

**MARTI GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 NİSAN 2018 – 31 MART 2019  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR  
VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

<b>BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU</b>	
<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>7-70</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.....	21
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	21
NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR.....	21
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23
NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	23
NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	24
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR.....	25
NOT 13 STOKLAR.....	25
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.....	28
NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	35
NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	36
NOT 20 ŞEREFİYE.....	36
NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	36
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37
NOT 23 TAAHHÜTLER.....	44
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	44
NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI.....	44
NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	45
NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	45
NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	48
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.....	49
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.....	50
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).....	66
NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	67
NOT 41 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	67
NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	69

## **BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na;**

### **Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### **Olumlu Görüş**

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Mart 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **Olumlu Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### **İşletmenin Sürekliliği**

Şirket Yönetimi'nin faaliyetlerin sürdürülebilirliğine ilişkin değerlendirmeleri Not 2.10'da yer almaktadır. Türkiye'de yaşanan olumsuz ekonomik gelişmelerden diğer tüm sektörlerde olduğu gibi turizm sektöründe etkilenmiştir. Şirket Yönetimi 2018 yılında sektörde ciroal ve karlılıkta yaşanan önemli derecede büyümenin 2019 yılında da özellikle yurtdışı turist sayısında ve satış fiyatlarında beklenen artışla beraber daha da fazla olacağını ön görmektedir. Bununla beraber Şirket yönetimi önemli bir kısmı geçmiş yatırımlardan kaynaklanan ve bir kısmı vadesi geçmiş borç mahyetinde olan finansal borçlarının yeniden yapılandırmasına dönük çalışmaların devam ettiğini beyan etmişlerdir. Ekli finansal tablolar Şirket Yönetimi'nin bu değerlendirmeleri doğrultusunda İşletmenin Sürekliliği İlkesine göre hazırlanmış olup Şirket'in faaliyetlerinin sürdürülebilirliği Şirket Yönetimi'nin beklenti ve öngörülerinin gerçekleşmesine bağlıdır. Şirket Yönetimi'nin bu varsayım ve beklentilerin gerçekleşmemesi halinde mali tablolardaki varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerinde ve vadesinde düzeltme yapılmasını gerektiren durumlar ortaya çıkma olasılığı mevcuttur.

#### **Kilit Denetim Konuları**

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.08 ve 17'e bakınız.	
<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı</b>
<p>Şirket'in finansal tablolarında yapım aşamasında olan 15.939.968 TL tutarlık yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet bedelleriyle, turizm tesisleri ile geliştirme amaçlı gayrimenkulleri olan 447.210.000 TL'yi gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolarında göstermekte olup dipnot 17 da açıklandığı üzere'dir.</p> <p>Şirket gerçeğe uygun değeri ile değerlemiş olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerletmiş olup finansal tablolarına bu tutarları yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Denetim prosedürlerimiz yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinliklerini ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir,</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değer artışları geçmiş dönemlerdeki değerlendirme raporları ile karşılaştırılarak değer artışları eleştirel bir biçimde ele alınarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.</p>

### **Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 30 Mayıs 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Nisan 2018 - 31 Mart 2019 özel hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'in esas sözleşmesinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Oktay Akyüz'dür.

**GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.**  
**An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL**

**Oktay Akyüz**  
**Sorumlu Denetçi**

**İstanbul, 30 Mayıs 2019**

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2018
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>106.321.052</b>	<b>50.601.985</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	190.746	108.074
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	21.027.608	13.209.711
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	-	1.941.756
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	21.027.608	11.267.955
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	82.259.295	33.982.257
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	1.746.308	2.553.157
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11,37	80.512.987	31.429.100
Türev Araçlar	14	-	-
Stoklar	13	846.301	1.410.500
Canlı Varlıklar	14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	26	1.748.147	1.429.283
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	1.748.147	1.429.283
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26,37	-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	248.955	462.160
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>485.675.315</b>	<b>457.277.779</b>
Finansal Yatırımlar	7	-	395.531
Ticari Alacaklar	10	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10,37	-	-
Diğer Alacaklar	11	69.121	58.932.855
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	69.121	69.121
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11,37	-	58.863.734
Türev Araçlar	14	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	463.149.969	391.163.587
Maddi Duran Varlıklar	18	130.458	102.268
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	12.764	14.709
<i>Şerefiye</i>	20	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	12.764	14.709
Peşin Ödenmiş Giderler	26	22.313.003	6.668.829
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	646.217	459.814
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26,37	21.666.786	6.209.015
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>591.996.367</b>	<b>507.879.764</b>

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.03.2019	31.03.2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>83.754.147</b>	<b>64.180.914</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	9.179.144	26.326.540
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	57.662.127	22.777.260
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10	3.215.663	3.205.808
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10	1.740.602	2.612.742
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10,37	1.475.061	593.066
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	837.759	1.370.583
Diğer Borçlar	11	10.540.132	8.331.071
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	10.490.738	8.325.960
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11,37	49.394	5.111
Türev Araçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	26	96.621	908.569
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26	96.621	908.569
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26,37	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	2.222.701	1.261.083
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	22	197.184	-
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	2.025.517	1.261.083
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>214.368.993</b>	<b>155.962.198</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	212.673.381	154.156.284
Uzun Vadeli Karşılıklar		478.472	166.549
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	24	478.472	166.549
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Diğer Uzun Vadeli Diğer Borçlar	11	1.217.140	1.639.365
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	27	<b>293.873.227</b>	<b>287.736.652</b>
Ödenmiş Sermaye		110.000.000	110.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		-	-
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)		(118.972)	(27.009)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>		(118.972)	(27.009)
<i>-Diğer Kazanç ve Kayıplar</i>		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		259.470.764	177.439.452
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		259.470.764	177.439.452
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(20.953.605)	36.648.470
Net Dönem Karı / Zararı		(75.407.097)	(57.206.398)
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		-	-
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>591.996.367</b>	<b>507.879.764</b>

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem</b>
		<b>01.04.2018</b>	<b>01.04.2017</b>
<b>Notlar</b>		<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
<b><u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u></b>			
Hasılat	28	17.535.053	7.431.747
Satışların Maliyeti (-)	28	(1.732.145)	(1.072.221)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>15.802.908</b>	<b>6.359.526</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(5.838.961)	(4.694.989)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	18.332.550	2.934.872
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(54.574.308)	(54.223.403)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(26.277.811)</b>	<b>(49.623.994)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	14.596.132	10.147.257
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararından ) Paylar	16	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(11.681.679)</b>	<b>(39.476.737)</b>
Finansal Gelirler	32	-	9.918.842
Finansal Giderler (-)	33	(63.725.418)	(27.648.503)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>(75.407.097)</b>	<b>(57.206.398)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(75.407.097)</b>	<b>(57.206.398)</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(75.407.097)</b>	<b>(57.206.398)</b>
<b>Dönem Kar / Zararının Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		(75.407.097)	(57.206.398)
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	(0,6855)	(0,5201)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç			

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	01.04.2018 31.03.2019	01.04.2017 31.03.2018
<b>DÖNEM KAR / ZARARI</b>	<b>36</b>	<b>(75.407.097)</b>	<b>(57.206.398)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar</b>		<b>(91.963)</b>	<b>(14.534)</b>
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>		(91.963)	(14.534)
<i>Vergi Etkisi</i>		-	-
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar</b>	<b>2.01</b>	<b>82.031.312</b>	<b>62.596.586</b>
<i>Yabancı Para Çevrim Farkı</i>		82.031.312	62.596.586
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</b>		<b>81.939.349</b>	<b>62.582.052</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>			
		<b>6.532.252</b>	<b>5.375.654</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:</b>		<b>6.532.252</b>	<b>5.375.654</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana ortaklık payları		6.532.252	5.375.654
Pay Başına Kazanç	<b>36</b>	0,0594	0,0489

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.04.2018 31.03.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2017 31.03.2018
<b>A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>22.345.160</b>	<b>19.108.618</b>
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>(75.407.097)</b>	<b>(57.206.398)</b>
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		(75.407.097)	(57.206.398)
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>45.233.986</b>	<b>71.354.293</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17-18-19	135.926	39.820
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-	-
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		438.209	38.637
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	438.209	38.637
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		8.534.509	17.406.533
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	(14.596.132)	(10.147.373)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	23.054.806	27.648.820
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	10,11	75.835	(29.205)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10,11	-	(65.709)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		25.837.768	52.330.101
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	17	25.837.768	52.330.101
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	31	-	-
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		10.287.574	1.539.202
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>52.518.271</b>	<b>4.960.723</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(3.699.334)	5.428.763
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	71.535.892	(679.417)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	(12.921.990)	5.824.464
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(978.276)	174.035
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	(898.041)	(303.145)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.131.664)	(5.176.646)
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(1.032.855)	(223.044)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.644.539	(84.287)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>22.345.160</b>	<b>19.108.618</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24		
<b>B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>		<b>(14.150.150)</b>	<b>5.866.123</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17-18-19	-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17-18-19	(127.678)	(13.761)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		8.869.985	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17-18-19	(2.478.353)	(352.119)
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	11	(35.010.236)	26.039.656
Ödenen Faiz	33	-	(19.807.653)
Alınan Faiz	33	14.596.132	-
<b>C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI</b>		<b>(8.138.084)</b>	<b>(24.990.952)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	-	460.977
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	14.916.722	(10.951.649)
Ödenen Faiz	33	(23.054.806)	(14.500.280)
Alınan Faiz			
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>56.926</b>	<b>(16.211)</b>
Döviz Kurlarındaki Değişim Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi		25.746	22.507
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>82.672</b>	<b>6.296</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER</b>	<b>6</b>	<b>108.074</b>	<b>101.778</b>
<b>DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR</b>	<b>6</b>	<b>190.746</b>	<b>108.074</b>

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Sınırlı Denetimden Geçmemiş (Cari Dönem)	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Diğer Kazanç ve (Kayıplar)		Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	
<b>1 Nisan 2018 Tarihi İtibariyle Bakiyeler</b>		<b>110.000.000</b>	<b>(1.519.741)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(27.009)</b>	<b>-</b>	<b>177.439.452</b>	<b>-</b>	<b>3.685.272</b>	<b>36.648.470</b>	<b>(57.206.398)</b>	<b>287.736.652</b>
TFRS 9 Kapsamındaki Düzeltmeler (Not: 2)		-	-	-	-	-	-	-	-	(395.677)	-	(395.677)
<b>Yeniden Düzenlenmiş Dönem Başı</b>		<b>110.000.000</b>	<b>(1.519.741)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(27.009)</b>	<b>-</b>	<b>177.439.452</b>	<b>-</b>	<b>3.685.272</b>	<b>36.252.793</b>	<b>(57.206.398)</b>	<b>287.340.975</b>
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	(57.206.398)	57.206.398	-
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(91.963)	-	82.031.312	-	-	-	(75.407.097)	6.532.252
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(75.407.097)	(75.407.097)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		-	-	-	(91.963)	-	-	-	-	-	-	(91.963)
- Yabancı Para Çevrim farkları		-	-	-	-	-	82.031.312	-	-	-	-	82.031.312
<b>31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Bakiyeler</b>		<b>110.000.000</b>	<b>(1.519.741)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(118.972)</b>	<b>-</b>	<b>259.470.764</b>	<b>-</b>	<b>3.685.272</b>	<b>(20.953.605)</b>	<b>(75.407.097)</b>	<b>293.873.227</b>

Sınırlı Denetimden Geçmemiş (Önceki Dönem)	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Diğer Kazanç ve (Kayıplar)		Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	
<b>1 Nisan 2017 Tarihi İtibariyle Bakiyeler</b>		<b>110.000.000</b>	<b>(1.519.741)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(12.475)</b>	<b>-</b>	<b>114.842.866</b>	<b>-</b>	<b>3.002.371</b>	<b>142.415.690</b>	<b>(105.084.319)</b>	<b>282.360.998</b>
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	-	682.901	(105.767.220)	105.084.319	-
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(14.534)	-	62.596.586	-	-	-	(57.206.398)	5.375.654
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57.206.398)	(57.206.398)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		-	-	-	(14.534)	-	-	-	-	-	-	(14.534)
- Yabancı Para Çevrim farkları		-	-	-	-	-	62.596.586	-	-	-	-	62.596.586
<b>31 Mart 2018 Tarihi İtibariyle Bakiyeler</b>		<b>110.000.000</b>	<b>(1.519.741)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(27.009)</b>	<b>-</b>	<b>177.439.452</b>	<b>-</b>	<b>3.685.272</b>	<b>36.648.470</b>	<b>(57.206.398)</b>	<b>287.736.652</b>

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 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 çalışan personel sayısı aşağıdaki gibidir.

