü (Aynı koyu)	89.230,60	55 Ada Toplam 9 Parsel	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı parseller ve Üzerinde Natamam Bina
Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy		53.224,01	314,315 ve 316 ada 1 Parsel, 323 ada 3 Parsel,326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel	Şirket	Arsa
İçmeler Maliye Kampı Yapılmakta Olan Yatırımlar	Muğla	Marmaris	Kumluörenci k Mevkii	22.581,00		Hazine	Hazine Üst hakkı

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2020 – 31 Aralık 2020	01.04.2020	İlaveler (+)	Transfer	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)	31.12.2020
Martı Marina Tali Yat Limanı	145.980.000	-	-	-	(210.611)	36.261.356	182.030.746
Martı Myra Otel	233.000.000	-	-	-	(468.025)	57.868.239	290.400.206
<b>TURİZM TESİSLERİ</b>	<b>378.980.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(678.637)</b>	<b>94.129.594</b>	<b>472.430.952</b>
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	9.390.000	1.625.686	-	-	(23.401)	2.688.871	13.681.156
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	3.683.000	-	-	-	(1.170)	915.133	4.596.963
Muğla, Sarıgerme, Fevziye Köyü Arsa	69.500.000	1.407.090	-	-	(234.013)	16.548.486	87.221.563
Muğla, Marmaris, Aydın Koyu Arsa	28.535.000	6.055	-	-	(21.061)	7.090.363	35.610.357
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	53.392.760	-	-	-	(1.290.300)	13.181.405	65.283.866
<b>GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER</b>	<b>164.500.760</b>	<b>3.038.830</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.569.945)</b>	<b>40.424.258</b>	<b>206.393.904</b>
İçmeler Maliye Kampı	9.970.103	-	-	-	-	2.477.533	12.447.636
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	130.193	7.000	-	-	-	32.296	169.489
Martı Myra Otel İlave Yatırım	6.062.552	45.614.149	-	-	-	1.271.200	52.947.900
Diğer	1.864.093	2.000	-	-	-	463.185	2.329.278
<b>DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)</b>	<b>18.026.940</b>	<b>45.623.149</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.244.213</b>	<b>67.894.303</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>561.507.700</b>	<b>48.661.979</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.248.582)</b>	<b>138.798.065</b>	<b>746.719.159</b>
<i>Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler</i>	543.480.762	3.038.830	-	-	(2.248.582)	134.553.852	678.824.863
<i>Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar</i>	18.026.941	45.623.149	-	-	-	4.244.213	67.894.303

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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

<b>1 Nisan 2019 – 31 Mart 2020</b>	<b>01.04.2019</b>	<b>İlaveler (+)</b>	<b>Transfer</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Değişimi</b>	<b>Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)</b>	<b>31.03.2020</b>
Martı Marina Tali Yat Limanı	125.250.000	-	-	-	2.673.190	18.056.810	145.980.000
Martı Myra Otel	196.000.000	-	-	-	8.293.663	28.706.337	233.000.000
<b>TURİZM TESİSLERİ</b>	<b>321.250.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.966.853</b>	<b>46.763.148</b>	<b>378.980.000</b>
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	978.000	-	1.107.397	-	6.324.254	980.348	9.390.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	3.422.000	-	-	-	(202.220)	463.220	3.683.000
Muğla, Sarıgerme, Fevziye Köyü Arsa	46.696.000	407.823	-	-	14.178.124	8.218.052	69.500.000
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa	23.754.000	3.471	-	-	1.264.943	3.512.585	28.535.000
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	51.110.000	-	-	-	(4.476.390)	6.759.150	53.392.760
<b>GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER</b>	<b>125.960.000</b>	<b>411.295</b>	<b>1.107.397</b>	<b>-</b>	<b>17.088.713</b>	<b>19.933.356</b>	<b>164.500.760</b>
İçmeler Maliye Kampı	8.728.286	8.872	-	-	-	1.232.945	9.970.103
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	114.021	-	-	-	-	16.172	130.193
Martı Myra Otel İlave Yatırım	4.476.875	818.792	-	-	-	766.885	6.062.552
Diğer	2.620.786	63.008	(1.107.397)	-	-	287.696	1.864.093
<b>DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)</b>	<b>15.939.968</b>	<b>890.672</b>	<b>(1.107.397)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.303.698</b>	<b>18.026.940</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>463.149.969</b>	<b>1.301.967</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.055.566</b>	<b>69.000.202</b>	<b>561.507.700</b>
<i>Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler</i>	447.210.001	411.295	-	-	28.055.566	66.696.503	543.480.762
<i>Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar</i>	15.939.968	890.672	-	-	-	2.303.698	18.026.941

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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri 21 Mayıs 2020 tarihli değerlendirme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Mart 2020 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesi konusunda yetkilendirilmiş olan Çelen Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Çelen") tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Çelen tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır.

	Ekspertiz Firması	Ekspertiz Rapor Tarihi	31 Aralık 2020		Tespit Edilen Değer	Değişim
			31.03.2020	Ekspertiz Rapor Tarihi (Revize)		
Martı Marina Tali Yat Limanı (i)	Çelen	Mayıs 2020	145.980.000	Eylül 2020	145.800.000	180.000
Martı Myra Otel (ii)	Çelen	Mayıs 2020	233.000.000	Eylül 2020	232.600.000	400.000
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa (iii)	Çelen	Mayıs 2020	9.390.000	Eylül 2020	9.370.000	20.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa (iv)	Çelen	Mayıs 2020	3.683.000	Eylül 2020	3.682.000	1.000
Muğla, Sarıgerme, Fevziye Köyü Arsa (v)	Çelen	Mayıs 2020	69.500.000	Eylül 2020	69.300.000	200.000
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa ve Natamam Binalar (vi)	Çelen	Mayıs 2020	28.535.000	Eylül 2020	28.517.000	18.000
Tekirdağ Çerkezköy (314,315,316 ada 1 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel) (vii)	Çelen	Mayıs 2020	53.392.762	Eylül 2020	53.352.761	40.001
<b>Toplam</b>			<b>543.480.762</b>		<b>542.621.761</b>	<b>859.001</b>

- Mayıs 2020 'de yapılan değerlendirme raporları döviz satış kuruna göre Eylül 2020 tarihinde revize edilmiştir. Cari dönem finansal tablolarında revize edilen değerlendirme raporları baz alınmıştır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket Portföyünde 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 4.647,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 103/6 Parsel, 5.710,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 103/10 Parsel, 6.097,75 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 103/12 Parsel ile Maliye Hazinesinden Üst hakkı tesis edilerek tescil edilen 84,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 103/9 (1831) Parsel ve 68.203,42 m<sup>2</sup> DHTA bulunan deniz parselleri üzerinde yer alır. 103/9 no'lu parsel ve 68.203,42 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinde 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele, 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır. Martı Marina, aynı zamanda Şirket ortağı da olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilmektedir. Kira gelirine ilişkin bilgiler Not:2.08.01'de yer almaktadır.

21 Mayıs 2020 tarihli ekspertiz raporunda Çelen, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

“Kullanma iznine konu deniz alanı üzerinde yer alan tüm yapılar (iskele ve rıhtımlar) için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Tam mülkiyete konu parseller üzerinde yer alan geliştirmelere ilişkin geçmiş tarihlerde düzenlenen yapı ruhsatlarının yasal süresi dolmuş olup, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan” Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” kapsamında, tam mülkiyetli parseller üzerinde yer alan tüm geliştirmeler için başvuru yapılmış ve Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir.”

“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;

Martı Myra Kemer, Tekirova 412 Parselde kayıtlı, 89.258,00 m<sup>2</sup> alan üzerinde, deniz kenarında 30 Otel Bloğu, bir vip otel bloğu ve diğer yapılarda toplam 58.446 m<sup>2</sup> kapalı alan, 280 metre sahil şeridinde sahip, 553 oda, 1.209 yatak kapasitesine sahip beş yıldızlı tatil köyüdür. Martı Myra, aynı zamanda Şirket ortağı da olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilmektedir. Kira gelirine ilişkin bilgiler **Not:2.08.01**'de yer almaktadır.

21 Mayıs 2020 tarihli ekspertiz raporunda Çelen, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

“Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, kamu haczi ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alımsatımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Ancak, konu gayrimenkul, Kemer İcra Dairesi Müdürlüğü tarafından icradan satışa çıkarılmıştır. Satış tarihi, Martı GYO A.Ş. ve Deniz Bank A.Ş. arasında kredilerin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri nedeniyle yapılan erteleme başvurusu sonucunda, 08.04.2020 tarihine ertelenmiştir. Korona virüs (Covid-19) salgını nedeniyle 30 Nisan tarihine kadar tüm icra satışları durdurulmuş olup, yeniden satış günü belirlenmemiştir. 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 değer takdiri yapılmıştır.”

“Konu gayrimenkul üzerinde 2010 tarihinden önce geliştirilen yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgelerinin alındığı görülmüştür. 19.10.2011 tarihli yapı ruhsatının yasal süresi dolmuş olup, bu ruhsat kapsamında geliştirilen yapılara ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmemiştir. İlgili Belediye’ye başvuru yapıldığı öğrenilmiş olup, sürecin son durumuna ilişkin detaylı bilgi alınamamıştır.”

“Konu gayrimenkulün geçici turizm işletme belgesinin geçerlilik süresi dolmuştur. Turizm İşletme Belgesi alınması için, 01.04.2020 tarihinden itibaren bir yıl süre tanınmış olup, başvuru süreci devam etmektedir. Üst hakkının devamı, söz konusu belgenin alınmasına bağlıdır. Bu çalışmada; 24.06.2037 tarihine kadar tanımlanan üst hakkının geçerliliği ile ilgili herhangi bir engel oluşmayacağı kabul edilmiştir. “

“Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan konu gayrimenkulün, portföyde yer almaya devam etmesi hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır”



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Lojman için tahsis edilmiş bir arsa olup hali hazırda üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur.

21 Mayıs 2020 tarihli ekspertiz raporunda Çelen, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

“Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve kamu haczi 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 değer takdiri yapılmıştır.”

“Konu gayrimenkul için Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına yapılan kesin tahsis işlemi, verilen süre içerisinde personel lojmanı yatırımının tamamlanmaması ve Turizm İşletme Belgesi alınmaması nedeniyle, Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu’nun 24.12.2019 tarihli ve 33/5 nolu kararı uyarınca iptal edilmiştir. Ayrıca, inşaatın devamının tatil edildiği yönünde 09.01.2020 tarihli tutanak mevcuttur. Kesin tahsis iptali kararının iptali için Antalya 2. İdare Mahkemesi 2020 / 149 esas ile dava açılmış olup, dava halen derdesttir. Üst hakkı tapusu, halen Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olup; konu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı yönündeki avukat görüşü raporun ekinde ve “Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi” bölümünde sunulmuştur. Bu çalışmada değer tespiti yapılırken; konu gayrimenkul üzerinde 24.06.2037 tarihine kadar tanımlanan üst hakkının geçerli olduğu kabul edilmiştir.”

“Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan konu gayrimenkulün, üst hakkının tapuda Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tescili devam ettiği sürece portföyde yer almaya devam etmesi hususunda bir engel bulunmadığına ilişkin hukuki görüş alınmıştır.”

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

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

21 Mayıs 2020 tarihli ekspertiz raporunda Çelen, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

“Konu gayrimenkuller, geliştirilmemiş boş arsadır. Konu gayrimenkullerden, 155 Ada 225 Parsel üzerinde turizm tesisi geliştirmek amacıyla alınan 4 yıl süreli turizm yatırım belgesinin geçerliliği 02.05.2015 tarihinde sona ermiş olup, mevcut durumda proje geliştirme amacı ile yürütülen yasal bir süreç söz konusu değildir.”

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

### (v) Muğla ili Sarıgerme Bölgesi arsa;

21 Mayıs 2020 tarihli ekspertiz raporunda Çelen, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

“Konu gayrimenkul, üst hakkına konu geliştirilmemiş boş arazidir. Konu gayrimenkul üzerinde planlanan inşaat faaliyetlerine, Üst Hakkı Sözleşmesi’nde belirtilen tarihlerde başlanmadığı anlaşılmaktadır. Martı GYO tarafından, Kamuyu Açıklama Platformu’na bildirilen “01.04.2019 -31.12.2019 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu”ndaki açıklamada, konu gayrimenkul ile sahil şeridi arasında kalan 136 Ada 3 Parsel ile ilgili ön izin süreci ve bu süreci takip eden yasal işlemler gerekçe gösterilmiştir. Konu gayrimenkul için yapılan “Tapu Kayıt Örneği” incelemesinde, konu gayrimenkulün mülkiyet hakkını doğrudan etkileyecek ve konu gayrimenkul üzerindeki tasarruf yetkisini kısıtlayacak tahsis iptaline ilişkin beyan ve şerhlerin olduğu görülmüş, bu bilgiler ile ilgili “Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” tarafından yapılan açıklamalara raporda ayrıntılıyla yer verilmiştir. Konu gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin devam eden hukuki süreç söz konusudur. Yasal süreç değerlendirilmesinin, hukuk danışmanları tarafından yapılmasının uygun olacağı kanaatine varılmış, hukuk danışmanı tarafından yapılan değerlendirme raporda sunulmuştur. Bu çalışmada; konu gayrimenkul üzerinde 02.12.2051 tarihine kadar tanımlanan üst hakkının geçerliliği ile ilgili herhangi bir engel oluşmayacağı kabul edilmiştir.”