31 Mart 2019	31 Mart 2018
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. Ekli finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve geçerli para birimi olan "TL" cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır.

Ayrıca ilişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve KGGK'nın 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı kararıyla onaylanarak yayımlanan 2016 TMS Taksonomisi dikkate alınarak sunulmuştur.

1 Nisan 2018 – 31 Mart 2019 hesap dönemine ait finansal tablolar, 30 Mayıs 2019 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 tasvif 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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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 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 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 Mart 2019 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 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 TL/EURO kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	EURO Kuru
31 Mart 2019	6,3188
31 Mart 2018	4,8673

### 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 Mart 2019 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.- Nuro 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 bağının 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 gelirden 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 2015 tarihi itibariyle Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş.'nin aktif toplamı 4,7 milyon TL'nin 4,0 milyon TL'si henüz fatura edilmemiş yatırım harcamalarından, 0,7 milyon TL'si ise diğer varlık kalemlerinden (yatırımların KDV'si v.b.) oluşmaktadır. Öte yandan pasif toplamı 4,7 milyon TL'nin 4,3 milyon TL'si 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 özin önceliği ilkesi de dikkate alınarak bu şirket tarafından yapılan ancak henüz ortaklara fatura edilmemiş (iş bitiminde edilecek) yatırım harcamalarından şirkete isabet eden kısım (Yatırım Bedeli 4.034.577 x % 25=1.008.644 TL) Şirket'in finansal tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde yapılmakta olan yatırımlar olarak tahakkuk yoluyla yansıtılmıştır. İştirakin finansal tablosunda bu tutarın dışında kalan diğer kalemler çok küçük ve finansal tabloları önemli ölçüde etkilememektedir. Yani öz olarak iştirakin

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

finansal tablolarındaki varlık ve yükümlülükler tahakkuk yoluyla finansal tablolara yansıtıldığından ayrıca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmemiştir. Bu işirakte 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.

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulamasında Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmışır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıklar 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

TFRS 9 uygulamasının 31 Mart 2019 tarihli geçmiş dönem kar/zararları üzerindeki etkisi aşağıda sunulmuştur. Standartların uygulamasının özet diğer kapsamlı gelir tablosu ve nakit akış tablosuna önemli etkisi bulunmamaktadır.

### TFRS 9 Finansal Araçlar Etkiler Ölçümü

Şirket, TFRS 9'un yeni beklenen kredi zararları modeline uygun olarak finansal varlıklara ilişkin değer düşüklüğü ayırma metodolojisinde değişiklik yapmıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in 1 Nisan 2018 tarihli geçmiş yıllar karlarına etkisi aşağıdaki gibidir:

Finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü nedeniyle şirketin birikmiş karları üzerindeki toplam etki aşağıdaki gibidir:

Geçmiş dönem karları açılışı- TMS 39 (01 Nisan 2018)	Not	(36.648.470)
Finansal Yatırımlarda Gerçeğe Uygun Değer Farkı (-)	7	(395.677)
TFRS 9 uygulanması ile geçmiş yıllar karlarına yapılan düzeltme		(395.677)
<b>Geçmiş dönem karları açılışı- TFRS 9 (01 Nisan 2018) Düzeltme Sonrası</b>		<b>(36.252.793)</b>

Şirket beklenen kredi zararları modeline göre aşağıdaki finansal varlıklar için değer düşüklüğü karşılığı ayırmaktadır:

- Finansal yatırımlar

## 2.05 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

"2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar" dipnotunda belirtilen TMS Taksonomisi kapsamında Şirket'in önceki dönem nakit akış tablosu bazı sınıflama değişikliklerine tabi tutulmuştur. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

## 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.



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## 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, 31 Mart 2019 tarihi itibariyle “Narin Park Erguvan Mahallesi Konutları” projesindeki toplamda 488 adet konutun satışı gerçekleşmiştir. Konut satışlarına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslar konutun fiili teslimine kadar finansal durum tablosunun pasifinde Diğer Borçlar arasında izlenmektedir (**Not:11**). Konutların teslimi ile birlikte bu tutarlar hasılat olarak gelir tablosuna intikal ettirilmiştir.

Şirket aynı zamanda Şirket ortağı da 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, Martı Marina için sırasıyla 2016 yılı için %22' si, 2017 yılı için %24' ü, 2018 yılı için %26' sı, 2019 yılı için %26' sı, 2020 yılı için %26' sı + KDV; Martı Myra içinse sırasıyla 2016 yılı için %17,5'i, 2017 yılı için %20' si, 2018 yılı için %22,5' u, 2019 yılı için %25' i, 2020 yılı için %25' i + KDV olarak hesaplanmaktadır.

### 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 katlanılan 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 dahil 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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

## Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yapılmakta olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller gelecekte kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe 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 kazanılabilir 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 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 kiralama finansal kiralama adı altında sınıflandırılır. Finansal kiralama gerçekleştirildiği tarihte, kiralanan varlığın piyasa değeri veya minimum finansal kiralama ödemelerinin bugünkü değerinin düşük olanından aktifleştirilirler. Kira ödemeleri anapara ve faiz içeriyormuş gibi işleme konulur. Anapara kira ödemeleri finansal durum tablosunda yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca gelir tablosunda giderleştirilir. Şirket'in finansal kiralama işlemlerine ilişkin borçları **Not:8**'de yer almaktadır.

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

#### ii) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

#### Kiracı Olarak Şirket:

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

Şirket'in operasyonel kiralama işlemleri iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

- İdari Amaçlı Kiralamalar:

Şirket'in idare merkezi olarak kullandığı ofise ilişkin kiralamalar ile muhtelif araç filo kiralamalarından oluşmaktadır. Şirket'in Merkez Ofisi kiralaması Şirket'in ilişkili tarafından Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. 'den gerçekleştirilmektedir. 01.04.2018-31.03.2019 dönemine ilişkin toplam kira tutarı toplamı 190.042 TL'dir. (31.03.2018: 37.996 TL)

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

- Portföye İlişkin Kiralamalar:

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

İlgili Varlık	Bölge	Ada/ Parsel/ Metrekare	Süre	Nevi	Kira
Martı Myra (Üst Hakkı)	Tekirova Antalya	412 parsel	1988-2037	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 m<sup>2</sup> 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 ön izin işlemlerinin tamamlanması için imar planları değiştirilmiştir. 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 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 izni tarafımıza verilen 136 Ada 3 parselin de ön izin yükümlülüklerinin büyük kısmı yerine getirilmiştir. Ancak ülkenin içinde bulunduğu ekonomik sorunlar sebebi ile mali yükümlükler kısmen yerine getiremediği için ön izin Bakanlık tarafından iptal edilmiştir Deniz ile bağlantısını sağlayan ek alanın ön izin işlemleri tamamlanamadığından ilgili parselde inşaata 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 inşaata 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 açılmıştır.

(\*\*)Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Kumluörencik Mevkiinde Maliye Bakanlığı Dinlenme Tesisleri olarak kullanılan Hazineye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel numaralı 22.581 m<sup>2</sup> 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 süresi içinde SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları mevzuatı gereği taşınmaz portföye alınmadığından inşaat faaliyetlerine başlanamamış olup Şirket'in muhtelif tarihlerdeki talebi ile ön izin süresi uzatılmıştır. Devam eden hukuki ihtilaf nedeniyle inşaata 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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

bulmuş ve ödenen 1.042.168 TL ön izin bedeli tutarının Şirket'e iadesine karar vermiştir. Söz konusu tutar 11 no'lu 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 bulunulmuştur.

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.

Bu arada 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 Müdürlüğünce yukarıda bahsedilen 10 yıllık kiralama ihalesini alan şahıs kuruma karşı tahliye kararı alınmıştır.

### **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 sınıflandırılması 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:

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

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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 Mart 2019 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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

- İhraççının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Temerrüt veya vadenin önemli oranda aşılması gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;
- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık 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 yayını 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 değerlendirilmeye 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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

### 2.08.14 İlişkili Taraflar

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

### 2.08.15 Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

### 2.08.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket'in, 25 Mayıs 2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ünvanını kazandığı ilan ve tescil edilmiştir. 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no'lu Resmi Gazete'de yayımlanan 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 sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu'nun 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a maddesine göre Gayrimenkul Yatırım Fonları veya Ortaklıklarının kazançlarından % 0 kesinti yapılmaktadır. Şirket'in kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle cari dönem vergi yükümlülüğü ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü/varlığı bulunmamaktadır.

### 2.08.17 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştiği 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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## 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 hasılatla göre değişkenlik gösterebilmektedir.

Geçtiğimiz dönemlerde Türkiye'de yaşanan olumsuz ekonomik gelişmeler Turizm sektörünü çok fazla etkilemiştir. Şirket yönetimi 2018 yılında sektörde cirosal ve karlılıkta yaşanan önemli derecede büyümenin 2019 yılında da özellikle yurtdışı turist sayısında ve satış fiyatlarında beklenen artışla beraber daha da fazla olacağını ön görmektedir. Şirket Yönetimi önceki dönemlerdeki yatırımlardan kaynaklanan kredi borçlarının yeniden yapılandırılması çalışmalarına devam etmektedir.

Şirket'in 2019-2020 dönemi için tahmini kira beklentisi 29.400.000-TL'dir. Şirket yönetimi 31.03.2020 tarihine kadar 1 yıl içerisinde elde edeceği operasyonel nakit akışından kaynaklı olarak yaklaşık 21 milyon TL net nakit elde edeceğini tahmin etmektedir. Bu durumla ilgili olarak Şirket'in projeksiyonu aşağıdaki gibidir:

	01.04.2018	01.04.2019
	31.03.2019	31.03.2020
Hasılat	17.535.053	29.400.000
Satışların Maliyeti	(1.732.145)	(1.615.609)
Brüt Kar	15.802.908	27.784.391
Faaliyet Gideri	(5.838.961)	(6.422.857)
Amortisman	135.296	59.862
EBİTDA	10.099.243	21.421.396

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirketin ödenmiş sermayesi 110.000.000 TL, özkaynakları 293.873.227 TL'dir. Sermaye özkaynak içerisinde varlığını korumaktadır. Şirketin cirosu bir önceki döneme göre 7.431.747 TL'den % 136 oranında artarak 17.535.053 TL'ye yükselmiştir. Öte yandan Dönen varlıklar kısa vadeli yükümlülüklerden 22.566.905 TL daha fazladır.

Şirket'in Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. ile yapmış olduğu Borç Tasfiye Revize Protokolü kapsamında 12 aylık dönem içerisinde 80.512.987 TL ayrıca Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den 01.04.2018-31.03.2019 dönemine ilişkin otel kira gelirinden ve geçmiş yıllardan kaynaklanan 21.027.608 TL'nin önümüzdeki 1 yıl içerisinde tahsil edileceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak, yukarıda sunulan tahminler de dikkate alındığında, Şirket yönetimi Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerini karşılaması 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 Mart 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

### *Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler*

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmeye birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

### **TFRS 16 Kiralamalar**

KGK tarafından TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut UMS 17 "Kiralama İşlemleri" Standardının, UFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi" ve UMS Yorum 15 "Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler" yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. TFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olmakla birlikte TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardını uygulamaya başlayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, TFRS 16'nın uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## **TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler**

KGK tarafından 24 Mayıs 2018'de gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını belirlemek üzere TFRS Yorum 23 "Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler" Yorumu yayımlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. TMS 12 "Gelir Vergileri", cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. TFRS Yorum 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirilmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını açıklığa kavuşturmak suretiyle TMS 12'de yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu Yorumun yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, TFRS Yorum 23'ün uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

## **TFRS 9'daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler**

KGK tarafından Aralık 2017'de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9'un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9'un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan 'makul bir ilave bedel' ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 9'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

## **TMS 28'deki değişiklikler- İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Dönemli Yatırımlar**

KGK tarafından Aralık 2017'de iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardan özkaynak yönteminin uygulanmadığı diğer finansal araçların ölçümünde de TFRS 9'un uygulanması gerektiğine açıklık getirmek üzere TMS 28'de değişiklik yapılmıştır. Bu yatırımlar, esasında, işletmenin iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan uzun dönemli elde tutulan paylardır. Bir işletme, TMS 28'in ilgili paragraflarını uygulamadan önce, bu tür uzun dönemli yatırımların ölçümünde TFRS 9'u uygular. TFRS 9 uygulandığında, uzun vadeli yatırımların defter değerinde TMS 28'in uygulanmasından kaynaklanan herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TMS 28'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

## **Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar**

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayınlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunulmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

### **Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi**

#### **UFRS'deki iyileştirmeler**

Halihazırda yürürlükte olan standartlar için yayınlanan "UFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2015-2017 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### **UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar**

UFRS 3 ve UFRS 11, işletme tanımını karşılayan müşterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışını nasıl muhasebeleştireceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Müşterek taraflardan biri kontrol gücünü elde ettiğinde, bu işlem aşamalı olarak gerçekleşen işletme birleşmesi olarak dikkate alınarak satın alan tarafın önceden sahip olduğu payı gerçeğe uygun değeriyle yeniden ölçmesi gerekecektir. Taraflardan birinin müşterek kontrolü devam ettiğinde (ya da müşterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## UMS 12 Gelir Vergileri

UMS 12 temettülerden kaynaklanan gelir vergilerinin (öz kaynak olarak sınıflandırılan finansal araçlara yapılan ödemeler de dahil olmak üzere) işletmenin dağıtılabilir kar tutarını oluşturan işlemlerle tutarlı olarak (örneğin; kâr veya zararda, diğer kapsamlı gelir unsurları içerisinde veya özkaynaklarda), muhasebeleştirilmesini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

## UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

UMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın - finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir.

## UMS 19'daki değişiklikler-Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi

UMSK tarafından 7 Şubat 2018'de, *Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi* (UMS 19'daki Değişiklikler) başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklik, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir. Bir şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net faiz maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UMS19'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

## Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve UMSK tarafından 28 Mart 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK'ya yeni UFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

## 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.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Kasa	81.494	2.614
Banka	109.252	105.460
- Vadesiz Mevduat	109.252	105.460
<b>Toplam</b>	<b>190.746</b>	<b>108.074</b>

Şirket'in dönem sonları itibariyle vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihleri itibariyle nakit akış tablosunda görünen nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Finansal Durum Tablosunda Görünen Tutar	108.074	101.778
<b>Toplam</b>	<b>108.074</b>	<b>101.778</b>

### NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

#### I) Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Şirket'in 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 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 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihleri itibariyle TFRS 9 kapsamında kolaylaştırılmış uygulama yöntemine göre hazırlanan Finansal Yatırımlar aşağıdaki gibidir;

#### TFRS 9 kapsamında Yeniden düzenlenmiş finansal yatırımlar

	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Hisse Senetleri	395.531	395.531
-Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görenler	-	-
-Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görmeyenler	395.531	395.531
Değer Düşüş Karşılığı (-)	(395.531)	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>395.531</b>

Satılmaya Hazır Finansal varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	01 Nisan 2018 31 Mart 2019	01 Nisan 2017 31 Mart 2018
Önceki Dönem Devir	395.531	317.600
İlaveler (+)	-	-
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı (+/-)	(146)	77.391
Değer Düşüş Karşılığı	(395.677)	-
<b>Dönem Sonu</b>	<b>-</b>	<b>395.531</b>

### NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Banka Kredileri	-	20.495.636
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	57.662.127	22.777.260
Faktoring Kredileri	9.179.144	5.830.904
<b>Toplam</b>	<b>66.841.271</b>	<b>49.103.800</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Banka Kredileri	212.673.381	154.156.284
<b>Toplam</b>	<b>212.673.381</b>	<b>154.156.284</b>

Şirket'in vadesi geçmiş kredi borçları bulunmakta olup Şirket kredilerini finansal tablolarda mevcut sözleşme şartlarına göre kısa vadeli ve uzun vadeli olarak sunmuştur.

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Vadesi Geçmiş	-	20.221.818
0-3 ay	25.960.074	11.704.032
4-12 ay	31.702.053	11.347.053
13-60 ay	138.183.127	92.092.624
60 ay ve üzeri	74.490.254	62.063.660
<b>Toplam</b>	<b>270.335.508</b>	<b>197.429.187</b>

Factoring Kredileri	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Vadesi Geçmiş	9.179.144	5.830.904
<b>Toplam</b>	<b>9.179.144</b>	<b>5.830.904</b>

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

### 31 Mart 2019

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
EURO Krediler	2.939.991	18.577.213	7,5-10
USD Krediler	6.933.453	39.024.248	7,5-10
TL Krediler	60.666	60.666	19,50
<b>Toplam Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksit ve Faizleri</b>		<b>57.662.127</b>	

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
EURO Krediler	9.153.329	57.838.053	7,5-10
USD Krediler	27.466.955	154.595.007	7,5-10
TL Krediler	240.321	240.321	19,50
<b>Toplam Uzun Vadeli Krediler</b>		<b>212.673.381</b>	

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
TL Krediler (Factoring Kredileri)	9.179.144	9.179.144	23
<b>Factoring Kredileri Toplam</b>		<b>9.179.144</b>	

### 31 Mart 2018

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
TL Krediler	20.495.636	20.495.636	% 17-46
<b>Toplam Kısa Vadeli Krediler</b>		<b>20.495.636</b>	

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
EURO Krediler	963.471	4.689.500	% 6-7
USD Krediler	4.580.455	18.087.760	% 7-8
<b>Toplam Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksit ve Faizleri</b>		<b>22.777.260</b>	

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
TL Krediler	10.038	10.038	%17-18
USD Krediler	30.380.672	119.970.235	% 6-7
EURO Krediler	7.021.554	34.176.011	% 7-8
<b>Toplam Uzun Vadeli Krediler</b>		<b>154.156.284</b>	

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
TL Krediler (Faktoring Kredileri)	18.022	18.022	%17,5
EURO Krediler (Faktoring Kredileri)	206.902	4.805.828	%5
USD Krediler (Faktoring Kredileri)	1.217.004	1.007.054	%5
<b>Faktoring Kredileri Toplam</b>		<b>5.830.904</b>	

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

d) Diğer Hususlar:

- Şirket ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında 4 Ekim 2006 tarihinde imzalanan takriben 4.000.000 USD yıllık kira bedeli olan " Turizm Tesis Kira Sözleşmesi"nden doğan alacakların krediden doğan asgari yıllık borç servisini karşılayacak kısmı Türkiye İş Bankası'na temlik edilmiştir.
- 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 Mart 2019	31 Mart 2018
Ticari Alacaklar	-	1.098.623
<i>İlişkili Taraf (Not: 37)</i>	-	71.194
<i>Diğer</i>	-	1.027.429
Alacak Senetleri	21.027.608	12.111.088
<i>İlişkili Taraf (Not: 37)</i>	21.027.608	11.196.761
<i>Diğer</i>	-	914.327
Alacak Reeskontu (-)	-	-
<i>İlişkili Taraf (Not: 37)</i>	-	-
İlişkili Taraflardan Alacak Reeskontu(-)	-	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	908.561	-
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(908.561)	-
<b>Toplam</b>	<b>21.027.608</b>	<b>13.209.711</b>

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01 Nisan 2018 31 Mart 2019	01 Nisan 2017 31 Mart 2018
Dönem başı bakiyesi	-	-
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	-	-
Dönem gideri ( <b>Not:30</b> )	908.561	-
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>908.561</b>	<b>-</b>

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

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

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

	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Vadesi geçen	15.527.608	12.111.088
0-3 ay	2.000.000	-
3-12 ay	3.500.000	-
<b>Toplam</b>	<b>21.027.608</b>	<b>12.111.088</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Satıcılar	1.746.359	2.008.700
<i>İlişkili Taraf Satıcıları (Not: 37)</i>	539.449	542.066
<i>Diğer Satıcılar</i>	1.206.910	1.466.634
Borç Senetleri	1.472.179	1.260.568
<i>İlişkili Taraf (Not: 37)</i>	935.612	51.000
<i>Diğer</i>	536.567	1.209.568
Borç Reeskontu (-)	(2.875)	(63.460)
<i>Diğer</i>	(2.875)	(63.460)
<b>Toplam</b>	<b>3.215.663</b>	<b>3.205.808</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 Mart 2019	31 Mart 2018
Vadesi Geçmiş	1.348.279	487.668
0-3 ay	123.900	118.000
4-12 ay	-	654.900
<b>Toplam</b>	<b>1.472.179</b>	<b>1.260.568</b>

## NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Personelden Alacaklar	24.864	1.499
Vergi Dairesinden Alacaklar (*)	1.046.362	1.712.292
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Not: 37) (**)	80.512.987	31.429.100
Şüpheli Diğer Alacaklar	1.471.781	1.459.908
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(1.471.781)	(1.459.908)
Diğer Alacaklar	675.082	839.366
<b>Toplam</b>	<b>82.259.295</b>	<b>33.982.257</b>

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

(\*\*) İlişkili taraflardan alacakların tamamı Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.' den alacaklarından oluşmaktadır.

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

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Verilen Depozito ve Teminatlar	69.121	69.121
İlişkili Taraflar. Alacaklar (Not: 37)	-	58.863.734
<b>Toplam</b>	<b>69.121</b>	<b>58.932.855</b>

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

Şüpheli diğer alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01 Nisan 2018	01 Nisan 2017
	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Dönem başı bakiyesi	(1.459.908)	(1.465.325)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	15.889	5.417
Dönem gideri (Not:30)	(27.762)	-
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>(1.471.781)</b>	<b>(1.459.908)</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	25.067	75.516
Ödenecek SGK	62.082	22.088
Kamuya Olan Ertilenmiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	2.148.196	2.133.372
Vadesi Geçen Borçlar (**)	7.976.089	5.780.118
İlişkili Taraflara Borçlar (Not: 37)	49.394	5.111
Diğer Borçlar	279.304	314.866
<b>Toplam</b>	<b>10.540.132</b>	<b>8.331.071</b>

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

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Kamuya Olan Ertilenmiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	1.217.140	1.639.365
<b>Toplam</b>	<b>1.217.140</b>	<b>1.639.365</b>

(\*) Şirket 6736, 7020 ve 7143 sayılı kanunlardan faydalanarak vergi borçlarını 18 eşit taksitte ödenmek üzere 36 ay, 6704 sayılı kanundan faydalanarak vergi borçlarını 3 eşit taksitte 12 ayda 1 kere ödenmek üzere yapılandırmıştır.

(\*\*) Vadesi geçmiş ancak finansal durum tablosu tarihi itibariyle henüz taksitlendirilmemiş kamu borçlarından oluşmaktadır.

### NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Ücret Borçları	837.759	1.370.583
<b>Toplam</b>	<b>837.759</b>	<b>1.370.583</b>

### NOT 13 STOKLAR

Şirket'in dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Diğer Stoklar	1.410.500	1.410.500
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(564.199)	-
<b>Toplam</b>	<b>846.301</b>	<b>1.410.500</b>

Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01 Nisan 2018	01 Nisan 2017
	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Dönem Başı Bakiyesi	-	-
Dönem Gideri	(564.199)	-
<b>Toplam</b>	<b>(564.199)</b>	<b>-</b>

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

Özellikli 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

31 Mart 2019 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 (Aydın 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, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel	Şirket	Arsa
İçmeler Maliye Kampı Yapılmakta Olan Yatırımlar	Muğla	Marmaris	Kumluörencik Mevkii	22.581,00		Hazine	Hazine Üst hakkı