“ Ek olarak, tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, kamu haczi ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek değer takdiri yapılmıştır.”

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

“ Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan konu gayrimenkulün, üst hakkının tapuda Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tescili devam ettiği sürece portföyde yer almaya devam etmesi hususunda bir engel bulunmadığına ilişkin hukuki görüş alınmıştır.”

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

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

31 Mayıs 2020 tarihli ekspertiz raporunda Çelen, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

“Tesiste yer alan tüm geliştirmeler; 2981 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmiş ve binalara yapı kullanma izni verilmiştir. 2981 sayılı Kanun'un 20 Maddesi'nde; “Bu Kanunda yer alan ruhsat ve kullanma izni hakkındaki işlemler bir defaya mahsus olmak üzere uygulanır. Bu işlemler, bundan sonraki uygulamalara örnek teşkil etmez. Bu Kanuna göre ruhsat ve kullanma izni verilen, yapıların her hangi bir sebeple yıkılmaları halinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri ile gecekondular için ıslah imar planlarını geliştiren imar planları uygulanır.” denilmektedir. Diğer bir deyişle; mevcut binaların herhangi bir neden ile yıkılması halinde, söz konusu alanlarda mevcut/planlanan alt ölçekli imar planlarının bulunmaması nedeni ile yeniden bina yapmak yasal olarak mümkün görünmemektedir. Söz konusu binaların yıkılması halinde; parsellerin Gökova Çevre Düzeni Planı kapsamında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” kullanımı, “Orman Alanı” kullanımı ve “500 metrelik Koruma Kuşağı Sınırı”nda, kısmen de Kıyı Kanunu'nun tanımladığı “100 metrelik sahil koruma bandı” içerisinde yer alması ve parsellerin en azından bir kısmının kadastral yola cepheli olmaması nedeni ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler gereğince imar durumu ve inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Diğer taraftan; Marmaris Belediyesi Ruhsat Müdürlüğü ile yapmış olduğumuz görüşmeler neticesinde mevcut geliştirmeler için bina dış görüntüsünde ve bina alanında değişiklik yapılmaması şartı ile tadilat ruhsatı verilebileceği öğrenilmiştir. Tadilat ruhsatı; başvuru sonrası komisyon incelemesinin ardından alınabilmektedir.”

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

### (vii) Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Arsalar

21 Mayıs 2020 tarihli ekspertiz raporunda Çelen, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

“Konu gayrimenkuller, geliştirilmemiş boş arsalar. Konu gayrimenkullerden 314 Ada 1 Parsel, 315 Ada 1 Parsel ve 316 Ada 1 Parsel mevcut hali ile geliştirilmeye uygun olmayıp, İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca işlem gördükten sonra geliştirilmeye uygun net parsel haline gelecektir.”

“Kamusal alanda kalan 326 Ada 2 Parsel ve 327 Ada 2 Parsel ise kamulaştırmaya konudur.”

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

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Mayıs 2020 ekspertiz raporlarındaki “Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen / sınırlayan faktörler” bölümünde, “Korona virüs (Covid-19) olarak bilinen bulaşıcı hastalık sebebiyle; Dünya Sağlık Örgütü ve Sağlık Bakanlığı Koronavirüs Bilim Kurulu'nun önerileri doğrultusunda hareket edilerek saha ziyaretlerimiz zorunlu olarak durdurulmuş olup, çalışmalarımız masa başından yürütülmüştür. Bu nedenle, konu gayrimenkul yerinde görülemediği ve ilgili Belediye'de imar dosyası incelemesi yapılamamıştır.” ibaresi yer almaktayken bazı raporlarda bu ibareye ek olarak “Konu gayrimenkulün, mülkiyet yapısı açısından arsa pazarında ender olarak bulunan bir gayrimenkul olması nedeni ile, dikkate alınan tahsisli arsa emsalleri yakın çevre dışı bölgeyi de kapsayan daha geniş bir pazar alanından seçilmiştir.” ibaresi yer almaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili diğer açıklamalar aşağıdaki gibidir.

- 26 Ağustos 2010 tarih 632 no'lu yönetim kurulu kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu 2 Ağustos 2010 tarih 730 sayılı “Şirketin Ayın Koyu Karaca Köyü Marmaris-Muğla’da yer alan taşınmazlarına ilişkin mülkiyetle ilgili dava sürecinin devam ettiği dikkate alınarak bu davaların Şirket aleyhine sonuçlanması durumunda mülkiyetin kaybedebileceği olasılığına yatırımcıların korunmasını teminen üçüncü bir kişi tarafından Şirket lehine Ayın Koyu’nda bulunan tüm taşınmazlar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş değerlendirme raporu ile tespit edilen 9.077.000 TL değere %10 marj uygulanarak belirlenecek değerden aşağı olmamak üzere şartsız ve süresiz verilen bir banka teminat mektubunun Takasbank’a tevdi edilmesi” kararına istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. 26 Ağustos 2010 tarih ve 246 sayılı toplantısında, kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, şarta bağlı olmayan ve hiçbir şekilde Şirket’e rücu etmeyeceği kayıtlarını içeren teminat mektubunun Şirket lehine alınmasına karar vermiştir. Buna istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.’nin kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, Şekerbank T.A.Ş.’den Şirket lehine İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.’ye (Takasbank) hitaben alacağı 10.000.000 TL’lik şartsız ve süresi kati teminat mektubunun Takasbank’a tevdi edilmesine karar verilmiş olup 3 Eylül 2010 tarihinde teminat mektubu Takasbank’a teslim edilmiştir. Davaya sürecinde yaşanan olumlu gelişmelerle ilgili olarak Şirket tarafından Narin Tekstil Endüstri A.Ş. tarafından 259.050 TL tutarın Şirket hesabına nakit olarak yatırılmasına ilişkin verilen karar 09.04.2014 tarih ve 12233903-325.99-270 sayılı karar ile Şirket’e bildirilmiş olup, bu durum 6 Nisan 2014 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 30 Nisan 2014 tarih ve 12233903-325.99-342 sayılı kararında belirtildiği üzere daha önce bildirilmiş olan 3.140 m<sup>2</sup> ve 259.050 TL’lik tutar sırasıyla 2.959,35 m<sup>2</sup> ve 244.146 TL olarak yeniden hesaplanmıştır. 22 Mayıs 2014 tarihinde 244.146 TL ödeme banka aracılığı ile yapılmıştır.
- Kullanılan krediler ile ilgili olarak Şirket’in muhtelif gayrimenkulleri üzerinde ipotek tesis edilmiştir. Şirket’in varlıkları üzerinde yer alan her türlü ipotek, kısıtlama ve şerhlere ilişkin bilgi **Not:22**’de yer almaktadır.
- Özellikle varlıklarla ilgili olmak üzere Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilen borçlanma maliyetlerine ilişkin bilgilere **Not:33**’de yer verilmiştir.
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerine ilişkin bilgiler **Not:2.08.01**’de yer almaktadır.

## NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in dönem sonları itibariyle Maddi Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet	Tesis Makine ve		Döşeme ve		Özel	Toplam
	Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Maliyetler		
01.Nis.20	233.095	350.497	473.408	152.850	1.209.850	
Alımlar	-	-	-	-	-	
Transfer	-	-	-	-	-	
GUD Değer Artışı	-	-	-	-	-	
Satışlar (-)	-	-	-	-	-	
Yabancı Para Çevrim Farkı	57.923	87.097	117.640	37.983	300.643	
<b>31.Ara.20</b>	<b>291.018</b>	<b>437.594</b>	<b>591.048</b>	<b>190.833</b>	<b>1.510.494</b>	

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve		Döşeme ve		Özel	Toplam
	Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Maliyetler		
01.Nis.20	(214.653)	(350.497)	(455.513)	(152.850)	(1.173.513)	
Dönem Amortismanı	(4.351)	-	(16.864)	-	(21.215)	
Satışlar (-)	-	-	-	-	-	
Yabancı Para Çevrim Farkı	(53.632)	(87.097)	20.185	(37.983)	(158.527)	
<b>31.Ara.20</b>	<b>(272.637)</b>	<b>(437.594)</b>	<b>(452.192)</b>	<b>(190.833)</b>	<b>(1.353.255)</b>	

<b>1 Nisan 2020 Net Değer</b>	<b>18.441</b>	<b>-</b>	<b>17.895</b>	<b>-</b>	<b>36.327</b>
<b>31 Aralık 2020 Net Değer</b>	<b>18.382</b>	<b>-</b>	<b>138.856</b>	<b>-</b>	<b>157.223</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## 31 Aralık 2019

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taahhütler	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<b>1 Nisan 2019</b>	<b>204.141</b>	<b>306.961</b>	<b>309.046</b>	<b>133.864</b>	<b>954.012</b>
Alımlar	-	-	110.170	-	110.170
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	10.720	16.118	16.232	7.029	50.099
<b>31.12.2019</b>	<b>214.861</b>	<b>323.079</b>	<b>435.448</b>	<b>140.893</b>	<b>1.114.281</b>

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taahhütler	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<b>1 Nisan 2019</b>	<b>(156.632)</b>	<b>(302.179)</b>	<b>(286.654)</b>	<b>(78.089)</b>	<b>(823.554)</b>
Dönem Amortismanı	(23.939)	(4.866)	(100.628)	(51.096)	(180.528)
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(9.275)	(17.894)	(16.975)	(4.624)	(48.768)
<b>31.12.2019</b>	<b>(189.846)</b>	<b>(324.939)</b>	<b>(404.257)</b>	<b>(133.809)</b>	<b>(1.052.850)</b>

<b>1 Nisan 2019 Net Değer</b>	<b>47.509</b>	<b>4.782</b>	<b>22.392</b>	<b>55.775</b>	<b>130.458</b>
<b>31 Aralık 2019 Net Değer</b>	<b>25.015</b>	<b>(1.860)</b>	<b>31.191</b>	<b>7.084</b>	<b>61.431</b>

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

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

## NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

### 31 Aralık 2020

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
01.Nis.20	289.321	289.321
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	-	-
<b>31 Aralık 2020</b>	<b>289.321</b>	<b>289.321</b>

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
01.Nis.20	(281.990)	(281.990)
Cari Dönem İtfa Payı	(3.377)	(3.377)
Satışlar (+)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	5.158	5.158
<b>31.Ara.20</b>	<b>(283.771)</b>	<b>(283.771)</b>
<b>1 Nisan 2020 Net Değer</b>	<b>7.330</b>	<b>7.330</b>
<b>31 Aralık 2020 Net Değer</b>	<b>5.549</b>	<b>5.549</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## 31 Aralık 2019

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
01.Nis.19	253.384	253.384
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	13.305	13.305
<b>31 Aralık 2019</b>	<b>266.689</b>	<b>266.689</b>

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
01.Nis.19	(240.620)	(240.620)
Cari Dönem İtfa Payı	(4.836)	(4.836)
Satışlar (+)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(12.803)	(12.803)
<b>31 Aralık 2019</b>	<b>(258.263)</b>	<b>(258.263)</b>

<b>1 Nisan 2019 Net Değer</b>	<b>12.764</b>	<b>12.764</b>
<b>31 Aralık 2019 Net Değer</b>	<b>8.426</b>	<b>8.426</b>

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

## NOT 20 ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır.

## NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

## NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

### i) Karşılıklar

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıkları</b>	<b>2.208.474</b>	<b>1.827.868</b>
İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	56.972	216.633
Dava Karşılığı	1.052.182	511.915
İnşaat Tamamlama Maliyet Karşılığı	1.099.320	1.099.320
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıkları</b>	<b>280.569</b>	<b>198.081</b>
İzin Karşılığı	280.569	198.081
<b>Toplam</b>	<b>2.489.043</b>	<b>2.025.949</b>

(\*) Antalya ili Kemer İlçesi Tekirova Beldesi 412 no'lu parselde yer alan turizm tesisinin sınıfında görülen değişiklikler nedeniyle ilgili idareye ödenmesi gereken Orman Köylüleri Kalkınma Fonu için gider tahakkuku yapılmıştır.