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



## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2018 – 31 Mart 2019	01 Nisan 2018	İlaveler (+)	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)	31 Mart 2019
Martı Marina Tali Yat Limanı	118.455.000	-	-	(27.211.599)	34.006.599	125.250.000
Martı Myra Otel	137.000.000	2.074.855	-	15.281.910	41.643.235	196.000.000
<b>TURİZM TESİSLERİ</b>	<b>255.455.000</b>	<b>2.074.855</b>	-	<b>(11.929.689)</b>	<b>75.649.834</b>	<b>321.250.000</b>
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	943.600	-	-	(235.582)	269.982	978.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	3.408.000	-	-	(955.995)	969.995	3.422.000
Muğla, Sarıgerme, Fevziye Köyü Arsa	44.215.000	-	-	(10.209.887)	12.690.887	46.696.000
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa	22.448.000	-	-	(5.139.324)	6.445.324	23.754.000
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	45.618.900	-	-	(7.738.206)	13.229.306	51.110.000
<b>GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER</b>	<b>116.633.500</b>	-	-	<b>(24.278.994)</b>	<b>33.605.494</b>	<b>125.960.000</b>
İçmeler Maliye Kampı	6.723.299	-	-	-	2.004.987	8.728.286
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	2.161.488	4.904	(1.208.405)	-	(843.965)	114.022
Martı Myra Otel İlave Yatırım	8.279.127	289.122	(2.932.398)	-	(1.158.976)	4.476.875
Diğer	1.911.173	136.462	-	-	573.151	2.620.786
<b>DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)</b>	<b>19.075.087</b>	<b>430.488</b>	<b>(4.140.803)</b>	-	<b>575.197</b>	<b>15.939.969</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>391.163.587</b>	<b>2.505.343</b>	<b>(4.140.803)</b>	<b>(36.208.683)</b>	<b>109.830.525</b>	<b>463.149.969</b>
<i>Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler</i>	372.088.500	2.074.855	-	(36.208.683)	109.255.328	447.210.000
<i>Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar</i>	19.075.087	430.488	(4.140.803)	-	575.197	15.939.969

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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

<b>1 Nisan 2017 – 31 Mart 2018</b>	<b>01.04.2017</b>	<b>İlaveler (+)</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Değişimi</b>	<b>Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)</b>	<b>31.03.2018</b>
Martı Marina Tali Yat Limanı	115.725.000	-	-	(22.677.749)	25.407.749	118.455.000
Martı Myra Otel	131.000.000	-	-	(23.100.191)	29.100.191	137.000.000
<b>TURİZM TESİSLERİ</b>	<b>246.725.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(45.777.940)</b>	<b>54.507.940</b>	<b>255.455.000</b>
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	901.000	-	-	(157.703)	200.303	943.600
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	3.407.000	-	-	(737.775)	738.775	3.408.000
Muğla, Sarıgerme, Fevziye Köyü Arsa	41.688.000	-	-	(6.805.435)	9.332.435	44.215.000
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa	19.562.000	-	-	(1.691.180)	4.577.180	22.448.000
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	33.720.000	-	-	3.202.806	8.696.094	45.618.900
<b>GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER</b>	<b>99.278.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.189.287)</b>	<b>23.544.787</b>	<b>116.633.500</b>
İçmeler Maliye Kampı	5.398.613	-	-	-	1.324.686	6.723.299
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	1.735.612	-	-	-	425.876	2.161.488
Martı Myra Otel İlave Yatırım	6.647.898	-	-	-	1.631.229	8.279.127
Diğer	1.204.837	352.119	-	-	354.217	1.911.173
<b>DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)</b>	<b>14.986.960</b>	<b>352.119</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.736.008</b>	<b>19.075.087</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>360.989.960</b>	<b>352.119</b>	<b>-</b>	<b>(51.967.227)</b>	<b>81.788.735</b>	<b>391.163.587</b>
<i>Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler</i>	346.003.000	-	-	(51.967.227)	78.052.727	372.088.500
<i>Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar</i>	14.986.960	352.119	-	-	3.736.008	19.075.087

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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri 31 Mart 2019 ve 08 Mayıs 2019 tarihli değerlendirme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Mart 2019 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesi konusunda yetkilendirilmiş olan RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (Ritim) tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Ritim tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır.

	<b>Ekspertiz Firması</b>	<b>Ekspertiz Tarihi</b>	<b>Değerleme Yöntemi</b>	<b>Ek Açıklama</b>	<b>Tespit Edilen Değer</b>
Martı Marina Tali Yat Limanı (i)	RM Ritim	31 Mart 2019	Maliyet Yaklaşımı	Arsanın gerçeğe uygun değerinin tespitinde emsal karşılaştırma, üzerindeki yatırımlar için maliyet yöntemi kullanılmıştır.	125.250.000
Martı Myra Otel (ii)	RM Ritim	08 Mayıs 2019	Maliyet Yaklaşımı	Arsanın gerçeğe uygun değerinin tespitinde emsal karşılaştırma, üzerindeki yatırımlar için maliyet yöntemi kullanılmıştır.	196.000.000
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa (iii)	RM Ritim	08 Mayıs 2019	Emsal Karşılaştırma		978.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa (iv)	RM Ritim	31 Mart 2019	Emsal Karşılaştırma		3.422.000
Muğla, Sarıgerme, Fevziye Köyü Arsa (v)	RM Ritim	08 Mayıs 2019	Emsal Karşılaştırma		46.696.000
Muğla, Marmaris, Aydın Koyu Arsa ve Natamam Binalar (vi)	RM Ritim	31 Mart 2019	Emsal Karşılaştırma	Arsanın gerçeğe uygun değerinin tespitinde emsal karşılaştırma, üzerindeki yatırımlar için maliyet yöntemi kullanılmıştır.	23.754.000
Tekirdağ Çerkezköy (314,315,316 ada 1 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel) (vii)	RM Ritim	08 Mayıs 2019	Emsal Karşılaştırma		51.110.000
<b>Toplam</b>					<b>447.210.000</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket Portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin bazı hukuki ve idari hususlar aşağıda belirtilmiştir.

### (i) Martı Marina Tesis;

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.

31 Mart 2019 tarihli ekspertiz raporunda Ritim, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

Rapora konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında Mevcut Kamu Hacizleri, İhtiyadi ve İcrai Hacizler göz önünde bulundurularak;

*“Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede, Konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut Kamu Hacizleri taşınmazın devir ve satışına engel teşkil edebilir. Bunun dışında herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.”*

*“Değerleme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 103/6 parsel numaralarında kayıtlı 4.647,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”*

*“Değerleme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 103/10 parsel numaralarında kayıtlı 5.710,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”*

*“Değerleme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 103/12 parsel numaralarında kayıtlı 6.097,75 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”*

*“Değerleme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 103/9 parsel numaralarında kayıtlı 84,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Yat Çekme Yeri” nitelikli ana taşınmazın DAİMİ ÜST HAKKININ Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince kullanım hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”*

### (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.

08 Mayıs 2019 tarihli ekspertiz raporunda Ritim, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

*“Tekirova 412 parsel 24.06.1988 Tarihli Taahhüt Senedi'nin 13 maddesine göre lehine irtifak hakkı tesis edilen şirket bu hakkın tamamını veya bir kısmını Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığından izin almaksızın başkalarına devir edemez ibaresi bulunmaktadır”*

*“Rapora konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında Mevcut Kamu Hacizleri, İhtiyadi ve İcrai Hacizler göz önünde bulundurularak, değerlendirme Konusu taşınmazlardan “Daimi Müstakil Üst Haklar” olarak kayıtlı olan ve ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 parsel numaralarında kayıtlı 89,258.00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Orman” nitelikli mahallen “MARTI MYRA TATİL KÖYÜ” olarak işletilen tesisin Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”*

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı 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.

08 Mayıs 2019 tarihli ekspertiz raporunda Ritim, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

*“14.09.2006 tarih ve 29 no’lu ruhsatın süresi dolmuş inşaat başlanmamıştır.”*

*“Çamyuva 127 Ada 1 Parsel üzerinde; 14.4.1997 Tarih 413 yevmiye ile “Şirket Turizm Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı’ndan izin almadıkça irtifak hakkını kısmen veya tamamen üçüncü kişi veya kuruluşlara devredemez.” beyanı bulunmaktadır. Ayrıca Çamyuva mahallesi 127 Ada 1 Parsel nolu “ARSA” nitelikli ana taşınmazın bulunduğu bölgede, Antalya 1. İdare Mahkemesi’nde 2014/981 esasında açılan dava sonucunda (193 no’lu imar adasında emsal yönünden) 06.02.2014 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı kararı ile onaylanmış olan imar planları 18.12.2016 tarih 2016/158 sayılı Karar ile iptal edilmiştir.”*

*“Rapora konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında Mevcut Kamu Hacizleri, İhtiyadi ve İcrai Hacizler göz önünde bulundurularak, değerlendirme Konusu taşınmazlardan “Daimi Müstakil Üst Haklar” olarak kayıtlı olan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı 6,305.00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli mahallen “Lojman arsasının” Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince kaynak hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”*

(iv) Aydın İli Karacasu Bölgesinde 2 adet gayrimenkul;

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

31 Mart 2019 tarihli ekspertiz raporunda Ritim, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

*“Gayrimenkuller, Karacasu Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, “Turizm Tesis Alanı” lejantında kalmaktadır. Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan değerlendirme konusu 155 ada 225 parseli kapsayan 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmıştır. 155 ada 226 parsel plan sınırının dışında yer almaktadır. Parseller, onaylanan imar planlarına göre tevhit-ıfraz işlemleri görmüş ve tapu kütüğüne bu şekilde tescil edilmiştir. Değerleme tarihinde mahallinde yapılan incelemelerde, rapor konusu 155 ada 225 numaralı parsel üzerinde şantiye amaçlı kullanılmak üzere yapılmış prefabrik yapılar bulunmaktadır.”*

*“Değerleme konusu parseller üzerinde şantiye organizasyonu başlamasına rağmen, henüz yapı ile ilgili onaylı mimari proje ve/veya ruhsatı bulunmamaktadır.”*

*“Rapora konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında Mevcut İpotek Şerhleri ve Miktarları göz önünde bulundurularak, Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155 ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155 ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Tarla” nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince arsa ve tarla olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”*

*“Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut İpotek Şerhleri dışında herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.”*

(v) Muğla ili Sarıgerme Bölgesi arsa;

08 Mayıs 2019 tarihli revize ekspertiz raporunda Ritim, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

*“Rapora konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında Mevcut İpotek Şerhleri ve Miktarları göz önünde bulundurularak; Değerleme Konusu taşınmazdan “Daimi Müstakil Üst Haklar” olarak kayıtlı olan ve ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçağöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Orman” nitelikli ana taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince “DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI” olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”*

*“Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede, Konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut İpotek Şerhleri dışında herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.”*

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

(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 Mart 2019 tarihli ekspertiz raporunda Ritim, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

*"Değerleme konusu taşınmazların üzerinde natamam durumunda bulunan tesisin 2981 sayılı İmar Affı Kanunu kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmış olduğu görülmüştür."*

*"771 Parsel Tapu Kayıtları'nda MÜLKİYET BİLGİLERİNİN MEVCUT OLMADIĞI ve "DAVALIDIR" notu bulunduğundan değerlendirme rapor kapsamı dışında bırakılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede, konu taşınmazların tapu kayıtlarında mevcut Kamu Hacizleri taşınmazın devir ve satışına engel teşkil edebilir. Bunun dışında herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır."*

*"Rapora konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında Mevcut Kamu Hacizleri, İhtiyadi ve İcrai Hacizler göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 55 Pafta, 749 parsel numaralarında kayıtlı 1.053,37 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 750 parsel numaralarında kayıtlı 7.125,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 756 parsel numaralarında kayıtlı 3.375,34 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 757 parsel numaralarında kayıtlı 11.295,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla", 56 Pafta, 765 parsel numaralarında kayıtlı 5.184,28 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla", 56 Pafta, 766 parsel numaralarında kayıtlı 15.290,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 56 Pafta, 772 parsel numaralarında kayıtlı 8.560,22 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 56 Pafta, 772 parsel numaralarında kayıtlı 14.094,97 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" ve 54-56 Pafta, 773 parsel numaralarında kayıtlı 17.050,55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta ve Tarlası" nitelikli 9 adet ana taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."*

#### (vii) Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Arsalar

08 Mayıs 2019 tarihli ekspertiz raporunda Ritim, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

*"Rapora konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında Mevcut İpotek Şerhleri ve Miktarları göz önünde bulundurularak, değerlendirme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 17.617,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince arsa olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."*

*"Değerleme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 718,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 2 adet ana taşınmazın ise Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince arsa olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."*

*"Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut İpotek ve İcrai Haciz Şerhleri dışında herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır."*

#### 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. Dava sürecinde yaşanan olumlu gelişmelere bağlı olarak ilgili teminat mektubunun 767, 772, 773,749, 750, 756, 757 ve 765 nolu parsellere isabet eden kısmının serbest bırakılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş ve taleplerimiz 14.04.2011 ve 25.10.2013 tarihlerinde kabul edilmiştir. Taleplerimizin kabul edilmesi

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

ile birlikte teminat tutarı 7.304.025 TL azaltılarak 2.695.975 TL'ye düşmüştür. 766 parsel ile ilişkin açılmış olan davanın Şirket lehine sonuçlanması sonrasında Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan 06.03.2014 tarihli başvuruya istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Nisan 2014 tarih ve 10/325 sayılı toplantısında teminat mektubu tutarının 1.920.690 TL daha azaltılarak 775.285 TL'ye indirilmesine ve 766 no'lu parselin 3.140 m<sup>2</sup>'lik kısmının mülkiyetinin kaybedildiği hususları dikkate alınarak Narin Tekstil Endüstri A.Ş. tarafından 259.050 TL tutarın Şirket hesabına nakit olarak yatırılmasına ilişkin verilen karar 09.04.2014 tarih ve 12233903-325.99-270 sayılı karar ile Şirket'e bildirilmiş olup, bu durum 6 Nisan 2014 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30 Nisan 2014 tarih ve 12233903-325.99-342 sayılı kararında belirtildiği üzere daha önce bildirilmiş olan 3.140 m<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.

#### 31 Mart 2019

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
01 Nisan 2018	157.248	236.447	238.057	-	631.752
Alımlar	-	-	-	99.760	99.760
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	46.893	70.514	70.989	34.104	222.500
<b>31 Mart 2019</b>	<b>204.141</b>	<b>306.961</b>	<b>309.046</b>	<b>133.864</b>	<b>954.012</b>

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
01 Nisan 2018	(96.497)	(218.035)	(214.949)	-	(529.481)
Dönem Amortismanı	(29.909)	(18.239)	(7.256)	(74.480)	(129.884)
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(30.226)	(65.905)	(64.449)	(3.609)	(164.189)
<b>31 Mart 2019</b>	<b>(156.632)</b>	<b>(302.179)</b>	<b>(286.654)</b>	<b>(78.089)</b>	<b>(823.554)</b>

<b>1 Nisan 2018 Net Değer</b>	<b>60.751</b>	<b>18.412</b>	<b>23.108</b>	<b>-</b>	<b>102.271</b>
<b>31 Mart 2019 Net Değer</b>	<b>47.509</b>	<b>4.782</b>	<b>22.392</b>	<b>55.775</b>	<b>130.458</b>

#### 31 Mart 2018

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Toplam
01 Nisan 2017	114.149	189.861	190.366	494.376
Alımlar	12.914	-	847	13.761
Satışlar (-)	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	30.185	46.588	46.842	123.615
<b>31 Mart 2018</b>	<b>157.248</b>	<b>236.449</b>	<b>238.055</b>	<b>631.752</b>

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Toplam
01 Nisan 2017	(58.493)	(163.248)	(168.027)	(389.768)
Dönem Amortismanı	(20.898)	(13.015)	(5.026)	(38.939)
Satışlar (-)	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(17.106)	(41.772)	(41.899)	(100.777)
<b>31 Mart 2018</b>	<b>(96.497)</b>	<b>(218.035)</b>	<b>(214.952)</b>	<b>(529.484)</b>

<b>1 Nisan 2017 Net Değer</b>	<b>55.656</b>	<b>26.613</b>	<b>22.339</b>	<b>104.608</b>
<b>31 Mart 2018 Net Değer</b>	<b>60.751</b>	<b>18.414</b>	<b>23.103</b>	<b>102.268</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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

### **31 Mart 2019**

<b>Maliyet</b>	<b>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>Toplam</b>
01 Nisan 2018	<b>195.179</b>	<b>195.179</b>
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	58.205	58.205
<b>31 Mart 2019</b>	<b>253.384</b>	<b>253.384</b>
<b>Birikmiş İtfa Payı</b>	<b>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>Toplam</b>
01 Nisan 2018	<b>(180.470)</b>	<b>(180.470)</b>
Cari Dönem İtfa Payı	(6.042)	(6.042)
Satışlar (+)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(54.108)	(54.108)
<b>31 Mart 2019</b>	<b>(240.620)</b>	<b>(240.620)</b>
<b>1 Nisan 2018 Net Değer</b>	<b>14.709</b>	<b>14.709</b>
<b>31 Mart 2019 Net Değer</b>	<b>12.764</b>	<b>12.764</b>

### **31 Mart 2018**

<b>Maliyet</b>	<b>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>Toplam</b>
01 Nisan 2017	156.718	156.718
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	38.461	38.461
<b>31 Mart 2018</b>	<b>195.179</b>	<b>195.179</b>
<b>Birikmiş İtfa Payı</b>	<b>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>Toplam</b>
01 Nisan 2017	(140.995)	(140.995)
Cari Dönem İtfa Payı	(881)	(881)
Satışlar (+)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(38.864)	(38.864)
<b>31 Mart 2018</b>	<b>(180.740)</b>	<b>(180.740)</b>
<b>1 Nisan 2017 Net Değer</b>	<b>12.603</b>	<b>12.603</b>
<b>31 Mart 2018 Net Değer</b>	<b>14.709</b>	<b>14.709</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.



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

### i) Karşılıklar

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıkları</b>	<b>2.025.517</b>	<b>1.261.083</b>
İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	161.445	58.223
Dava Karşılığı	764.752	32.363
Orköy Fonu (*)	-	170.497
İnşaat Tamamlama Maliyet Karşılığı	1.099.320	1.000.000
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıkları</b>	<b>197.184</b>	<b>-</b>
İzin Karşılığı	197.184	-
<b>Toplam</b>	<b>2.222.701</b>	<b>1.261.083</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 Mart 2019

	Orköy Fonu	İrtifak Hakkı- Hasılat Kar Payı Tahakkuku	İnşaat Tamamlama Maliyeti (*)	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2018 itibariyle	170.497	58.223	1.000.000	32.363	-	1.261.083
İlave karşılık	14.821	314.555	99.320	732.389	197.184	1.358.269
İptal edilen karşılıklar	-	(134.267)	-	-	-	(134.267)
Vadesini Geçen						
Borçlara Virman (-)	(185.318)	(77.066)	-	-	-	(262.384)
<b>31 Mart 2019 itibariyle</b>	<b>-</b>	<b>161.445</b>	<b>1.099.320</b>	<b>764.752</b>	<b>197.184</b>	<b>2.222.701</b>

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

### 31 Mart 2018

	Orköy Fonu	İrtifak Hakkı- Hasılat Kar Payı Tahakkuku	İnşaat Tamamlama Maliyeti (*)	Diğer	Toplam
1 Nisan 2017 itibariyle	331.436	34.904	1.000.000	31.691	1.398.031
İlave karşılık	-	72.636	-	672	73.308
Ödemeler (-)	-	-	-	-	-
İptal edilen karşılıklar	-	-	-	-	-
Vadesini Geçen					
Borçlara Virman (-)	(160.939)	(49.317)	-	-	(210.256)
<b>31 Mart 2018 itibariyle</b>	<b>170.497</b>	<b>58.223</b>	<b>1.000.000</b>	<b>32.363</b>	<b>1.261.083</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 Mart 2019 tarihi itibariyle Şirket'in lehine açtığı 24 dava, aleyhine açılan 17 dava bulunmaktadır. (31 Mart 2018: Lehe davalar 40, aleyhe davalar 11)

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## 31 Mart 2019

Şirket'in açtığı dava ve takipler :

Davalı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	Ayrılan Karşılık Tutarı (TL)
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.)	1.934.463.000	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 Yücetürk	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	-
Fatma Özkan	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/751 E.	15.283	-
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 2013/71 E. - 2013/1513 K.)	-	-
Marmaris Belediye Başkanlığı (Muğla İl Özel İdaresi)	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Danıştay 6. Daire 2019/8927 (14. Daire 2017/1001 E. Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/1287 E. 2013/83-2013/1054)	-	-
Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü	İptal Davası	Danıştay 13. Daire 2018/976 E. (Muğla 2. İdare Mahkemesi 2018/283-2016/1422-2017/1202)	-	-
İçmeler Belediye Başkanlığı	İptal Davası	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/420 E. (AOMOHB 4537)	-	-
Mustafa Şen	Maddi Manevi Tazminat Davası	Marmaris 3.Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/66 E.	120.000	-
Mustafa Şen (Sanık)	İftira	Marmaris 2. Asliye Ceza Mahkemesi 2019/265 E.	-	-
Ali Muammer Tüzüner Martı GYO A.Ş. (Müdahil)	Kadastro Tespitine İtiraz	Marmaris Kadastro Mahkemesi 2014/64 E.	-	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Danıştay 14. Daire 2017/7186 E. (Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/638 E. 2014/129 K.)	-	-
Marmaris Belediyesi	Yapı Tatil Zaptının İptali	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/1287 E.-	-	-
Mustafa İstencioglu	Alacak	Danıştay 6. Dairesi 2019/8927 E.	-	-
Hamdullah Suat	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	İstanbul 22. İcra Müdürlüğü 2018/10 E.	103.410	-
Mustafa Taş	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2017/39	-	-
Konsey Taşımacılık Tic. San. A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2017/36	-	-
Seret GıdaSan. Tic. A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2017/28	-	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İcra Emrine İtiraz	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2016/193	-	-
Deniz Faktoring A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	İstanbul 7. İcra Hukuk Mahkemesi 2017/317 E.	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	İstanbul 24. İcra Hukuk Mahkemesi 2018/980	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/415	-	-
<b>TOPLAM</b>			<b>1.934.851.487</b>	<b>1.385.325</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## Şirket'in aleyhine açılan dava ve takipler:

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	Ayrılan Karşılık Tutarı (TL)
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.	2.949.690	47.220
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Hasılat Payı Bedeli	Kemer 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/232 E.	21.180	21.180
		Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E.		
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası		1.078.590	-
	Genel Kredi Sözleşmesi			
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Alacağı	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2017/1161 E.	14.892.734	-
Özgün Kent İmar İnş. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	Ankara 3. İcra Müdürlüğü 2018/13717 E.	47.534	47.534
Protel Bilgisayar A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2018/42333 E.	1.674	1.674
TEB	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367	55.415	55.415
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Kıymet Takdirine İtiraz	Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2017/77	-	-
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	İtirazın İptali	İzmir 5.Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/446	-	-
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	İtirazın İptali	İzmir 5.Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/447	-	-
Ekıphan Otel Ekipmanları Paz. Tur. San. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 14.İcra Müdürlüğü 2019/374	406.881	406.881
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
Varol Beton A.Ş.	Alacak Davası	İstanbul 7. İcra Ceza Mahkemesi 2010/267	-	-
			<b>21.033.6123</b>	<b>764.752</b>

## 31 Mart 2018

Şirket'in lehine açılan davalar aşağıdaki gibidir:

Davalı	Dava Konusu	Dosya No	Tutarı (TL)	Ayrılan Karşılık Tutarı (TL)
Ünal Yapı İnşaat Taahhüt Gıda San. Tic. Ltd. Şti. ve Ataç-SBG İnşaat Tic. Ltd. Şti. Ortak Girişimi	Alacak davası	İstanbul 20. Asliye Ticaret Mah. 2011/278 E. (İstanbul 3. Asliye ticaret 2011/59 E. ve 7.Asliye Ticaret Mah. 2012/88 E. bu dosya ile birleşti) (*)	1.934.463	1.385.325
Ünal Yapı İnşaat Taahhüt Gıda San. Tic. Ltd. Şti. ve Ataç-SBG İnşaat Tic. Ltd. Şti. Ortak Girişimi	İcra Takibi	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2011/7013	47.161	-
Ünal Yapı İnşaat Taahhüt Gıda San. Tic. Ltd. Şti. ve Ataç-SBG İnşaat Tic. Ltd. Şti. Ortak Girişimi	İcra Takibi	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2011/16783	118.441	-
Ünal Yapı İnşaat Taahhüt Gıda San. Tic. Ltd. Şti. ve Ataç-SBG İnşaat Tic. Ltd. Şti. Ortak Girişimi	İcra Takibi	İstanbul 27. İcra Müdürlüğü 2013/19987	992.744	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal Davası- Davaya Müdahil Olmak	Muğla 1. İdare Mahkemesi 2015/530 E, 2010/2713 E., 2011/2370K (Danıştay 6. Daire 2013/5882 E)	-	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal Davası- Davaya Müdahil Olmak	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2011/177 E., 2012 / 130	-	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Muğla 1. İdare Mahkemesi 2013/71 E. 2013/1513 K (Danıştay 14. Daire 2014/11216 E)	-	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/83 E. 2013/1054 K (Danıştay 14. Daire 2015/11664 E)	-	-