## 31 Aralık 2020

	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	İnşaat Tamamlama Maliyeti (*)	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2020 itibariyle	216.630	1.099.320	511.915	198.081	2.025.946
İlave karşılık	-	-	540.267	82.488	622.755
İptal edilen karşılıklar	(159.658)	-	-	-	(159.658)
<b>31 Aralık 2020 itibariyle</b>	<b>56.972</b>	<b>1.099.320</b>	<b>1.052.182</b>	<b>280.569</b>	<b>2.489.043</b>

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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### 31 Mart 2020

	İrtifak Hakkı- Hasılat Kar Payı Tahakkuku	İnşaat Tamamlama Maliyeti (*)	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2019 itibariyle	161.445	1.099.320	764.752	197.184	2.222.701
İlave karşılık	55.185	-	-	897	56.082
İptal edilen karşılıklar	-	-	(252.837)	-	(230.835)
<b>31 Mart 2020 itibariyle</b>	<b>216.630</b>	<b>1.099.320</b>	<b>511.915</b>	<b>198.081</b>	<b>2.025.946</b>

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

### ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle Şirket’in lehine açtığı 22 dava, aleyhine açılan 25 dava bulunmaktadır. (31 Mart2020: Lehe davalar 26, aleyhe davalar 24)

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## 31 Aralık 2020

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

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	31.12.2020
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Hasılat Payı Alacağı	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/111 E.	1.395.068	-
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Üst Hakkı Bedeli	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/112 E.	-	-
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Hasılat Payı Bedeli	Kemer 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/232 E.	21.180	-
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E.	1.078.590	-
TEB	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367	55.415	83.473
Mehmet Yüzüğüldü	İtirazın İptali Ticari Satımdan	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/172E	-	-
İsmail Girgin	Alacak (İşçi Davası)	Karacasu Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/77 E	135.000	135.000
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Genel Kredi Sözleşmesi Alacağı	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2017/1161 E.	18.475.625	-
Özgün Kent İmar İnş. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	Ankara 3. İcra Müdürlüğü 2018/13717 E.	47.534	-
Eskişehir Jimlastik Ve spor Malzemeleri Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2019/42621 E.	-	20.047
Protel Bilgisayar A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2018/42 E.	1.674	1.674
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/446	-	-
Ekiphan Otel Ekipmanları Paz. Tur. San. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 14. İcra Müdürlüğü 2019/374	406.881	-
Ertaş Yapıt İnşaat Ltd.Şti.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul Anadolu 14. İcra Müdürlüğü	479.256	-
S.A.S Finansal Danışmanlık Hiz.Ltd.Şti.	Senet	İstanbul 25. İcra Müdürlüğü 2016/1686	89.000	89.000
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	Temerrüt	İzmir 22. İcra Müdürlüğü 2017/3881	4.720	4.720
Şebnem Ergün (Alacaklı)	Ücret Alacağı	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2017/8612	88.835	88.835
İsten Sağlık ve İş Güvenliği Eğitim Danışmanlık San.Tic.Ltd.Şti.	Temerrüt	İstanbul 8. İcra Müdürlüğü 2017/2259	2.292	2.292
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	İtirazın İptali	İstanbul 9. İcra Müdürlüğü 2019/435	52.104	52.104
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Karacasu İcra Hukuk Mahkemesi 2019/4	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	İstanbul 5. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/441	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/415	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/4442	-	-
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2019/57	240.769.099	-
Ekrem Murat Tekin	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 19. İcra Müdürlüğü 2016/24090	22.508	-
Yasemin Akın	Kıdem Tazminatı Davası	İstanbul 27. İcra Müdürlüğü 2017/8356 E	22.002	-
(Çiğdem Doğan)		Beyoğlu 1. İş Mah.2008/535 2010/322	15.294	15.294
Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı	Üst Hakkı Kurulması (İrtifak Hakkının Kaldırılması)(Nisbi)	Ortaca 2. Asliye Hukuk Mahkemesi	555.184	555.184
Trakya Elektrik Perakende Satış A.Ş	İtirazın İptali	Çorlu 3. Asliye Hukuk Mahkemesi	4.564	4.560
<b>Toplam</b>			<b>263.721.824</b>	<b>1.052.182</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### Şirket'in açtığı dava ve takipler :

Davah	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	31.12.2020
1-Ünal Yapı İnş. Taah. Gıda San. Tic. Ltd. Şti 2-Ataç-SBG İnş. Tic. Ltd. Şti Ortak Girişimi	Alacak	İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/311 E. ( 7.Asliye Ticaret Mahkemesi 2012/88 Esas numaralı dosya ile birleşmiştir.)	1.934.463	1.385.325
Ayşen Gegeoğlu	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/783 E.	44.594	-
Cüneyt Bozukhan ve Türkan Anıl	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/784 E.	43.453	-
Duygu Yücutürk	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/543 E.	16.670	-
Barış Demir ve Rukiye Demir	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/544 E.	45.077	19.627
T.C. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve Muğla Valiliği	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Danıştay 13. Daire 2017/844 E. (Muğla 1. İdare Mahkemesi 2016/1186 E. (2013/279 -2014/76-2016/1186 E.))	-	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal Davası	Danıştay 6. Daire 2016/8237 E. (Muğla 1. İdare Mahkemesi 2013/72 E. - 2013/1398 K.)	-	-
Marmaris Belediye Başkanlığı (Muğla İl Özel İdaresi)		Danıştay 6. Daire 2019/8927 (14. Daire 2017/1001 E. Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/1287 E. 2013/83-2013/1054)	-	-
Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü	İptal Davası	Danıştay 13. Daire 2018/976 E. (Muğla 2. İdare Mahkemesi 2018/283-2016/1422-2017/1202)	-	-
İçmeler Belediye Başkanlığı	İptal Davası	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/420 E. (AOMOHB 4537)	-	-
Mustafa Şen	Maddi Manevi Tazminat Davası	Marmaris 3.Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/66 E.	120.000	120.000
Mustafa Şen (Samk)	İftira	Marmaris 2. Asliye Ceza Mahkemesi 2019/265 E.	-	-
Ömer Kaz	Kamuya Ait Alana Ödenen Kira İadesi	Marmaris 2. Asliye Ceza Mahkemesi 2019/727 E.	105.174	-
DENİZ BANK A.Ş.	Kıymet Taktirine itiraz	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2020/275	-	-
DENİZ BANK A.Ş.	İhtiyati tedbir Talebi	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2020/64	-	-
Ali Muammer Tüzüner Martı GYO A.Ş. (Müdahil)	Kadastro Tespitine İtiraz	Marmaris Kadastro Mahkemesi 2014/64 E. Danıştay 14. Daire 2017/7186 E.	-	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	(Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/638 E. 2014/129 K.)	-	-
Mustafa İstencioğlu	Alacak	İstanbul 22. İcra Müdürlüğü 2018/10 E.	103.410	0
Konsey Taşımacılık Tic. San. A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2017/28	-	-
Seret Gıda San. Tic. A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2016/193	-	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İcra Emrine İtiraz	İstanbul 7. İcra Hukuk Mahkemesi 2017/317 E.	-	-
Deniz Faktoring A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	İstanbul 24. İcra Hukuk Mahkemesi 2018/980	-	-
<b>Toplam</b>			<b>2.412.841</b>	<b>1.524.952</b>



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## 31 Mart 2020

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

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	Ayrılan Karşılık
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Hasılat Payı Alacağı	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/111 E.	1.395.068	-
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Üst Hakkı Bedeli	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/112 E.	-	-
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Hasılat Payı Bedeli	Kemer 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/232 E.	21.180	-
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E.	1.078.590	-
TEB	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367	55.415	55.415
Mehmet Yüzüğüldü	İtirazın İptali Ticari Satımdan	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/172E	-	-
İsmail Girgin	Alacak (İşçi Davası)	Karacasu Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/77 E	135.000	135.000
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Genel Kredi Sözleşmesi Alacağı	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2017/1161 E.	18.475.625	-
Özgün Kent İmar İnş. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	Ankara 3. İcra Müdürlüğü 2018/13717 E.	47.534	47.534
Eskişehir Jimlastik Ve spor Malzemeleri Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2019/42621 E.	-	20.047
Protel Bilgisayar A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2018/42 E.	1.674	1.674
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/446	-	-
Ekiphon Otel Ekipmanları Paz. Tur. San. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 14. İcra Müdürlüğü 2019/374	406.881	-
Ertaş Yapıt İnşaat Ltd.Şti.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul Anadolu 14. İcra Müdürlüğü	479.256	-
S.A.S Finansal Danışmanlık Hiz.Ltd.Şti.	Senet	İstanbul 25. İcra Müdürlüğü 2016/1686	89.000	89.000
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	Temerrüt	İzmir 22. İcra Müdürlüğü 2017/3881	4.720	4.720
Şebnem Ergün (Alacaklı)	Ücret Alacağı	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2017/8612	88.835	88.835
İsten Sağlık ve İş Güvenliği Eğitim Danışmanlık San.Tic.Ltd.Şti.	Temerrüt	İstanbul 8. İcra Müdürlüğü 2017/2259	2.292	2.292
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.ş.	İtirazın İptali	İstanbul 9. İcra Müdürlüğü 2019/435	52.104	52.104
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Karacasu İcra Hukuk Mahkemesi 2019/4	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	İstanbul 5. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/441	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/415	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/4442	-	-
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2019/57	240.769.099	-
Yasemin Akın	Kıdem Tazminatı Davası	İstanbul 27. İcra Müdürlüğü 2017/8356 E	22.002	-
<b>Toplam</b>			<b>263.146.782</b>	<b>511.915</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## Şirket'in açtığı dava ve takipler :

Davalı	Dava Konusu	Dosya No	31.03.2020)
1-Ünal Yapı İnş. Taah. Gıda San. Tic. Ltd. Şti 2-Ataç-SBG İnş. Tic. Ltd. Şti Ortak Girişimi	Alacak	İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/311 E. ( 7.Asliye Ticaret Mahkemesi 2012/88 Esas numaralı dosya ile birleşmiştir.)	1.934.463
Ayşen Gegeoğlu	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/783 E.	44.594
Cüneyt Bozukhan ve Türkan Anıl	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/784 E.	43.453
Duygu Yüçettürk	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/543 E.	16.670
Barış Demir ve Rukiye Demir	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/544 E.	45.077
T.C. Maliye Bakanlığı		Danıştay 13. Daire 2017/844 E. (Muğla 1. İdare Mahkemesi 2016/1186 E. (2013/279 -2014/76-2016/1186 E.))	-
Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve Muğla Valiliği	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Danıştay 6. Daire 2016/8237 E. (Muğla 1. İdare Mahkemesi 2013/72 E. - 2013/1398 K.)	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal Davası	Danıştay 6. Daire 2019/8927 (14. Daire 2017/1001 E. Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/1287 E. 2013/83-2013/1054)	-
Marmaris Belediye Başkanlığı (Muğla İl Özel İdaresi)		Danıştay 13. Daire 2018/976 E. (Muğla 2. İdare Mahkemesi 2018/283-2016/1422-2017/1202)	-
Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü	İptal Davası	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/420 E. (AOMOH 4537)	-
İçmeler Belediye Başkanlığı	İptal Davası	Marmaris 3.Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/66 E.	120.000
Mustafa Şen	Maddi Manevi Tazminat Davası	Marmaris 2. Asliye Ceza Mahkemesi 2019/265 E.	-
Mustafa Şen (Sanık)	İftira	Marmaris 2. Asliye Ceza Mahkemesi 2019/727 E.	105.174
Ömer Kaz	Kamuya Ait Alana Ödenen Kira İadesi	Marmaris Kadastro Mahkemesi 2014/64 E.	-
Ali Muammer Tüzüner Martı GYO A.Ş. (Müdahil)	Kadastro Tespitine İtiraz	Danıştay 14. Daire 2017/7186 E. (Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/638 E. 2014/129 K.)	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/1287 E.-Danıştay 6. Dairesi 2019/8927 E.	-
Marmaris Belediyesi	Yapı Tatil Zaptının İptali	Muğla 1. İdare Mahkemesi 2019/ 1395	-
TC Kültür Ve Turizm Bakanlığı	Ön izin iptiline yönelik işlemin iptali davası	İstanbul 22. İcra Müdürlüğü 2018/10 E.	103.410
Mustafa İstencioğlu	Alacak	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2017/28	-
Konsey Taşımacılık Tic. San. A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2016/193	-
Seret Gıda San. Tic. A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	İstanbul 7. İcra Hukuk Mahkemesi 2017/317 E.	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İcra Emrine İtiraz	İstanbul 24. İcra Hukuk Mahkemesi 2018/980	-
Deniz Factoring A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)		-
<b>Toplam</b>			<b>2.412.841</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

*iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler:*

## **31 Aralık 2020**

	<b>DÖVİZ CİNSİ</b>	<b>DÖVİZ TUTARI</b>	<b>TL TUTARI</b>
Alınan Teminat Senetleri	TL	12.494.818	12.494.818
Alınan Teminat Çekleri	TL	723.282	723.282
Alınan Teminat Çekleri	USD	2.500.000	18.351.250
Alınan Teminat Çekleri	EURO	200.000	1.801.580
Alınan Teminat Mektupları	TL	1.095.285	1.095.285
Verilen Teminat Çekleri	TL	457.606	457.606
Verilen Teminat Mektupları	TL	771.000	771.000
Verilen İpotekler	EURO	11.000.000	99.086.900
Verilen İpotekler	TL	488.650.508	488.650.508
Hacizler	TL	334.676.102,06	334.676.102,06
Şerhler	TL	25.384.173	25.384.173

## **31 Mart 2020**

	<b>DÖVİZ CİNSİ</b>	<b>DÖVİZ TUTARI</b>	<b>TL TUTARI</b>
Alınan Teminat Senetleri	TL	12.112.000	12.112.000
Alınan Teminat Çekleri	TL	723.282	723.282
Alınan Teminat Mektupları	TL	320.000	320.000
Verilen Teminat Çekleri	TL	457.606	457.606
Verilen Teminat Mektupları	TL	771.000	771.000
Verilen İpotekler	EURO	11.000.000	79.365.000
Verilen İpotekler	TL	330.650.508	330.650.508
Haciz	TL	310.974.407	310.974.407
Şerh	TL	25.384.173	25.384.173

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

## **31 Aralık 2020**

**103(v) Aktif Değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek ve teminatlar;  
31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in aktif değerleri üzerinde:**

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

- Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye köyü, Keçibükü mevkiinde bulunan; 103/6 - 103/10 - 103/12 parsel no'lu taşınmazlar üzerine Martı Otel İşletmeleri A.Ş. nin 2.307.903,16 TL kira şerhi, 414,00 TL bedelli 74 kalem taşınırına ait teferruat listesi ve yine 103/6 - 103/10 - 103/12 parseller üzerinde Denizbank lehine 42.500.000 TL 1.derece, 11.671.508 TL.3.derece müşterek ipotek ile Deniz Faktoring lehine 6.000.000 TL 2. derece müşterek ipotek,

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

- Yatırım kredisi teminatı amacıyla Denizbank lehine Marmaris Karaca köyü Ayın Mevkii 228/1(eski749)-229/7(eski 750)-229/12(eski 756)-229/6 (eski 757)-233/7 (eski 765)-233/4 (eski 766)-233/1(eski 767)-232/2 (eski 772)-232/1 (eski 773) 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 412 parsel no'lu taşınmaz üzerine Martı Otel İşletmeleri A.Ş. nin 23.076.270 TL tutarında kira şerhi, 1261 adet 7.597 TL bedelli teferruat listesi ve Denizbank lehine 128.000.000 TL 1. Derece, 30.000.000 TL 2. Derece, 137.000.000 TL.3.derece ipotek,

- Muğla İli Fevziye köyü Akçagöl mevkiinde bulunan 136/2 parsel üzerinde Denizbank A.Ş. lehine 48.000.000 TL 1.derece, 13.362.500 TL 3.derece ipotek ve Deniz Faktoring lehine 6.000.000 TL 2. derece ipotek ile Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı beyanı, müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı Martı GYO A.Ş. lehine 2 Aralık 2051 tarihine kadar süre ile 673 sahifede tescil edilmiştir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine tüm parseller üzerinde müşterek toplam 1.548.664 TL ihtiyati haciz ile,

Beyoğlu Vergi Dairesi lehine 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1, 233/4, 233/7, 103/6, 103/9, 103/10,103/12 parseller üzerinde müşterek 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 kamu haczi,

Kemer Vergi Dairesi lehine 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7 parseller üzerinde 9.228.120 TL kamu haczi,

Beyoğlu SGK lehine 155/225, 155/226, 412 -127/1, 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 ,314/1, 315/1, 316/1, 326/2, 327/2 parseller üzerinde müşterek 891.465 TL Kamu haczi,

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

Ortaca Mal Müdürlüğü 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, 233/7,136/2, lehine 155/225, 155/226, 412-127/1, 314/1, 315/1, 316/1, 326/2, 327/2, parseller üzerinde müşterek 58.886 TL kamu haczi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı lehine 314/1, 315/1, 316/1, 326/2, 327/2 parseller üzerinde müşterek 607.563 TL kamu haczi,

Maliye Bakanlığı lehine 155/225, 155/226, 314/1, 315/1, 316/1, 326/2, 327/2, 412-127/1, 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 parseller üzerinde müşterek 3.888.878,06 TL icrai haciz, Denizbank lehine 290.530.264 TL,

Deniz Factoring lehine 14.072.782 TL ihtiyati haciz bulunmaktadır.

v) *Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:*

### **31 Aralık 2020**

<b>Sigortalanan Aktifin Cinsi</b>	<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Sigorta Tutarı</b>	<b>Sigorta Başlama Tarihi</b>	<b>Sigorta Sona Erme Tarihi</b>
Binalar Yangın	Güneş Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	157.692.720	03.04.2020	03.04.2021
Demirbaşlar Yangın	Güneş Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	16.873.473	03.04.2020	03.04.2021
Kasa Yangın	Güneş Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	856.124	03.04.2020	03.04.2021
Makine Tesisler Yangın	Güneş Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	20.117.360	03.04.2020	03.04.2021
Emtia Yangın	Güneş Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	3.497.412	03.04.2020	03.04.2021
Elektronik Cihazlar	Güneş Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	4.649.572	03.04.2020	03.04.2021
Cam Kırılması	Güneş Sigorta %70 Doğa Sigorta %30	390.000	03.04.2020	03.04.2021
<b>Toplam</b>		<b>204.076.661</b>		

### **31 Mart 2020**

<b>Sigortalanan Aktifin Cinsi</b>	<b>Sigorta Şirketi</b>	<b>Sigorta Tutarı</b>	<b>Sigorta Başlama Tarihi</b>	<b>Sigorta Sona Erme Tarihi</b>
Binalar Yangın	Mapfre	157.692.720	31.01.2020	31.01.2021
Binalar Yangın	Mapfre	70.000	01.06.2019	01.06.2020
Demirbaşlar Yangın	Mapfre	14.087.840	31.01.2020	31.01.2021
Demirbaşlar Yangın	Mapfre	9.625	01.06.2019	01.06.2020
Makine Tesisler Yangın	Mapfre	19.971.760	31.01.2020	31.01.2021
Makine Tesisler Yangın	Mapfre	48.000	01.06.2019	01.06.2020
Makina Kırılması	Mapfre	19.465.360	31.01.2020	31.01.2021
Makina Kırılması	Mapfre	32.000	01.06.2019	01.06.2020
Emtia	Mapfre	14.644.000	31.01.2020	31.01.2021
Elektronik Cihazlar	Mapfre	4.252.000	31.01.2020	31.01.2021
Cam Kırılması	Mapfre	300.000	31.01.2020	31.01.2021
<b>Toplam</b>		<b>230.573.305</b>		

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### vi) Diğer:

31 Aralık 2020 ve 31 Mart 2020 tarihi itibariyle Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.12.2020		31.03.2020	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı				
Teminat Mektubu (TL)	771.000	771.000	-	771.000
Şerh (TL)	25.384.173	25.384.173	-	25.384.173
İpotek (EURO)	11.000.000	99.086.900	11.000.000	79.365.000
İpotek (TL)	488.650.508	488.650.508	-	488.650.508
Teminat Çeki (TL)	457.606	457.606	-	457.606
Teminat Çeki (USD)	-	-	-	-
Haciz (TL)	328.027.118	328.027.118	-	310.974.407
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	-	-	-	-
<b>Toplam</b>		<b>942.377.305</b>		<b>905.602.694</b>

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİ' ler bulunmamaktadır.

### NOT 23 TAAHHÜTLER

Şirket'in dönem sonları itibariyle taahhütleri bulunmamaktadır.

### NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31.12.2020	31.03.2020
Kıdem Tazminatı Karşılığı	673.980	608.953
<b>Toplam</b>	<b>673.980</b>	<b>608.953</b>

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, mevzuat gereği hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı tavanı, aylık 7.368,96 TL (31 Mart 2020: 6.730,15 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Eylül 2020 tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle karşılıklar yıllık %10,84 enflasyon oranı ve %12,85 faiz varsayımına göre, %1,81 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Mart 2020: % 3,57 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatında emeklilik olasılığı tahmini % 97,35 olarak baz alınmıştır. (31 Mart 2020: % 97,35) Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket Yönetimi'nin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her finansal durum tablosu döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir. Şirket Yönetimi 2019 Nisan – 2020 Mart döneminde bu oranlara ilişkin tahminlerini revize etmiştir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	01.04.2020	01.04.2019
	31.12.2020	31.03.2020
Diğer Kapsamlı Gelirde Muh. Aktüeryal Kayıp /(Kazanç)	44.039	68.605
Vergi Etkisi % 20	-	-
<b>Net Tutar</b>	<b>44.039</b>	<b>68.605</b>

	01 Nisan 2020	01 Nisan 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış Bakiyesi	608.955	478.474
Hizmet Maliyeti	28.051	41.022
Faiz Maliyeti	78.251	83.186
Aktüeryal Kayıp /(Kazanç)	10.304	25.350
Transfer	-	6.730
Ödeme (-)	-	(46.937)
Ödeme,Faydaların Kıs.,İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp/Kazanç	(59.361)	(3.271)
<b>Kapanış Bakiyesi</b>	<b>673.980</b>	<b>584.554</b>

## NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Şirket'in dönem sonları itibariyle Emeklilik Planları bulunmamaktadır.

## NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
<b>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</b>	<b>1.827.397</b>	<b>2.631.548</b>
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.782.853	2.121.318
Verilen Sipariş Avansları	44.544	489.826
Taşeron avansları	-	20.404
İş Avansları	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.827.397</b>	<b>2.631.548</b>

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Devreden KDV	291.054	159.062
İş Avansları	35.876	-
<b>Toplam</b>	<b>326.930</b>	<b>159.062</b>

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

	31.12.2020	31.03.2020
<b>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</b>	<b>607.303</b>	<b>2.836.217</b>
Verilen Avanslar	607.303	2.836.217
<b>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</b>	<b>25.884.732</b>	<b>24.254.492</b>
<b>Toplam</b>	<b>26.492.035</b>	<b>27.090.709</b>

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Alınan Avanslar (*)	162.268	772.532
<b>Toplam</b>	<b>162.268</b>	<b>772.532</b>

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

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

### i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Şirket konsolidasyona tabi değildir.

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

31 Aralık 2020 ve 31 Mart 2020 tarihleri itibariyle Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31 Aralık 2020		31 Mart 2020	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	47,85	52.639.998	47,85	52.639.998
Halka Açık Kısım	49,09	54.000.000	49,09	54.000.000
Diğer	3,06	3.360.002	3,06	3.360.002
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>110.000.000</b>	<b>100</b>	<b>110.000.000</b>

Şirket'in nihai kontrolü Narin Ailesi üyelerindedir.

#### Hisse adedi ve hisse grupları ve imtiyazlar:

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal bedelli 110.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket sermaye payları 2.240.000 adet nama yazılı A grubu, 3.360.000 adet nama yazılı B grubu ve 104.400.000 adet hamiline yazılı C grubu olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır.

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

#### Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

#### Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Firmanın karşılıklı sermaye düzeltmesine tabi olacak iştiraki bulunmaması sebebiyle dönem sonu itibariyle sermaye/karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi bulunmamaktadır.

#### Geri Alınmış Paylar

Sermaye Piyasası Kurulu, küresel ekonomik krizin Türkiye'ye yansımalarının sonucu BİST'de işlem ve fiyatların çok çabuk değişmesi, BİST'de oluşan değerlerin şirketlerin faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığının görülmesi nedeniyle net aktif değerine göre yüksek oranlı iskontoların oluşmasını engellemek üzere, şirketlerin kendi hisselerini almaları durumunda uymaları gereken ilke ve esasları, 32 no'lu haftalık bülten ile yayınlamıştır. İlgili haftalık bültene istinaden, Şirket 1.765.799 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 itibariyle piyasa değeri 6.146.767 TL'dir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## (iii) Paylara İlişkin Primler/ İskontolar

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

Hesap Adı	31 Aralık 2020	31 Mart 2020
Hisse Senedi İhraç Primi	22.680.000	22.680.000
Halka Arz Gideri Mahsubu (-)	(3.963.394)	(3.963.394)
<b>Net</b>	<b>18.716.606</b>	<b>18.716.606</b>

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

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
<b>Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar (Not:24)</b>	(137.505)	(181.544)
Vergi Etkisi (-)(Not:24, Not:35)	-	-
<b>Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar (Net)</b>	(137.505)	(181.544)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	-	-
Diğer Kazanç ve Kayıplar	-	-
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)</b>	<b>(137.505)</b>	<b>(181.544)</b>

Aktüeryal Kayıp ve kazançların hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Açıklama	31.12.2020	31.03.2020
1 Nisan Açılış	(181.544)	(118.972)
(Kayıp)/Kazanç	44.039	(62.572)
<b>Dönem Sonu Bakiye</b>	<b>(137.505)</b>	<b>(181.544)</b>

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

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

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Yabancı Para Çevrim Farkları	389.160.670	303.204.847
<b>Toplam</b>	<b>389.160.670</b>	<b>303.204.847</b>

## (vi) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

## (vii) Geçmiş Yıl Karları

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Olağanüstü Yedekler	36.496.677	36.496.677
Diğer Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	(114.025.060)	(132.857.379)
<b>Toplam</b>	<b>(77.528.383)</b>	<b>(96.360.702)</b>

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nun II-19.01 nolu "Kar Payı Tebliği" düzenlemelerine göre yaparlar. Bu tebliğe 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



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

kar payı avansı da ödenebilir. Şirketler tarafından dağıtılmasına karar verilen kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

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

6102 sayılı Kanununun 520 nci maddesi uyarınca önceki dönemde geri alınan paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda 1.519.741 TL yedek akçe ayrılmıştır. 1.519.741 TL tutar finansal durum tablosunda "Kârdan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler" kaleminde gösterilmektedir.

### viii) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2020	31.03.2020
Sermaye	110.000.000	110.000.000
Geri Alınmış Paylar	(1.519.741)	(1.519.741)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(137.505)	(181.544)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	389.160.670	303.204.848
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	18.716.606	18.716.606
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	(77.528.383)	(96.360.702)
Net Dönem Karı ( Zararı)	(38.824.528)	18.832.317
<b>Toplam</b>	<b>403.552.391</b>	<b>356.377.056</b>

### NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	01.04.2020	01.10.2020	01.04.2019	01.10.2019
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	5.458.424	1.525.366	23.303.946	3.058.500
<b>Hasılat</b>	<b>5.458.424</b>	<b>1.525.366</b>	<b>23.303.946</b>	<b>3.058.500</b>
Hizmet Maliyet	(993.607)	(353.633)	(1.741.253)	(450.424)
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(993.607)</b>	<b>(353.633)</b>	<b>(1.741.253)</b>	<b>(450.424)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>4.464.817</b>	<b>1.171.733</b>	<b>21.562.693</b>	<b>2.608.076</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Şirket'in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2020 31.12.2020	01.10.2020 31.12.2020	01.04.2019 31.12.2019	01.10.2019 31.12.2019
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.214.793)	(1.213.162)	(4.813.526)	169.092
<b>Toplam Faaliyet Giderleri</b>	<b>(3.214.793)</b>	<b>(1.213.162)</b>	<b>(4.813.526)</b>	<b>169.092</b>

Hesap Adı	01.04.2020 31.12.2020	01.10.2020 31.12.2020	01.04.2019 31.12.2019	01.10.2019 31.12.2019
<b>Genel Yönetim Giderleri (-)</b>	<b>(3.214.793)</b>	<b>(1.213.162)</b>	<b>(4.813.526)</b>	<b>169.092</b>
Personel Giderleri	(1.144.508)	(619.158)	(1.928.920)	(698.206)
Haberleşme Gideri	(6.813)	(282)	(9.165)	(3.050)
Seyahat Giderleri	(10.848)	(5.490)	(51.375)	(20.840)
Kiralama Giderleri	(100.004)	(36.006)	(142.575)	(47.557)
Sigortalama Giderleri	(294.263)	(99.406)	(230.585)	(43.797)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(532.041)	(223.078)	(471.351)	(256.022)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(117.487)	(6.451)	(127.898)	52.389
Vergi Resim Harç Giderleri	(728.486)	(98.790)	(870.186)	1.571.424
Amortisman Ve Tükenme Payları	(24.592)	105.494	(185.364)	(121.945)
Diğer Giderler	(255.751)	(229.995)	(796.107)	(263.304)
<b>Toplam Faaliyet Giderleri</b>	<b>(3.214.793)</b>	<b>(1.213.162)</b>	<b>(4.813.526)</b>	<b>169.092</b>

## NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in dönem sonları itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır

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

Hesap Adı	01 Nisan 2020 31 Aralık 2020	01 Ekim 2020 31 Aralık 2020	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Ekim 2019 31 Aralık 2019
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri	(24.592)	105.494	(185.364)	(121.945)
Yatırım Maliyeti	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>(24.592)</b>	<b>105.494</b>	<b>(185.364)</b>	<b>(121.945)</b>

## NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

Hesap Adı	01.04.2020 31.12.2020	01.10.2020 31.12.2020	01.04.2019 31.12.2019	01.10.2019 31.12.2019
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>4.057.718</b>	<b>3.076.359</b>	<b>1.188.710</b>	<b>38.542</b>
-Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	787.116	215.055	672.441	166.470
-Faiz ve Reeskont Gelirleri	-	-	-	(146.638)
-Önceki Dönem Gelirleri	2.995.165	2.635.608	200.318	44.882
-Diğer	275.437	225.696	315.951	(26.172)
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</b>	<b>(2.166.431)</b>	<b>(309.870)</b>	<b>(2.442.036)</b>	<b>(226.983)</b>
-Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(80.258)	(80.258)	(729.045)	140.424
-Dava Karşılık Gideri	(540.272)	45.201	(575.870)	8.351
-Maliye Kampı Ön İzin Bedeli	(1.042.166)	1	-	-
-Önceki Dönem Gider ve Zararları	(416.816)	(416.816)	(801.850)	(292.815)
-Diğer Karşılık Giderleri	(31.176)	(4.998)	(50.198)	(2.414)
- Diğer	(55.743)	147.000	(285.073)	(80.529)
<b>Diğer Gelir / Giderler (Net)</b>	<b>1.891.287</b>	<b>2.766.489</b>	<b>(1.253.326)</b>	<b>(188.441)</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

Hesap Adı	01.04.2020 31.12.2020	01.10.2020 31.12.2020	01.04.2019 31.12.2019	01.10.2019 31.12.2019
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>10.966.141</b>	<b>3.488.926</b>	<b>12.373.573</b>	<b>4.178.532</b>
-Faiz Gelirleri	10.966.141	3.488.926	12.373.573	4.178.532
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)</b>	<b>(2.248.588)</b>	<b>(124.695)</b>	-	-
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler) (Net)</b>	<b>8.717.553</b>	<b>3.364.231</b>	<b>12.373.573</b>	<b>4.178.532</b>

### NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2020 31.12.2020	01.10.2020 31.12.2020	01.04.2019 31.12.2019	01.10.2019 31.12.2019
Kur Farkı Gelirleri	488.151	34.526	1.403.093	(71.846)
Cari Dönem Reeskont Geliri	-	-	-	-
<b>Toplam Finansman Gelirleri</b>	<b>488.151</b>	<b>34.526</b>	<b>1.403.093</b>	<b>(71.846)</b>

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2020 31.12.2020	01.10.2020 31.12.2020	01.04.2019 31.12.2019	01.10.2019 31.12.2019
Faiz Giderleri (-)	(31.275.878)	4.187.451	(19.197.970)	(3.454.750)
Kur Farkı Giderleri (-)	(19.895.665)	(6.250.727)	(5.333.899)	(2.113.583)
Diğer	-	-	-	-
<b>Toplam Finansman Giderler</b>	<b>(51.171.543)</b>	<b>(2.063.276)</b>	<b>(24.531.869)</b>	<b>(5.568.333)</b>

Dönemler itibariyle aktifleştirilen faiz ve kur farkı bulunmamaktadır.

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

Şirket'in dönem sonları itibariyle Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıkları ve Durdurulan Faaliyetleri 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. 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 sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu'nun 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a maddesine göre Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançlarından % 0 kesinti yapılmaktadır. Şirket'in kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle cari dönem ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı ile bunlara ilişkin dönem gideri veya geliri bulunmamaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

Hesap Adı	01.04.2020	01.10.2020	01.04.2019	01.10.2019
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
Dönem Karı / (Zararı)	(39.021.751)	3.863.318	4.740.638	1.127.080
Ortalama Hisse Adedi	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
<b>Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)</b>	<b>(35%)</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>1%</b>

## NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri:

31 Aralık 2020	Alacaklar			Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar		Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
		Verilen Avanslar			
Martı Otel İşl.A.Ş.	29.097.733	-	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	-	25.884.732	-	238.385
Narin Tekstil End.A.Ş. (Protokol Gereği)	-	97.237.704	-	-	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	148.910	-
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	-	-	76.927	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	-	-	29.546	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>29.097.733</b>	<b>97.237.704</b>	<b>25.914.278</b>	<b>225.837</b>	<b>238.385</b>

İlişkili taraflarla ilgili olarak ayrılmış Şüpheli Alacak karşılığı mevcut değildir.

### **Ticari ve Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:**

**Martı Otel İşletmeleri A.Ş.:** Ticari alacaklar, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin hasılat kira alacakları ile bu alacağa ilişkin uygulanan faiz alacaklarından oluşmaktadır.

### **Protokol Kapsamında Alacaklar:**

**Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Devir olan Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.) (Narin) Avans İade Protokolü Alacağı:** Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Narin T897.42ekstil Endüstrisi A.Ş.'ye tüm aktif ve pasifiyle beraber 27.12.2017 tarihinde birleşmiştir. Birleşme tarihinde itibaren Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin hesap bakiyeleri Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin hesaplarına devir olmuştur.

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

**Maliye Kampı Projesi Avansı:** KİBELE ve Martı GYO arasında imzalanan 21.09.2011 tarihli sözleşme ve 29.12.2011 tarihli ek sözleşme uyarınca; Martı GYO tarafından KİBELE'ye Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler beldesi, Kumluörencik mevki, 2469, 2471, 2472 ve 2473 numaralı parseller üzerinde inşaa edilecek yapıların inşaat, çevre ve peyzaj düzenleme işlerinin yapılması olan "Maliye Kampı Projesi" kapsamında Kibele'ye ödenen avanslar ve bu avanslara ilişkin olarak tahakkuk etmiş faizler.

**Çerkezköy AVM Projesi Avansı:** Martı GYO tarafından NARİN'e Çerkezköy AVM projesi ile ilgili olarak ödenen avanslar bu avanslara ilişkin olarak tahakkuk etmiş faizler.

Yukarıdaki projelere ilişkin olarak 26 Mart 2018 tarihi itibariyle işlemiş faizi ile birlikte 56.915.945 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle 53.240.192 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarı üzerinden yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2019 31 Mart 2019	1 Nisan 2019 31 Mart 2020	Toplam
4.500.000	3.000.000	46.915.945	54.415.945

## **Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin) Avans İade Prokolü Alacağı:**

Narin'in mülkiyetine bulunan Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesinde bulunan 1493 ada 1 no.lu (eski 322 ada 5 no.lu) parseldeki 18.762,29 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasfındaki taşınmazın Martı GYO'ya satışına ilişkin olarak NARİN'e ödenmiş olan avansın ve tahakkuk etmiş faizlerin söz konusu satış işleminin gerçekleşmemesi üzerine Martı GYO'ya iadesine ilişkin olarak 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. Protokol tarihi itibarıyla işlemiş faizleri ile birlikte 13.598.022 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 12.198.022 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarına yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2019 31 Mart 2019	1 Nisan 2019 31 Mart 2020	Toplam
1.600.000	750.000	9.848.022	12.198.022

**Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin) Maliyet İade Prokolü Alacağı:** NARİN'in yüklenicisi olduğu inşaat işleri ile ilgili olarak bu şirket tarafından Maliyet + % 18 kar yöntemine göre düzenlenen hakedişlerin, bu defa maliyet + % 10,6 kar olarak revizesi ile Martı GYO lehine doğan alacağın tasfiyesine dönük olarak Şirket ve Narin arasında 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. Protokol tarihi itibarıyla işlemiş faizleri ile birlikte 2.099.766 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 2.099.766 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarına yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2019 31 Mart 2019	1 Nisan 2019 31 Mart 2020	Toplam
-	-	2.099.766	2.099.766

## **Verilen Avanslara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:**

**Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin):** Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyünde bulunan Martı Myra tesisinin yenileme yatırımları için verilen yatırım avansından ve uygulanan faizlerden oluşmaktadır. Proje avansları projelerin tamamlanması ile kapatılacaktır.