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Davalı	Dava Konusu	Dosya No	Tutarı (TL)	Ayrılan Karşılık Tutarı (TL)
Muğla İl Özel İdaresi	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Muğla 1. İdare Mahkemesi 2013/72 E. 2013/1398 K (Danıştay 14. Daire 2014/4504 E)	-	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/638 E. 2014/129 K (Danıştay 14. Daire 2015/10288 E)	-	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/660 E. 2014/341 K (Danıştay 14. Daire 2014/10103 E)	-	-
T.C. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü	İdari işlemin iptali davası	Muğla 1. İdare Mahkemesi 2015/285 E, 2013/54 E. 2013/600 K	-	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/663 E.	-	-
T.C. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve Muğla Valiliği	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Muğla 1. İdare Mahkemesi 2013/279 E. 2014/76 K. (Danıştay 13. Daire 2015/3708 E)	-	-
İçmeler Belediye Başkanlığı	İdari işlemin iptali davası	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/420 E. 2015/1162 K.	-	-
Marmaris Mal Müdürlüğü	İşlem iptali ve yürütmenin durdurulması	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2015/1419 E.	-	-
Muğla İl Özel İdaresi 1.Tedaş Genel Müdürlüğü 2.ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. 3.Aydem Elektrik Perakende	Ruhsat iptali	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2010/2959 E. 2012/720 K.	-	-
1- Zorlu Elektrik Toptan Satış İth. A.Ş. 2- Aydem Elektrik Perakende Satış A. Ş. 3- Zorlu Elektrik Toptan Satış İth.İhr.A.Ş.	Alacak davası	Marmaris 3.Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/151	-	-
Emir Kapukaya – Hasan Kapukaya	Belirsiz alacak davası	Marmaris 3 Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/159 E.	-	-
Emir Kapukaya – Hasan Kapukaya	Alacak Takibi	İstanbul 27. İcra Müdürlüğü 2014/15322 E.	41.951	-
Mustafa İstencioğlu	Alacak Takibi	İstanbul 27. İcra Müdürlüğü 2014/32082 E.	29.180	-
Kemer Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü	İptal davası	İstanbul 27. İcra Müdürlüğü 2014/31069 E.	37.322	-
Marmaris Mal Müdürlüğü	İşlem iptali ve yürütmenin durdurulması	Antalya 3. İdare Mahk. 2012/961 E.	-	-
Marmaris Belediyesi	İşlem iptali ve yürütmenin durdurulması	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2015/1419 E.	-	-
Sevgi Öztürk	El Atmanın önlenmesi davası	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/1287 E.	-	-
Ayşen Gegeoğlu	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/782 E.	-	-
Cüneyt Bozlukhan - Türkan Anıl	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/783 E.	-	-
Duygu Yüçetürk	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/784 E.	-	-
Barış Demir – Rukiye Demir	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/543 E.	-	-
Fatma Özkan	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/544 E.	-	-
Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü	İptal Davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/751 E.	-	-
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	İptal ve yürütmenin durdurulması davası	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/1422 E.	-	-
Saliha Uysal	Şikayet	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/1972 E.	-	-
İlhan arıdıç	Şikayet	Kemer İcra Hukuk Mah. 2016/194 E.	-	-
Diğer		Kemer İcra Hukuk Mah. 2016/216 E.	-	-
<b>Toplam</b>			<b>3.201.262</b>	<b>1.459.908</b>

(\*) Finansal tabloda Şüpheli alacak karşılığı olarak dikkate alınmıştır. İlgili açıklamalar **Not:41**'de yer almaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## Şirket'in aleyhine açılan dava ve takipler:

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Tutarı (TL)	Ayrılan Karşılık Tutarı (TL)
Hedef Araç Kiralama A.Ş.(Davacı)	İtirazın İptali Davası	İstanbul 12. Sulh Hukuk Mahkemesi 2016/574 E.	-	-
Yasemin Akın	Alacak Davası (İş)	İstanbul 9. İş Mahkemesi 2017/104 E.	-	-
Ldr Turizm A.Ş.	Alacak Davası	İstanbul 9. Sulh Hukuk Mahkemesi 2017/241 E.	-	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Kıymet Takdirine İtiraz	Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2017/72 E. İst. 10. İcra Dairesi 2017/1161 E.	-	-
Maliye Bakanlığı Marmaris Mal Müdürlüğü	Alacak Davası	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/554 E.	1.847.614	-
Uzman Çevr Düzenleme Fidan. Tur. İnş. Katı Atık İla. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	İtirazın İptali Davası	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/447 E.	4.720	-
Hazine Kemer Mal Müdürlüğü	Alacak Davası (Kira) (Hasılat Payı)	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/111 E.	1.395.068	-
Kemer Milli Emlak Müdürlüğü	Alacak Davası (Kira) (İrtifak)	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/112 E.	2.949.689	-
Kemer Milli Emlak Müdürlüğü	Alacak Davası (Kira) (Hasılat Payı)	Kemer 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/233 E.	260.849	-
Hazine Kemer Mal Müdürlüğü	Alacak Davası (Kira) (Hasılat Payı)	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/232 E.	21.180	-
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası (Ön İzin)	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E.	1.078.590	-
<b>Toplam</b>			<b>7.557.710</b>	-

## iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler:

### 31 Mart 2019

	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL	-	12.112.000
Alınan Teminat Çekleri	TL	-	723.282
Verilen Teminat Çekleri	TL	-	457.606
Verilen Teminat Mektupları	TL	-	18.133.175
Verilen İpotekler	EURO	11.000.000	69.506.800
Verilen İpotekler	TL	-	488.650.508
Haciz	TL	-	309.517.751
Şerh	TL	-	25.384.172

### 31 Mart 2018

	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL	-	12.112.000
Alınan Teminat Çekleri	TL	-	723.282
Verilen Teminat Çekleri	USD	140.000	552.846
Verilen Teminat Çekleri	TL	-	457.606
Verilen Teminat Mektupları	TL	-	18.133.175
Verilen İpotekler	EUR	11.000.000	53.540.300
Verilen İpotekler	TL	-	488.650.508
Haciz	TL	-	4.473.352
Şerh	TL	-	23.076.270

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

### 31 Mart 2019

31 Mart 2019 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 taşınma ait teferruat listesi ve

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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,

- Yatırım kredisi teminatı amacıyla Denizbank lehine Marmaris Karaca köyü Aydın Mevkii 749-750-756-757-765-766-767-772-773- 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.

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

Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine 127-412 - 749-750-756-757-765-766-772-773 - 155/225-226 - 103/6 - 103/10 - 103/12 - 314/1 - 315/1 - 316/1 - 326/2 - 327/2 no.lu parseller üzerinde müşterek toplam 1.651.158 TL ihtiyati haciz, Beyoğlu Vergi Dairesi lehine 3.037.061 TL haciz, Kemer Belediyesi lehine 226.486 TL kamu haczi, Denizbank lehine 290.530.265 TL, Deniz Factoring lehine 14.072.782 TL olmak üzere toplam 309.517.751 TL haciz bulunmaktadır.

### **31 Mart 2018**

31 Mart 2018 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(1896), 103/10 (1900) ve 103/12 (1904) parsel no'lu taşınmazlar üzerine Martı Otel İşletmeleri A.Ş.nin 2.307.903 TL kira şerhi,414,00 TL bedelli 74 kalem taşınıra ait teferruat listesi ve yine 103/6(1896), 103/10 (1900) ve 103/12 (1904) parseller üzerinde Denizbank lehine 42.500.000 TL 1.derece, 11.671.508 TL 3.derece müşterek ipotek ile Deniz Faktoring lehine 6.000.000 TL 2. derece müşterek ipotek,

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

- Yatırım kredisi teminatı amacıyla Denizbank lehine Marmaris Karaca köyü Aydın Mevkii 749-750-756-757-765-766-767-772-773- parseller üzerinde 11.812.500 TL 1. Derece ve 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 ipotek ve 137.000.000 TL 3.derece ipotek,

- Muğla İli Fevziye köyü Akçagöl mevkinde bulunan 136/2 parsel üzerinde Denizbank A.Ş. lehine 48.000.000 TL 1. Derece, 13.362.500 TL 3.derece ipotek, Deniz Factoring 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.

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

- Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine 127-412-749-750-756-757-765-766-771-772-773-225-226-1896-1900-1904-1831-314-315-316-326-327 no.lu parseller üzerinde müşterek toplam 4.473.352 TL ihtiyati haciz bulunmaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

## 31 Mart 2019

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Mapfre	140.781.000	31.12.2018	31.12.2019
Binalar Ticari Paket	Mapfre	56.000	01.06.2018	01.06.2019
Demirbaşlar Yangın	Mapfre	12.538.500	31.12.2018	31.12.2019
Demirbaşlar Ticari Paket	Mapfre	7.700	01.06.2018	01.06.2019
Makine Tesisler Yangın	Mapfre	17.731.800	31.12.2018	31.12.2019
Makine Tesisler Ticari Paket	Mapfre	32.000	01.06.2018	01.06.2019
Emtea Yangın	Mapfre	3.250.000	31.12.2018	31.12.2019
Makina Kırılması	Mapfre	17.698.000	31.12.2018	31.12.2019
Cam Kırılması	Mapfre	282.000	31.12.2018	31.12.2019
Elektronik Cihazlar	Mapfre	3.779.000	31.12.2018	31.12.2019
<b>Toplam</b>		<b>196.156.000</b>		

## 31 Mart 2018

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Mapfre Sigorta	108.327.140	01.12.2017	01.12.2018
Demirbaşlar Yangın	Mapfre Sigorta	9.660.700	01.12.2017	01.12.2018
Makine Tesisler Yangın	Mapfre Sigorta	13.725.175	01.06.2017	01.12.2018
Makina Kırılması	Anadolu Sigorta	13.561.450	01.06.2017	01.12.2018
Yangın Emtea	Mapfre Sigorta	2.500.000	01.12.2017	01.12.2018
Cam Kırılması	Mapfre Sigorta	235.000	01.12.2017	01.12.2018
Elektronik Cihazlar	Mapfre Sigorta	2.905.750	01.12.2017	01.12.2018
<b>Toplam</b>		<b>150.915.215</b>		

vi) Diğer:

31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihi itibariyle Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31 Mart 2019		31 Mart 2018	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Teminat Mektubu (TL)	-	18.133.175	-	18.133.175
Şerh (TL)	-	25.384.172	-	23.076.270
İpotek (EURO)	11.000.000	69.506.800	11.000.000	53.540.300
İpotek (TL)	-	488.650.508	-	488.650.508
Teminat Çeki (TL)	-	457.606	-	457.605
Teminat Çeki (USD)	-	-	140.000	552.846
Haciz (TL)	-	309.517.751	-	4.473.352
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>911.650.012</b>		<b>588.884.056</b>

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİ' ler bulunmamaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 23 TAAHHÜTLER

Şirket'in dönem sonları itibariyle taahhütleri bulunmamaktadır.

## NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı	478.472	166.549
<b>Toplam</b>	<b>478.472</b>	<b>166.549</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 olarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Mart 2019 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı tavanı, aylık 6.017,60 TL (31 Mart 2018: 5.001,76 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. 31 Mart 2019 tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2019 tarihi itibariyle karşılıklar yıllık %12 enflasyon oranı ve %19,50 faiz varsayımına göre, %6,70 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.(31 Mart 2018: % 3,70 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatında emeklilik olasılığı tahmini % 92,48 olarak baz alınmıştır. (31 Mart 2018: % 89,59) 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 2018 Nisan – 2019 Mart döneminde bu oranlara ilişkin tahminlerini revize etmiştir.

	1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2017 31 Mart 2018
Açılış Bakiyesi	166.549	102.707
Hizmet Maliyeti	29.789	38.267
Faiz Maliyeti	26.465	11.041
Aktüeryal Kayıp / ( Kazanç)	91.963	14.534
Transfer	194.537	-
Ödeme (-)	-	-
Ödeme,Faydaların Kıs.,İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp/Kazanç	(30.831)	-
<b>Kapanış Bakiyesi</b>	<b>478.472</b>	<b>166.549</b>

Cari dönem tazminatı karşılık giderlerinin muhasebeleştirildikleri hesaplar aşağıdaki gibidir.