**Turmar Otelcilik A.Ş. :** Peşin ödenen ofis kira bedelinden oluşmaktadır. Kesilecek kira faturası ile kapanacaktır.

## **Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:**

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

31 Mart 2020	Alacaklar			Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Martı Otel İşl.A.Ş.	33.108.156	-	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	-	24.254.492	-	238.384
Narin Tekstil End.A.Ş. (Protokol Gereği)	-	91.203.841	-	-	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	114.556	-
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	-	-	393.518	-
Sarıgerme Tur.Yatırım Girişim Grubu	-	-	-	-	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş	-	-	-	58.283	-
Şahıslar	-	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>33.108.156</b>	<b>91.203.841</b>	<b>24.254.492</b>	<b>566.357</b>	<b>238.384</b>

İlişkili taraflarla ilgili olarak ayrılmış Şüpheli Alacak karşılığı mevcut değildir.

## **Ticari ve Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:**

**Martı Otel İşletmeleri A.Ş.:** Ticari alacaklar, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.’nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin hasılat kira alacaklarından ve bu alacağa ilişkin faiz alacaklarından oluşmaktadır.

## **Protokol Kapsamında Alacaklar:**

**Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Devir olan Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.) (Narin) Avans İade Protokolü Alacağı:** Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Narin T897.42ekstil Endüstrisi A.Ş.’ye tüm aktif ve pasifiyle beraber 27.12.2017 tarihinde birleşmiştir. Birleşme tarihinden itibaren Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.’nin hesap bakiyeleri Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.’nin hesaplarına devir olmuştur.

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

**Sarıgerme Projesi Avansı:** NARİN ve Martı GYO arasında imzalanan 04.08.2011 tarihli sözleşme ve 29.12.2011 tarihli ek sözleşme uyarınca; Martı GYO tarafından NARİN’e Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Köyü Akçagöl mevki, 136 ada 2 parsel üzerinde bulunan Sarıgerme turizm alanında inşaat yapım işlemleri olan “Sarıgerme Projesi” kapsamında Kibele’ye ödenen avanslar ve bu avanslara ilişkin olarak tahakkuk etmiş faizler.

**Maliye Kampı Projesi Avansı:** KİBELE ve Martı GYO arasında imzalanan 21.09.2011 tarihli sözleşme ve 29.12.2011 tarihli ek sözleşme uyarınca; Martı GYO tarafından KİBELE’ye Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler beldesi, Kumluörencik mevki, 2469, 2471, 2472 ve 2473 numaralı parseller üzerinde inşaa edilecek yapıların inşaat, çevre ve peyzaj düzenleme işlerinin yapılması olan “Maliye Kampı Projesi” kapsamında Kibele’ye ödenen avanslar ve bu avanslara ilişkin olarak tahakkuk etmiş faizler.

**Cerkezköy AVM Projesi Avansı:** Martı GYO tarafından NARİN’e Çerkezköy AVM projesi ile ilgili olarak ödenen avanslar bu avanslara ilişkin olarak tahakkuk etmiş faizler.

Yukarıdaki projelere ilişkin olarak 26 Mart 2018 tarihi itibariyle işlemler faizi ile birlikte 56.915.445 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Mart 2020 tarihi itibariyle 54.414.945 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarı üzerinden yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2019 31 Mart 2020	Toplam
7.500.000	46.915.945	54.915.945

## **Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin) Avans İade Prokolü Alacağı:**

Narin'in mülkiyetine bulunan Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesinde bulunan 1493 ada 1 no.lu (eski 322 ada 5 no.lu) parseldeki 18.762,29 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasfındaki taşınmazın Martı GYO'ya satışına ilişkin olarak NARİN'e ödenmiş olan avansın ve tahakkuk etmiş faizlerin söz konusu satış işleminin gerçekleşmemesi üzerine Martı GYO'ya iadesine ilişkin olarak 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. Protokol tarihi itibarıyla işlemiş faizleri ile birlikte 13.598.022 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 12.198.022 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarına yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2019 31 Mart 2020	Toplam
2.350.000	9.848.022	12.198.022

**Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin) Maliyet İade Prokolü Alacağı:** NARİN'in yüklenicisi olduğu inşaat işleri ile ilgili olarak bu şirket tarafından Maliyet + % 18 kar yöntemine göre düzenlenen hakedişlerin, bu defa maliyet + % 10,6 kar olarak revizesi ile Martı GYO lehine doğan alacağın tasfiyesine dönük olarak Şirket ve Narin arasında 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. Protokol tarihi itibarıyla işlemiş faizleri ile birlikte 2.099.766 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 2.099.766 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarına yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2019 31 Mart 2020	Toplam
-	2.099.766	2.099.766

## **Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin) :**

Yukarıdaki avans iade protokolü alacağına ilişkin hesaplanan faiz tahakkukundan oluşmaktadır.

## **Verilen Avanslara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:**

**Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin):** Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyünde bulunan Martı Myra tesisinin yenileme yatırımları için verilen yatırım avansından ve uygulanan faizlerden oluşmaktadır. Proje avansları projelerin tamamlanması 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.

**Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş.:** Sarıgerme otel projesini gerçekleştireceği arsaya komşu arsa sahipleri ile birlikte ortak alt yapı tesislerinin inşası ile ilgili olarak kurulan Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş.'ye olan hakediş tahakkukuna ilişkin borçlardan oluşmaktadır. (Not:2.03)

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. :** Ofis kira faturalarından oluşmaktadır.

a) İlişkili Taraflardan alımlar ve İlişkili taraflara satışlar

## **1 Nisan 2020-31 Aralık 2020**

<b>İlişkili Taraflara Satışlar</b>	<b>Mal ve Hizmet Satışları</b>	<b>Faiz ve Kur Farkı</b>	<b>Kira</b>	<b>Diğer Satışlar</b>	<b>Toplam Satışlar</b>
Martı Otel İşl.A.Ş.	558.940	1.375.429	5.511.619	-	7.445.988
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	9.600.748	-	-	9.600.748
<b>TOPLAM</b>	<b>558.940</b>	<b>10.976.177</b>	<b>5.511.619</b>	<b>-</b>	<b>17.046.736</b>

<b>İlişkili Taraflardan Alımlar</b>	<b>Mal ve Hizmet Alımları</b>	<b>Faiz ve Kur Farkı</b>	<b>Kira</b>	<b>Diğer Satışlar</b>	<b>Toplam Alımlar</b>
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	2.573	-	100.000	-	102.573
Zemin Yatırım Danışmanlık	34.200	-	-	-	34.200
Zemin Sigorta Aracılık	15.943	-	-	-	15.943
<b>TOPLAM</b>	<b>52.716</b>	<b>-</b>	<b>100.000</b>	<b>-</b>	<b>197.108</b>

(1) Mal ve hizmet satışlarının tamamı maliyet yansıtma faturalarından, faiz gelirlerinden, kira gelirlerinin tamamı hasılat kira gelirlerinden oluşmaktadır.

(2) Faiz gelirlerinin tamamı protokol kapsamında ve verilen avanslara işletilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

(3) Mal ve hizmet alımlarının tamamı uçak bileti yansıtma fatutalarından, kira alımları da ofis kira bedellerinden oluşmaktadır.

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

(5) Mel ve hizmet alımlarının tamamı sigorta poliçe bedellerinden oluşmaktadır.

b) İlişkili Taraflardan alımlar ve İlişkili taraflara satışlar

## **1 Nisan 2019-31 Aralık 2019**

<b>İlişkili Taraflara Satışlar</b>	<b>Mal ve Hizmet Satışları</b>	<b>Faiz ve Kur Farkı</b>	<b>Kira</b>	<b>Toplam Alımlar</b>
Martı Otel İşl.A.Ş. (1)	562.269	2.146.141	23.896.610	26.605.021
Narin Tekstil End.A.Ş.(2)	-	10.227.435	-	10.227.435
Zemin Sigorta Aracılık Hizm. (3)	38.693	-	-	38.693
<b>TOPLAM</b>	<b>600.962</b>	<b>12.373.576</b>	<b>23.896.610</b>	<b>36.871.149</b>

<b>İlişkili Taraflardan Alımlar</b>	<b>Mal ve Hizmet Alımları</b>	<b>Faiz ve Kur Farkı</b>	<b>Kira</b>	<b>Toplam Alımlar</b>
Martı Otel İşl.A.Ş. (4)	9.763	-	592.666	602.429
Turmar Otelcilik ve Tur. A.Ş. (5)	15.287	-	142.532	157.819
Zemin Yatırım Danışmanlık (6)	34.200	-	-	34.200
Zemin Sigorta Aracılık Hizm. (7)	41.524	-	-	41.524
<b>TOPLAM</b>	<b>100.775</b>	<b>-</b>	<b>735.197</b>	<b>835.971</b>

(3) Mal ve hizmet satışlarının tamamı maliyet yansıtma faturalarından, faiz gelirlerinden, kira gelirlerinin tamamı hasılat kira gelirlerinden oluşmaktadır.

(4) Faiz gelirlerinin tamamı protokol kapsamında ve verilen avanslara tahakkuk ettirilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

(5) Mal ve hizmet alımlarının tamamı maliyet yansıtma faturalarından oluşmaktadır.

(6) Mal ve hizmet alımlarının tamamı genel giderlere katılım payları ile uçak bileti alımından oluşmaktadır.



## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

---

(7) Mal ve hizmet alımlarının tamamı alınan danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır.

(8) Mal ve hizmet alımlarının tamamı sigorta poliçe bedellerinden oluşmaktadır.

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 356.516 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır.  
(31 Aralık 2019: 501.953 TL)

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

(a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

(b) Önemli muhasebe politikaları

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

(c) Şirket'in maruz kaldığı riskler

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

(c-1) Kur riski ve yönetimi

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2020

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
USD' nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(29.651.782)	29.651.782
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)		
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(29.651.782)</b>	<b>29.651.782</b>
TL' nin Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	(10.893.071)	10.893.071
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>6- TL Net Etki (4+5)</b>	<b>(10.893.071)</b>	<b>10.893.071</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(40.544.852)</b>	<b>40.544.852</b>

## Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.03.2020

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
USD' nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(24.045.124)	24.045.124
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(24.045.124)</b>	<b>24.045.124</b>
TL' nin Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	2.361.636	(2.361.636)
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>6- TL Net Etki (4+5)</b>	<b>2.361.636</b>	<b>(2.361.636)</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(21.683.489)</b>	<b>21.683.489</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	31.12.2020			
	TL Karşılığı (Raporlama Para Birimi)	USD (Orjinal Para Birimi)	TL (Orjinal Para Birimi)	Diğer (Orjinal Para Birimi)
1. Ticari Alacaklar	29.097.733	245.430	29.478.335	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	101.564	-	(1.366.529)	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	97.453.254	-	99.210.101	-
<b>4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)</b>	<b>126.652.551</b>	<b>245.430</b>	<b>127.321.907</b>	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	26.385.463	68.214	25.884.738	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	19.105.768	-	19.105.768	-
<b>8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)</b>	<b>45.491.231</b>	<b>68.214</b>	<b>44.990.506</b>	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>172.143.782</b>	<b>313.644</b>	<b>169.841.477</b>	-
10. Ticari Borçlar	1.827.062	30	1.826.838	-
11. Finansal Yükümlülükler	360.642.889	40.708.385	61.822.990	-
12a. Parasal Olan Finansal Yükümlülükler	162.268	-	162.268	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)</b>	<b>362.632.219</b>	<b>40.708.415</b>	<b>63.812.096</b>	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)</b>	-	-	-	-
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>362.632.219</b>	<b>40.708.415</b>	<b>106.029.382</b>	-
<b>19. Finansal Durum Tablosu dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(190.488.437)</b>	<b>(40.394.771)</b>	<b>106.029.382</b>	-
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(307.047.459)</b>	<b>(40.394.771)</b>	<b>(10.529.640)</b>	-
<b>22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>				
23. İhracat				
24. İthalat				

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	31.03.2020			
	TL Karşılığı (Raporlama Para Birimi)	USD (Orjinal Para Birimi)	TL (Orjinal Para Birimi)	Diğer (Orjinal Para Birimi)
1. Ticari Alacaklar	30.222.156	2.500.000	13.932.156	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	104.401	-	104.401	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)</b>	<b>30.326.557</b>	<b>2.500.000</b>	<b>14.036.557</b>	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	27.090.709	69.671	26.636.734	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)</b>	<b>27.090.709</b>	<b>69.671</b>	<b>26.636.734</b>	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>57.417.266</b>	<b>2.569.671</b>	<b>40.673.291</b>	-
10. Ticari Borçlar	1.778.260	1.778	1.766.675	-
11. Finansal Yükümlülükler	272.473.891	39.469.557	15.290.258	-
12a. Parasal Olan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)</b>	<b>274.252.152</b>	<b>39.471.335</b>	<b>17.056.933</b>	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>274.252.152</b>	<b>39.471.335</b>	<b>17.056.933</b>	-
<b>19. Finansal Durum Tablosu dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(216.834.886)</b>	<b>(36.901.664)</b>	<b>23.616.358</b>	-
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(216.834.886)</b>	<b>(36.901.664)</b>	<b>23.616.358</b>	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