	1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2017 31 Mart 2018
Kar Zararda Muhasebeleştirilen Tutar	(219.960)	(49.308)
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal Kayıp / (Kazanç) (*)	(91.963)	(14.534)
<b>Toplam Dönem Gideri</b>	<b>(311.923)</b>	<b>(63.842)</b>

(\*) TMS 19'da 1 Ocak 2013 itibariyle yürürlüğe giren düzenleme gereği aktüeryal kayıp ve kazançlar diğer kapsamlı gelir olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmeye başlanmıştır. Cari dönemde aktüeryal kayıp olarak muhasebeleştirilen tutar (91.963) TL'dir. (31 Mart 2018: aktüeryal kazanç (14.534) TL).

	1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2017 31 Mart 2018
Diğer Kapsamlı Gelirde Muh. Aktüeryal Kayıp / (Kazanç)	91.963	14.534
Vergi Etkisi % 20	-	-
<b>Net Tutar</b>	<b>91.963</b>	<b>14.534</b>

## NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Şirket'in dönem sonları itibariyle Emeklilik Planları bulunmamaktadır.



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
<b>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</b>	<b>1.748.147</b>	<b>1.429.283</b>
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.662.325	1.135.113
Verilen Sipariş Avansları	65.419	187.138
Taşeron avansları	20.403	20.404
İş Avansları	-	86.628
<b>Toplam (Dönen Varlıklar)</b>	<b>1.748.147</b>	<b>1.429.283</b>
<b>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</b>	<b>646.217</b>	<b>459.814</b>
Verilen Sipariş Avansları	646.217	459.814
<b>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</b>	<b>21.666.786</b>	<b>6.209.015</b>
Verilen Sipariş Avansları (Not:37)	21.666.786	6.209.015
<b>Toplam (Duran Varlıklar)</b>	<b>22.313.003</b>	<b>6.668.829</b>

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

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Devreden KDV	66.240	462.160
İş Avansları	182.715	-
<b>Toplam</b>	<b>248.955</b>	<b>462.160</b>

Şirket'in dönem sonları itibariyle Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

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

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Alınan Avanslar (*)	96.621	908.569
<b>Toplam</b>	<b>96.621</b>	<b>908.569</b>

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

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

## NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

### i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Şirket konsolidasyona tabi değildir.

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

31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihleri itibariyle Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31 Mart 2019		31 Mart 2018	
	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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

İşletmenin Geri Satın Aldığı Kendi Hisse Senetleri, SPK'nın II-22.1 Geri Alınan Paylar Tebliği'ne göre, Genel Kurul tarafından onaylanmış geri alım programının süresi payları borsada işlem gören ortaklıklar için azami üç yıl, payları borsada işlem görmeyen ortaklıklar için ise azami bir yıldır. Ortaklıkların bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde geri alınan paylarının nominal değeri, daha önceki alımlar dahil ortaklıkların ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinin yüzde onunu aşmaması ve geri alınan payların toplam bedelinin, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşmaması durumunda, geri alınan paylar süresiz olarak elde tutulabilir. Geri alınan payların finansal durum tablosu itibariyle piyasa değeri 1.363.465 TL'dir.

### **(iii) Paylara İlişkin Primler/ İskontolar**

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

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
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 Mart 2019	31 Mart 2018
Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar (Not:24)	(118.972)	(27.009)
Vergi Etkisi (-)(Not:24, Not:35)	-	-
<b>Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar (Net)</b>	<b>(118.972)</b>	<b>(27.009)</b>
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>(118.972)</b>	<b>(27.009)</b>

Aktüeryal Kayıp ve kazançların hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2019	31 Mart 2018
1 Nisan Açılış	(27.009)	(12.475)
(Kayıp)/Kazanç	(91.963)	(14.534)
<b>Dönem Sonu Bakiye</b>	<b>(118.972)</b>	<b>(27.009)</b>

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## (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 Mart 2019	31 Mart 2018
Yabancı Para Çevrim Farkları	259.470.764	177.439.452
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)</b>	<b>259.470.764</b>	<b>177.439.452</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 Mart 2019	31 Mart 2018
Olağanüstü Yedekler	19.746.642	19.746.642
Diğer Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	(40.700.247)	16.901.828
<b>Toplam</b>	<b>(20.953.605)</b>	<b>36.648.470</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 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 "Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler" kaleminde gösterilmektedir.

## viii) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Mart 2019	31 Mart 2018
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)	(118.972)	(27.009)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	259.470.764	177.439.452
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	18.716.606	18.716.606
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	(20.953.605)	36.648.470
Net Dönem Karı ( Zararı)	(75.407.097)	(57.206.398)
<b>Toplam</b>	<b>293.873.227</b>	<b>287.736.652</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2017 31 Mart 2018
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	17.535.053	7.431.747
Yurtiçi Satışlar (Konut Satışı)	-	-
Satıştan İskontoları (Konut Satışı)	-	-
<b>Hasılat</b>	<b>17.535.053</b>	<b>7.431.747</b>
Satılan Konut Maliyeti	-	-
Kiralanan Turizm Tesisleri Kira Gideri	(1.732.145)	(1.072.221)
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(1.732.145)</b>	<b>(1.072.221)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>15.802.908</b>	<b>6.359.526</b>

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

Şirket'in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2017 31 Mart 2018
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.838.961)	(4.694.989)
<b>Toplam Faaliyet Giderleri</b>	<b>(5.838.961)</b>	<b>(4.694.989)</b>

Hesap Adı	1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Ekim 2017 31 Mart 2018
<b>Genel Yönetim Giderleri (-)</b>	<b>(5.838.961)</b>	<b>(4.694.989)</b>
Personel Giderleri	(1.899.219)	(1.941.651)
Kıdem Tazminatı Gideri	(158.173)	(61.975)
Müşavirlik ve Denetim Gideri	(451.534)	(525.648)
Kiralama Gideri	(968.712)	(37.996)
Seyahat Gideri	(47.111)	(26.324)
Vergi Resim ve Harç Gideri	(271.293)	(1.534.376)
Gecikme Cezaları ve Zamları	(1.084.784)	-
Sigortalama Gideri	(272.586)	(254.128)
Amortisman ve Tükenme Payları	(135.926)	(39.820)
Diğer Giderler	(541.522)	(273.071)
<b>Toplam Faaliyet Giderleri</b>	<b>(5.838.961)</b>	<b>(4.694.989)</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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

Hesap Adı	1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2017 31 Mart 2018
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>18.332.550</b>	<b>2.934.872</b>
-Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	15.887	5.417
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Geliri	15.281.910	-
-Faiz ve Reeskont Gelirleri	2.875	124.768
-Hakediş ladesi Gelirleri	2.651.925	-
-Önceki Dönem Gelirleri	-	871.287
-Kur Farkı Gelirleri	188.657	1.827.196
-Diğer	191.296	106.204
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</b>	<b>(54.574.308)</b>	<b>(54.223.403)</b>
-Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(1.001.021)	-
-Dava Karşılık Gideri	(693.691)	-
-İzin Karşılığı	(188.072)	-
-Faiz ve Reeskont Giderleri	(70.369)	(28.560)
-Kur Farkı Giderleri	(149.266)	(851.758)
-Önceki Dönem Gider ve Zararları	(102.733)	(1.287.963)
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüş Gideri	(51.490.593)	(51.967.227)
-Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	(538.127)	-
- Diğer	(340.436)	(87.895)
<b>Diğer Gelir / Giderler (Net)</b>	<b>(36.241.758)</b>	<b>(51.288.531)</b>

## NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

Hesap Adı	1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2017 31 Mart 2018
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>14.596.132</b>	<b>10.147.257</b>
-Faiz Gelirleri	14.596.132	10.147.257
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler) (Net)</b>	<b>14.596.132</b>	<b>10.147.257</b>

## NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2017 31 Mart 2018
Kur Farkı Gelirleri	-	9.918.842
Cari Dönem Reeskont Geliri	-	-
<b>Toplam Finansman Gelirleri</b>	<b>-</b>	<b>9.918.842</b>

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2017 31 Mart 2018
Faiz Giderleri (-)	(23.054.806)	(27.648.503)
Kur Farkı Giderleri (-)	(40.670.612)	-
<b>Toplam Finansman Giderler</b>	<b>(63.725.418)</b>	<b>(27.648.503)</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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## 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, 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 ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı ile bunlara ilişkin dönem gideri veya geliri bulunmamaktadır.

## NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

Hesap Adı	1 Nisan 2018 31 Mart 2019	1 Ekim 2017 31 Mart 2018
Dönem Karı / (Zararı)	(75.407.097)	(57.206.398)
Ortalama Hisse Adedi	110.000.000	110.000.000
<b>Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)</b>	<b>(0,6855)</b>	<b>(0,5201)</b>

## NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri:

	Alacaklar			Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
<b>31 Mart 2019</b>					
Martı Otel İşl.A.Ş.	21.027.608	-	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	-	21.666.786	384.821	-
Narin Tekstil End.A.Ş. (Avans İade Protokolü)	-	63.801.870	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş. (Protokol Gereği)	-	2.629.795	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş. (Protokol Gereği)	-	14.081.322	-	-	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	114.200	-
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	-	-	335.794	-
Sarıgerme Tur.Yatırım Girişim Grubu	-	-	-	156.491	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş	-	-	-	483.755	-
Şahıslar	-	-	-	-	49.394
<b>TOPLAM</b>	<b>21.027.608</b>	<b>80.512.987</b>	<b>21.666.786</b>	<b>1.475.061</b>	<b>49.394</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 bedellerine ilişkin alınan vadeli çek 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 Prokolü Alacağı:** Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'ye tüm aktif ve pasifiyle beraber 27.12.2017 tarihinde birleşmiştir. Birleşme 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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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.

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

Yukarıdaki projelere ilişkin olarak 26 Mart 2018 tarihi itibariyle işlemiş faizi ile birlikte 63.801.870 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 2019 tarihi itibariyle 55.166.792 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarı üzerinden 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
8.250.847	46.915.945	55.166.792

### 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 itibariyle işlemiş faizleri ile birlikte 14.081.322 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 2019 tarihi itibariyle 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 itibariyle işlemiş faizleri ile birlikte 2.629.794 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 2019 tarihi itibariyle 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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## 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:

**Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin):** Söz konusu borç alınan vadeli çekler ve cari hesap borç bakiyelerinden oluşmaktadır.

**Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.** Aylık kira faturalarından oluşmaktadır.

**Zemin Yatırım A.Ş.:** Aylık ödenen 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)

İlgili şirketlere 1 Nisan 2018- 31 Mart 2019 döneminde yıllık %15 faiz oranı kullanılarak faiz hesaplanmıştır. Bu oranlar piyasa ortalama borçlanma oranları baz alınarak Şirket Yönetimi tarafından belirlenmiştir.

31 Mart 2018	Alacaklar			Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	-	-	239.077	-
Zemin Yatırım A.Ş.	-	-	-	64.876	-
Martı Otel İşl.A.Ş.	11.196.761	10.018.422	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş. (Avans İade Protokolü)	-	56.915.945	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş. (Maliyet İade Protokolü)	-	13.598.022	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş. (Avans İade Protokolü)	-	2.099.766	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	7.655.525	6.209.015	-	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	-	-	-	79.366	-
Sarıgerme Tur.Yatırım Girişim Grubu	-	-	-	209.747	-
Diğer	71.194	5.154	-	-	5.111
<b>TOPLAM</b>	<b>11.267.955</b>	<b>90.292.834</b>	<b>6.209.015</b>	<b>593.066</b>	<b>5.111</b>

İlişkili taraflarla ilgili olarak ayrılmış Şüpheli Alacak karşılığı mevcut değildir.

## Ticari Alacaklara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

**Martı Otel İşletmeleri A.Ş.:** Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin hasılat kira bedellerine ilişkin alınan vadeli çek alacaklarından oluşmaktadır.

## Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

### **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 Tekstil 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 arasından 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



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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.

**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 Mart 2018 tarihi itibariyle 56.915.945 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarı üzerinden yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2018 30 Haziran 2018	1 Temmuz 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2019 31 Mart 2020	Toplam
2.500.000	7.500.000	46.915.945	56.915.945

### **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 itibariyle 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. Protokol konusu alacak tutarına yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2018 30 Haziran 2018	1 Temmuz 2018 31 Mart 2019	1 Nisan 2019 31 Mart 2020	Toplam
1.500.000	2.250.000	9.848.022	13.598.022

**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 itibariyle 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. Protokol konusu alacak tutarına yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2018 30 Haziran 2018	1 Temmuz 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

**Martı Otel İşletmeleri A.Ş.:** Martı Otel İşletmeleri A.Ş.’ nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin önceki dönem hasılat kira bedelleri, hesaplanan faiz tahakkukları ile muhtelif yansıtılmalarından 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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

**Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin):** Söz konusu borç alınan vadeli çekler ve cari hesap borç bakiyelerinden oluşmaktadır.