---

### c-2 ) Karşı Taraf Riski

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

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ 31.12.2020

	Alacaklar									
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar			Banka Mevduat	Dipnot	Türev Araçlar
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Dipnot			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>29.097.733</b>	-	<b>97.453.254</b>	<b>19.606.499</b>	<b>25.884.732</b>	<b>500.731</b>	<b>46.336</b>	<b>100.861</b>	<b>6</b>	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>29.097.733</b>	-	<b>97.453.254</b>	<b>19.606.499</b>	<b>25.884.732</b>	<b>500.731</b>	<b>10-11-26</b>	<b>100.861</b>	<b>6</b>	-
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	351.056	-	1.692.617	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(351.056)	-	(1.692.617)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(*)Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde -artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Mart 2020	Alacaklar						Dipnot	Banka Mevduat	Dipnot	Türev Araçlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar					
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer				
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>33.108.156</b>	-	<b>91.203.841</b>	<b>20.739.131</b>	<b>24.254.491</b>	<b>2.836.217</b>	<b>10-11-26</b>	<b>110.844</b>	<b>6</b>	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>33.108.156</b>	-	<b>91.203.841</b>	<b>20.739.131</b>	<b>24.254.491</b>	<b>2.836.217</b>	<b>10-11-26</b>	<b>110.844</b>	<b>6</b>	
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.012.171	-	1.692.617	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(1.012.171)	-	(1.692.617)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(*)Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### (c-3) Faiz oranı riski yönetimi

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

<b>Faiz Pozisyonu Tablosu</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Mart 2020</b>
<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>	-	-
Finansal Varlıklar (Gerçeğe Uygun Değer Farkları)	-	-
Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar)	-	-
Finansal Yükümlülükler	456.312.956	356.708.078
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>	-	-
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

31 Aralık 2020 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi zarar 4.563.129 TL daha yüksek olacaktı.

31 Mart 2020 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi zarar 3.567.081 TL daha yüksek olacaktı.

Yukarıdaki hesaplamalar değişken ve sabit faizli tüm finansal araçlar üzerinden yapılmıştır. 31 Aralık 2020 ve 30 Mart 2020 tarihleri itibariyle ise değişken faizli yükümlülükler nedeniyle maruz kalınan risk bulunmamaktadır. Hesaplama yine diğer tüm değişkenler sabit kaldığında faiz oranlarının bir puan yükseldiği durumda vergi öncesi kardaki değişim dikkate alınmıştır.

Şirketin değişken faizli finansal varlığı bulunmamaktadır.

### (c-4) Likidite risk yönetimi

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

#### Likidite riski tabloları

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

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

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

#### **31 Aralık 2020**

<b>Sözleşme Vadeleri</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme Nakit Çıktılar Uyarınca Nakit Toplamı</b>	<b>3 Aydan Kısa</b>	<b>4-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>	<b>5 yıl ve üzeri</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>507.300.480</b>	<b>517.212.573</b>	<b>26.566.463</b>	<b>26.023.432</b>	-	-
Banka ve Faktoring Kredileri	456.312.956	466.225.049	732.500	869.871	-	-
Ticari Borçlar	1.830.811	1.830.811	1.830.811	-	-	-
Diğer Borçlar	49.156.713	49.156.713	24.003.152	25.153.561	-	-

#### **31 Mart 2020**

<b>Sözleşme Vadeleri</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı</b>	<b>3 Aydan Kısa</b>	<b>4-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>	<b>5 yıl ve üzeri</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>376.141.852</b>	<b>391.493.639</b>	<b>372.217.879</b>	<b>19.205.717</b>	<b>70.043</b>	-
Banka ve Faktoring Kredileri	356.708.078	372.059.865,31	352.854.148	19.205.717	-	-
Ticari Borçlar	2.047.697	2.047.697	2.047.697	-	-	-
Diğer Borçlar	17.386.077	17.386.077	17.316.034	-	70.043	-



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

(c-5) Diğer Risklere İlişkin Analizler

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

Bulunmamaktadır.

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

### Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

Şirket bu risklerin etkilerini azaltmak ve bunlara karşı finansal riskten korunmak amacıyla türev ürün niteliğindeki finansal araçlarından vadeli döviz işlem sözleşmelerini kullanmaktadır. Şirket'in spekülasyon 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 işlemlerde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa kote edilen bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

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

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

### **Parasal Varlıklar**

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

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

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

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

### **Parasal Yükümlülükler**

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

### **Gerçeğe uygun değer tahmini:**

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

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

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

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

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

1-) 01.10.2013 tarihli Özel Durum Açıklamamız ile Şirketimizin Muğla ili Marmaris İlçesi Karaca Köyü Ayın Mevkii'nde bulunan gayrimenkullere ilişkin eski malikleri tarafından açılan Marmaris Kadastro Mahkemesinde görülmekte olan 749-750-756-757-765 nolu parsellere ait taşınmazların 1991/122 Esas ve 2010/620 karar nolu tapu tescil davasının, Şirketimiz lehine kesinleştiği ve Şirketimiz adına tapuya tescil işlemlerinin tamamlandığı duyurulmuştur.

Aydın Mevkii'ndeki davalar için Şirket aleyhine kesin hüküm oluşması durumunda, Şirket portföyünde oluşabilecek eksikliğin giderilebilmesini teminen Şirket lehine verilen ve Takasbank'a tevdi edilmiş olan 5.350.000 TL tutarındaki şartsız ve süresiz teminat mektubunun, 749-750-756-757-765 nolu parsellerin değerine % 10 marj uygulanarak bulunacak değer serbest bırakılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru sonucunda,

Kurul'un 25.10.2013 tarih ve 35/1132 sayılı toplantısında uygun bulunarak teminat tutarının 2.654.025 TL azaltılarak 2.695.975 TL ye indirilmesine karar verildiği, 31.10.2013 tarihinde Şirketimize bildirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Nisan 2014 tarih ve 10/325 sayılı toplantısında uygun bulunarak teminat mektubu tutarının 1.920.690 TL azaltılarak 775.285 TL'ye indirilmesine ve 766 no'lu parselin 2.959,35 metrekare'lik kısmının mülkiyetinin kaybedildiği hususları dikkate alınarak Narin Tekstil Endüstri A.Ş. tarafından 244.146 TL tutarın Şirket hesabına nakit olarak yatırılmasına karar verilmiş olup, bu durum 6 Nisan 2014 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. 22 Mayıs 2014 tarihinde 244.146 TL ödeme banka aracılığı ile yapılmıştır.

2-) 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 Bakanlığının 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 nolu özel parsel, 55.634,60 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payına 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 mahkemesinde Şirket tarafından dava açılmış olup, 2020 \ 378 sayılı karar ile ön izin 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 Danıştıya temyiz yolu kapalı ve kesindir.

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

4-) Yönetim Kurulu'nun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın kararlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyetler artışları da dikkate alınarak hasılat bekletintilerin altında kalacağı düşüncesiyle yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık+ 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak RM Ritim gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan; 31.03.2019 tarihli değerlendirme raporu dikkate alınarak Martı Marina tesisi için %21+KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek portokol imzalanmıştır.

### 5-) 31.10.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması;

"Şirket ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Deniz Bank ("Banka") ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan ve Banka tarafından takibe konu kredilerle ilgili olarak; Banka ile yapılandırma görüşmeleri yapılmakta olup, gelişmeler kamu ile tam ve zamanında paylaşılacaktır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Yapılandırma sürecinin sonuçlarının önceden öngörülmesi mümkün olmadığından söz konusu bilginin açıklanmasının ertelenmesine karar verilmiştir".

### 6-) 18.12.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması

"31.10.2019 tarihli özel durum açıklamamıza ilişkin olarak; Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Denizbank ("Banka") ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan ve Banka tarafından takibe konu edilen kredilerle ilgili olarak; yapılandırma görüşmeleri devam ederken, Banka tarafından takip prosedürünün gereği olarak 14.12.2019 tarihi itibariyle bir taşınmazımızın satışı için ilana çıkılmış olup, yasal yollara başvuru hakkımız bulunmasının yanı sıra, yapılandırma görüşmeleri karşılıklı mutabakat içinde protokol aşamasına gelmiş olmakla birlikte, söz konusu satış ilanının Şirketimiz finansal tabloları ve dolayısıyla yatırımcılarımız üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Konuya ilişkin gelişmeler kamu ile tam ve zamanında paylaşılacaktır".

### 18.12.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması

31.10.2019 tarihli açıklamamıza ilişkin olarak; Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin, Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile imzaladığı Genel Kredi Sözleşmeleri ve ek belgelerine istinaden kullanılan 30.09.2019 tarihi itibariyle Şirketimiz kayıtlarında yer alan 42.812.422 USD tutarındaki kredilerimizin, 26.06.2018 tarihi itibariyle ödenmesi gereken faiz ödemelerinde "arizi nakit sıkışıklığı" sebebiyle, "gecikmeli ödemede" bulunulmuştur.

Ancak ilgili Banka tarafından gecikmeli ödemeye istinaden 18.07.2018 tarihli ihtarnameleri ile tüm kredi borcumuza muacceliyet kazandırılmış olup, aynı tarih itibariyle Banka ile borcun yeniden yapılandırılması görüşmelerine başlanmıştır. Şirketimizce ödeme planı dahilinde yapılacak ödemelere devam edilmesinde finansal bir güçlüğümlerimiz olmadığı, sadece gecikmeli ödemede bulunulmuş olduğu ve Banka ile yeniden yapılandırma görüşmelerinin başlatıldığı gözetilerek, mevcut hali ile piyasa katılımcılarının farklı yorum ve değerlendirmelere ulaşmasına imkan verebilecek bilgilerin kamuya açıklanması yanılıcı olabileceğinden, gizlilik önlemleri alınmak suretiyle, yapılandırma görüşmeleri sonuçlanıncaya kadar ilgili mevzuatın verdiği yetkiye dayanılarak 19.07.2018 tarihli Yönetim Kurulu Kararları ile söz konusu sürece ilişkin bilgilerin açıklanması ertelenmiştir.

Banka ile yapılandırma görüşmeleri karşılıklı mutabakat içinde protokol aşamasına gelmiş olmakla birlikte, Banka tarafından takip prosedürünün gereği olarak yasal işlemlere devam edilmekte olup, yasal yollara başvuru hakkımız saklı bulunmaktadır. Konuya ilişkin gelişmeler kamu ile tam ve zamanında paylaşılacaktır".

### 7) 27.12.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması

Bugün (27.12.2019) medyada çıkan Şirketimiz ile Denizbank arasında devam eden kredi borcunun yeniden yapılandırma görüşmelerinin anlaşma ile sonuçlandığına dair haberler nedeniyle aşağıdaki açıklamanın yapılması gereği duyulmuştur.

Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Denizbank ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan ve Banka tarafından takibe konu edilen kredilerle ilgili yapılandırma görüşmeleri halen devam etmektedir. Konuya ilişkin gelişmeler kamu ile tam ve zamanında paylaşılacaktır.

### 8) 10.01.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

18.12.2019 tarihli açıklamamızda belirtilen icraen satışı istenen bir taşınmazımıza ilişkin, bugün 10.01.2020 tarihi itibariyle gerek Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. gerekse Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından satışın ertelenmesi konusunda İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'ne yazılı başvuruda bulunulmuştur.

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 protokol görüşmeleri devam etmektedir.

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

### 9-) 15.01.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

10.01.2020 tarihli açıklamamıza ilişkin olarak yapılandırma görüşmeleri kapsamında bir taşınmazımızın satışına ilişkin olarak Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından satışın ertelenmesi konusunda İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'ne yapılan yazılı başvuru kabul edilerek satış ertelenmiştir. Yapılandırmaya ilişkin protokol görüşmeleri devam etmektedir.

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

### 10-) 24.01.2020 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 protokol görüşmeleri devam etmektedir.

10.01.2020 ve 15.01.2020 tarihli özel durum açıklamalarımıza ilişkin olarak; bir taşınmazımızın ertelenen satışı için yasal süreç içerisinde 08.04.2020 tarihi belirlenmiştir. Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

### 11-) Cumhurbaşkanı'nın 29.04.2020 tarih, 2480 sayılı kararı ile;

Covid-19 salgın hastalığının ülkemizde yayılmasını ve yargı alanında doğabilecek hak kayıplarını önlemek amacıyla; 7226 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 1.maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen durma

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

süresi, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda öngörülen zorunlu idari başvuru yoluna ilişkin süreler hariç, 01.05.2020 (bu tarih dahil) tarihinden 15.06.2020 (bu tarih dahil) kadar (salgın hastalığın yayılma tehlikesinin daha önceden ortadan kalkması halinde yeniden değerlendirilmek üzere) uzatılmıştır.

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

**12-) Yönetim Kurulu Kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.03.2020 tarih, 2651 sayılı yazısı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 13.03.2020 tarih ve 53185131 sayılı yazısı ile gerekli izinleri alınan, Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin değiştirilmesi ve Kayıtlı Sermaye Tavanının 2020-2024 yılları arasında 500.000.000 TL ye çıkarılması 31.03.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir.**

Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesinin değiştirilmesine ilişkin Genel Kurul'da kabul edilen tadil metni 04.05.2020 tarihinde tescil edilerek 06.05.2020 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

### **13-) 19.07.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması**

24.01.2020 tarihli özel durum açıklamamıza ilişkin olarak; Şirketimiz aktifinde bulunan bir taşınmazımızın pandemi nedeniyle yayınlanan 19.03.2020 tarih ve 2020/3 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile 29.04.2020 tarih ve 2480 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı çerçevesinde durdurulan satış için 06.10.2020 yeni tarih olarak belirlenmiştir.

Öte yandan, 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 protokol görüşmeleri devam etmektedir. Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

### **14-) 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 protokol görüşmeleri devam etmektedir.

**2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci maddesinin (I) fıkrası hükmü ve Şirketimizce 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 müstemilatların bedelsiz olarak Hazineye intikal edeceği, teminatları nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedileceği, bunlar için tahsis yapılan yatırımcı tarafından herhangi bir hak ve bedel veya tazminat talep edilemeyeceği, ve ancak, ipotek alacaklısı kredi kurulumu tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satışından önce veya sonra önceki yatırımcıdan kaynaklanan sebeplerle kesin tahsisin iptali gereken hallerde, üst hakkını icra yoluyla edinen kredi kurulumu tarafından başvuruda bulunulması ve Yönetmelikte öngörülen şartları karşılaması halinde Bakanlıkça kesin tahsisin iptal edilmeyeceği öngörülmüştür.**

Alacaklı Denizbank A.Ş. tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan takip neticesinde; mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, Akçağöl-Sarısu mevki, 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 Bakanlığınca 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 Komisyonunun 3/1/2018 tarihli ve 1/3 sayılı kararı ile kesin tahsisi iptal edilmiş bulunan ve ancak "iptali ve tapudan terkin edilmesi" ile ilgili davası halen derdest olan **üst hakkı**, pandemi nedeniyle yayınlanan 19.03.2020 tarih ve 2020/3 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile 29.04.2020 tarih ve 2480 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı çerçevesinde durdurulan **satış**, 38.273.493,63-TL bedel üzerinden **03.09.2020** tarihinde yapılmış olup, Denizbank tarafından 19.250.000,00-TL bedel ile satın alınmıştır.

Bu çerçevede; ilgili Bakanlık tarafından Şirketimiz lehine tesis edilmiş olup, kesin tahsisi iptal edilmiş bulunan ve tapudan terkin istenen üst hakkının, ipotek alacaklısı Denizbank A.Ş. tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan takip neticesinde ilgili mevzuatta öngörülen şartların sağlanması kaydıyla Banka tarafından satın alınması çerçevesinde, tahsisi iptal edilmiş olup, bu aşamada Şirketimizce bedelsiz olarak Hazineye 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.

### **15-) 11.09.2020 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 protokol görüşmeleri devam etmektedir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Öte yandan, 03.09.2020 tarihli özel durum açıklamamıza ilişkin olarak; yargılaması devam eden idari düzenlemenin iptali davasının sonucu, yapılan ihale ile doğrudan ilgili olduğu ve diğer usuli eksiklikler sebebiyle şirketimiz tarafından ihalenin feshi için dava açılmış olup, gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

### 16-) 24.09.2020 tarihli özel durum açıklaması

05.12.2018 tarihli özel durum açıklamamızda; Şirket gayrimenkul portföyümüzde yer alan; Tekirova-Kemer/Antalya'da bulunan 412 parsel üzerinde yer alan Martı Myra Otel tesisimizin tahsis süresinin, 04.05.2018 tarih 30411 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan "Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik" uyarınca 49 yıla uzatılması başvurusunun, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 04.12.2018 tarihinde yapıldığı belirtilmişti.

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

Kamuoyunun bilgisine sunarız.

### 17-) 30.09.2020 tarihli özel durum açıklaması

Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova Mahallesi 158 ada 7 numaralı parsel (eski 412 parsel) üzerinde yer alan Martı Myra Otelimizin, 06.10.2020 tarihinde icradan ihale usulü satışı ile ilgili olarak; Tüm yatırımcı ortaklarımızın, kamunun, ve şirketimizin haklarının korunması amacıyla, 30.09.2020 tarihinde yeniden kıymet takdiri raporu düzenlenebilmesi için satış kararının düşürülmesi konusunda İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2018/4716 E sayılı dosyasına gerekli tüm hukuki başvuruların yapıldığına yer verilmiştir.

### 18-) 02.10.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

30.09.2020 tarihli özel durum açıklamamızda belirtilen başvurumuza ilişkin İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 01.10.2020 tarihli kararında özetle; şirketimiz lehine kesin tahsisi yapılan Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mah. 158 ada 7 parsel (eski 412 parsel) üzerinde daimi üst hakkı süresine tarafımızdan yapılan tahsis uzatma ödemesi doğrultusunda, 31 yıl 7 ay 27 gün ilave edilerek 20.02.2069 tarihine kadar üst hakkı uzatılarak 30.09.2020 tarihinde Kemer Tapu Müdürlüğü'nde Resmî Senet tescil edildiğinden, üst hakkının süresinin uzamasıyla birlikte ekonomik değerinde önemli bir değişiklik meydana geldiğinden satışın düşürülmesine ve yeniden kıymet takdiri yapılmasına;

Alacaklıya da yasal başvuru hakkı tanınarak satış günü olan 06.10.2020 tarihi saat 10.00'a kadar İcra Hukuk Mahkemesinden İcra Müdürlüğü'nün bu kararının iptaline, kaldırılmasına veya satışın devamına dair bir karar getirilmediği takdirde satışın düşürülmesi kararının infazına karar verilmiştir.

### 19-) 06.10.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 02.10.2020 tarihli açıklamasında yer aldığı üzere; mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova mahallesi, 158 ada, 7 parsel sayılı (eski 412 parsel) taşınmaz üzerinde yer alan Martı Myra Otel tesisimizin icraen satışı için duyurulan 06.10.2020 tarihli satışı "kesin tahsis süresinin resmî senet ile 49 yıla uzaması nedeniyle yeniden kıymet takdiri yapılması gerektiği" gerekçesi ile de İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 22018/4716 E. Sayılı dosyasında 01.10.2020 tarihli kararı ile düşürülmüştür.

Ayrıca 23.07.2020 tarihli kesin tahsis işlemleri için ödeme süresinin uzatılması nedeniyle yapmış olduğumuz başvurumuz sonucunda Kemer İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2020/90 E., 2020/87 K. sayılı 05.10.2020 tarihli kararında yer alan "satış konu üst hakkının kıymetinin ciddi anlamda yükseleceği konusunda şüphe bulunmamaktadır" gerekçesi ile de satışın düşürülmesine karar verilmiştir. İcra Mahkemesinin bu kararı üzerine de Kemer İcra Müdürlüğü'nün 2018/941 Talimat dosyasında 05.10.2020 tarihli kararı ile de "satışın iptaline" karar verilmiştir.

### 20-) 19.10.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 19.10.2020 tarih 1053 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda;

Dünyada yaklaşık 7 aydır etkin olan COVID-19'un, aktiflerimizin gelir kaynağını oluşturan turizm sektöründeki etkilerini minimize etmek ve Şirketimizin özkaynak yapısının güçlendirilmesi, finansal yükümlülüklerinin yeniden yapılandırılması ve ödenmesi, COVID-19 sonrası hızlı bir toparlanma beklenen sektörümüzde rekabetçi pozisyonumuzu korumak ve olası fırsatların değerlendirilebilmesi amacıyla;

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

Arttırılacak 220.000.000 TL sermayeyi temsil eden, her biri 1 TL nominal değerli 220.000.000 adet payın, A ve B grubu paylar Esas Sözleşme'de A ve B Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde, 4.480.000 adedinin A grubu nama yazılı, 6.720.000 adedinin B grubu nama yazılı ve 208.800.000 adedinin C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değerli her bir pay için 1 TL fiyattan kullandırılmasına,

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,

Süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerimize yeni pay alma hakları karşılığında A grubu nama yazılı paylar için A Grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı paylar için B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı paylar için ise C Grubu hamiline yazılı pay verilmesine;

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilmesine,

Sermaye artırımını işlemi için gerekli izinleri almak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ve ilgili tüm resmi kurum ve kuruluşlara başvurulmasına, Kurul iznini müteakip sermaye artışı ile ilgili her türlü işlemin tamamlanmasına karar verilmiştir.

### 21-) 02.11.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesinin 1. fıkrasına göre hazırlanan ve Şirketimizin 02.11.2020 tarih ve 1055 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Rapor. KAP'ta açıklanmıştır.

### 22-) 03.11.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 110.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden olmak üzere 220.000.000 TL artışla 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 220.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin olarak hazırlanan izahnamenin onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na bugün başvuru yapılmıştır.

### 23-) 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 Şirketimizin 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 Şirketimizin T. İş Bankası A.Ş. kredi borcundan mahsup edilecektir.

### 24-) 25.12.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

03.09.2020 ve 11.09.2020 tarihli özel durum açıklamalarımıza ilişkin olarak; Şirketimiz ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından DenizBank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırılmasına ilişkin protokol görüşmeleri devam etmekte olup, devam eden görüşmelerin bir uzantısı olarak, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl-Sarısu mevki, 136 ada, 2 parsel numaralı 79.081,51-m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmazın üst hakkı ihalenin feshi davasından feragat edilmiştir.

## NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Not.6-Not.7	Md.24/(b)	101.600	112.359	190.746	108.074
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Not.13-Not.17	Md.24/(a)	746.719.159	561.507.700	463.996.271	392.574.087
İştirakler	Not.7	Md.24/(b)	-	-	-	395.531
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	97.237.704	91.203.841	80.512.987	90.292.834
Diğer Varlıklar			77.228.185	83.772.263	47.296.363	24.509.238
<b>Toplam Varlıklar (aktif toplamı)</b>		Md.3/(p)	<b>921.286.648</b>	<b>736.596.163</b>	<b>591.996.367</b>	<b>507.879.764</b>
Finansal Borçlar	Not.8	Md.31	456.312.956	356.708.078	279.514.652	203.260.084
Diğer Finansal Yükümlülükler		Md.31				-
Finansal Kiralama Borçları	Not.8	Md.31				-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Not.11-	Md.23/(f)	238.385	238.384	49.394	5.111

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Not.37					
Özkaynaklar	Not.27	Md.31	403.341.949	356.377.057	293.873.227	287.736.652
Diğer Kaynaklar			61.393.358	23.272.644	18.559.094	16.877.917
<b>Toplam Kaynaklar</b>		Md.3/(p)	<b>921.286.648</b>	<b>736.596.163</b>	<b>591.996.367</b>	<b>507.879.764</b>

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018
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)	100.861	110.844	109.252	105.460
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		Md.24/(d)	-	-	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Md.24/(d)	-	-	-	-
Atıl Tutulan Arsa/Araziler		Md.24/(c)	57.042.561	53.392.761	56.497.592	45.619.900
Yabancı İştirakler		Md.24/(d)	-	-	-	-
İşletmeci Şirkete İştirak		Md.28/1(a)	-	-	-	-
Gayrinakdi Krediler		Md.31	-	-	-	-
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri		Md.22/(e)	-	-	-	-
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	-	-	-	395.531

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018	Asgari Oran	Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		≤10%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	81,05%	76,23%	78,38%	77,30%	≥51%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,01%	0,02%	0,03%	0,10%		≤49%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		≤49%
Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	6,19%	7,25%	9,54%	8,98%		≤20%
İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		≤10%
Borçlanma Sınırı	Md.31	113,19%	100,16%	95,13%	70,64%		≤500%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,01%	0,02%	0,02%	0,02%		≤10%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%	0,00%	0,08%		≤10%