**Zemin Yatırım A.Ş.:** Aylık ödenen yönetim kurulu danışmanlık fatura 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)

İlgili şirketlere 01 Nisan 2017-31 Mart 2018 döneminde yıllık %15 faiz oranı kullanılarak faiz hesaplanmıştır. Bu oranlar piyasa ortalama borçlanma oranları baz alınarak Şirket Yönetimi tarafından belirlenmiştir.

b) İlişkili Taraflardan alımlar ve ilişkili taraflara satışlar

## **1 Nisan 2018-31 Mart 2019**

<b>İlişkili Taraflara Satışlar</b>	<b>Mal ve Hizmet Satışları</b>	<b>Faiz ve Kur Farkı</b>	<b>Kira</b>	<b>Toplam Satışlar</b>
Martı Otel İşl.A.Ş. (1)	327.223	1.843.988	17.535.054	19.706.265
Narin Tekstil End.A.Ş. (2)	-	11.554.646	-	11.554.646
<b>TOPLAM</b>	<b>327.223</b>	<b>13.398.634</b>	<b>17.535.054</b>	<b>31.260.911</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. (3)	2.314.855	-	-	2.314.855
Zemin Yatırım Danışmanlık (4)	45.600	-	-	45.600
Zemin Sigorta Aracılık Hizm. (5)	95.944	-	-	95.944
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. (6)	9.683	-	333.641	343.324
<b>TOPLAM</b>	<b>2.466.081</b>	<b>-</b>	<b>333.641</b>	<b>2.799.722</b>

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

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

(3) Mal ve hizmet alımlarının tamamı genel giderlere katılım payları ile demirbaş alımından oluşmaktadır.

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

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

(6) Gayrimenkul kira giderlerinden ve diğer giderlerden oluşmaktadır.

b) İlişkili Taraflardan alımlar ve ilişkili taraflara satışlar

## **1 Nisan 2017 – 31 Mart 2018**

<b>İlişkili Taraflara Satışlar</b>	<b>Mal ve Hizmet Satışları</b>	<b>Faiz ve Kur Farkı</b>	<b>Kira</b>	<b>Toplam Satışlar</b>
Martı Otel İşl.A.Ş. (1)	327.223	1.158.999	7.431.746	8.928.541
Narin Tekstil End.A.Ş. (2)	-	3.942.935	-	3.942.935
Kibele Proje Danışmanlık A.Ş. (3)	-	6.743.644	-	6.743.644
<b>TOPLAM</b>	<b>337.796</b>	<b>11.845.578</b>	<b>7.431.746</b>	<b>19.615.120</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Toplam Alımlar
Martı Otel İşl.A.Ş. (4)	342.257	-	-	342.257
Zemin Yatırım Danışmanlık (5)	45.600	-	-	45.600
Narin Tekstil End.A.Ş. (6)	1.958	-	27.966	29.924
Zemin Sigorta Aracılık Hizm. (7)	240.000	-	-	240.000
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. (8)	-	-	10.030	10.030
<b>TOPLAM</b>	<b>629.815</b>	<b>-</b>	<b>37.996</b>	<b>667.811</b>

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

(2) Faiz gelirlerinin tamamı protokol kapsamında tahakkuk ettirilen faiz gelirinden oluşmaktadır.

(3) Faiz gelirlerinin tamamı protokol kapsamında tahakkuk ettirilen faiz gelirleri ile verilen avanslara uygulanan faiz gelirinden oluşmaktadır.

(4) Mal ve hizmet alımlarının tamamı genel giderlere katılım paylarından oluşmaktadır.

(5) Tamamı gayrimenkul kira giderlerinden oluşmaktadır.

(6) Mal ve hizmet alımlarının tamamı, ödenen Yönetim Kurulu danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır.

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 713.804 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (31 Mart 2018: 1.125.178 TL)

## NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

(b) Önemli muhasebe politikaları

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

(c) Şirket'in maruz kaldığı riskler

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket ayrıca finansal araçları elinde bulundurma nedeniyle karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine 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 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Mart 2019

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(9.015.891)	9.015.891
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)		
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(9.015.891)</b>	<b>9.015.891</b>
TL' nin Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	(5.008.383)	5.008.383
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)		
<b>6- Euro Net Etki (4+5)</b>	<b>(5.008.383)</b>	<b>5.008.383</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(14.024.273)</b>	<b>14.024.273</b>

## Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Mart 2018

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(13.280.296)	13.280.296
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(13.280.296)</b>	<b>13.280.296</b>
TL' nin Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	7.258.514	(7.258.514)
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>6- TL Net Etki (4+5)</b>	<b>7.258.514</b>	<b>(7.258.514)</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(6.021.781)</b>	<b>6.021.781</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2019

	TL Karşılığı	USD	TL	Diğer
	(Raporlama Para Birimi)	(Orjinal Para Birimi)	(Orjinal Para Birimi)	(Orjinal Para Birimi)
1. Ticari Alacaklar	21.936.169	-	21.936.169	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	269.624	-	269.624	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	83.913.790	-	83.913.790	-
<b>4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)</b>	<b>106.119.583</b>	<b>-</b>	<b>106.119.583</b>	<b>-</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	22.313.004	69.671	21.920.868	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	69.121	-	69.121	-
<b>8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)</b>	<b>22.382.125</b>	<b>69.671</b>	<b>21.989.989</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>128.501.708</b>	<b>69.671</b>	<b>128.109.572</b>	<b>-</b>
10. Ticari Borçlar	3.178.587	1.457	3.170.386	-
11. Finansal Yükümlülükler	48.264.058	6.933.453	9.239.811	-
12a. Parasal Olan Finansal Yükümlülükler	96.621	-	96.621	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	3.314.653	-	3.314.653	-
<b>13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)</b>	<b>54.853.918</b>	<b>6.934.910</b>	<b>15.821.471</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	212.673.383	9.153.329	161.154.786	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	1.217.140	-	1.217.140	-
<b>17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)</b>	<b>213.890.523</b>	<b>9.153.329</b>	<b>162.371.926</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>268.744.441</b>	<b>16.088.239</b>	<b>178.193.397</b>	<b>-</b>
<b>19. Finansal Durum Tablosu dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(140.242.733)</b>	<b>(16.018.568)</b>	<b>(50.083.825)</b>	<b>-</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(219.693.851)</b>	<b>(16.018.568)</b>	<b>(129.534.943)</b>	<b>-</b>
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2018

	TL Karşılığı	USD	TL	Diğer
	(Raporlama Para Birimi)	(Orjinal Para Birimi)	(Orjinal Para Birimi)	(Orjinal Para Birimi)
1. Ticari Alacaklar	11.137.628	2.500.000	1.265.378	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	100.091	-	100.091	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	92.910.245	-	92.910.245	-
<b>4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)</b>	<b>104.147.964</b>	<b>2.500.000</b>	<b>94.275.714</b>	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	459.814	69.671	184.691	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)</b>	<b>459.814</b>	<b>69.671</b>	<b>184.691</b>	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>104.607.778</b>	<b>2.569.671</b>	<b>94.460.405</b>	-
10. Ticari Borçlar	1.438.073	21.907	1.351.565	-
11. Finansal Yükümlülükler	43.407.243	5.797.459	20.513.658	-
12a. Parasal Olan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)</b>	<b>44.845.317</b>	<b>5.819.366</b>	<b>21.865.223</b>	-
15. Finansal Yükümlülükler	119.980.274	30.380.672	10.039	-
<b>17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)</b>	<b>119.980.274</b>	<b>30.380.672</b>	<b>10.039</b>	-
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>164.825.591</b>	<b>36.200.038</b>	<b>21.875.262</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>(60.217.813)</b>	<b>(33.630.367)</b>	<b>72.585.144</b>	-
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(153.128.058)</b>	<b>(33.630.367)</b>	<b>(20.325.101)</b>	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

#### c-2 ) Karşı Taraf Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir (**Not 10**). Şirket'in ticari alacakları esas 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 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Mart 2019	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>21.027.608</b>	<b>-</b>	<b>80.512.987</b>	<b>1.815.429</b>	<b>21.666.786</b>	<b>646.217</b>	<b>10-11-26</b>	<b>109.252</b>	<b>6</b>	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	12.000.000	-	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>21.027.608</b>	<b>-</b>	<b>80.512.987</b>	<b>1.815.429</b>	<b>21.666.786</b>	<b>646.217</b>	<b>10-11-26</b>	<b>109.252</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)	-	908.561	-	1.471.781	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(908.561)	-	(1.471.781)	-	-	-	-	-	-
- 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 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Mart 2018	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>11.267.955</b>	<b>1.941.756</b>	<b>90.292.834</b>	<b>2.622.278</b>	<b>6.209.015</b>	<b>459.814</b>	<b>10-11-26</b>	<b>105.460</b>	<b>6</b>	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	12.000.000	-	-	-		-	-	-
	<b>11.267.955</b>	<b>1.941.756</b>	<b>90.292.834</b>	<b>2.622.278</b>	<b>6.209.015</b>	<b>459.814</b>	<b>10-11-26</b>	<b>105.460</b>	<b>6</b>	-
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-		-	-	-
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-		-	-	-
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	746.644	-	-	1.459.908	-	-	<b>10-11</b>	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	(746.644)	-	-	(1.459.908)	-	-	<b>10-11</b>	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-		-	-	-

### D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar

(\*)Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2018 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.

### Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Mart 2019	31 Mart 2018
<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>		
Finansal Varlıklar (Gerçeğe Uygun Değer Farkları Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar)	-	-
Finansal Yükümlülükler	279.514.653	183.038.271
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	20.221.813

31 Mart 2019 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi zarar 2.795.147 TL daha yüksek olacaktı.

31 Mart 2018 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi zarar 2.032.600 TL daha yüksek olacaktı.

Yukarıdaki hesaplamalar değişken ve sabit faizli tüm finansal araçlar üzerinden yapılmıştır. 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 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 riski yönetimi

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

### Likidite riski tabloları

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

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

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

### 31 Mart 2019

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>294.487.588</b>	<b>296.564.939</b>	<b>48.901.964</b>	<b>32.038.882</b>	<b>141.133.839</b>	<b>74.490.254</b>
Banka ve Faktoring Kredileri	279.514.653	281.589.129	35.143.294	32.038.882	139.916.699	74.490.254
Ticari Borçlar	3.215.663	3.218.538	3.218.538	-	-	-
Diğer Borçlar	11.757.272	11.757.272	10.540.132	-	1.217.140	-

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2018 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2018

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>216.436.328</b>	<b>290.849.600</b>	<b>47.948.946</b>	<b>13.739.464</b>	<b>120.425.884</b>	<b>108.735.302</b>
Banka ve Faktoring Kredileri	203.260.084	276.987.622	37.851.788	11.969.269	118.431.259	108.735.302
Ticari Borçlar	3.205.808	3.269.268	3.269.268	-	-	-
Diğer Borçlar	9.970.436	10.592.710	6.827.890	1.770.195	1.994.625	-

(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 işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa kote edilen bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

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

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

### Parasal Varlıklar

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

Nakit ve nakit benzeri değerlerin de dahil olduğu belirli finansal varlıklar maliyet değerleri ile taşınurlar 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**).

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2018 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

## NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

08.04.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketin 200.000.000 TL olan mevcut kayıtlı sermaye tavanının 2019-2023 yılları için 500.000.000 TL'ye artırılmasına ilişkin talebi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.04.2019 tarih ve 5393 sayılı yazısı ile olumlu karşılanmıştır.

05.04.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04.04.2019 tarih ve 2019/18 sayılı Bülteninde yer aldığı üzere; Şirketin Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanının Martı Gayrimenkul Yatırım A.Ş. olarak değiştirilerek gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmaya ilişkin talebinin, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 44. maddesinin birinci fıkrası uyarınca genel kurula katılıp dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliklerine olumlu oy kullanan ortaklar dışındaki tüm ortaklara N. Emre Narin ve P. Oya Narin tarafından 0,6659 TL üzerinden pay alım teklifi yapılması şartıyla olumlu karşılanmasına ve mevzuatın diğer gereklerinin yerine getirilmesine karar verilmiştir.

10.05.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketin 28.12.2018 tarih 996 sayılı yönetim kurulu kararı çerçevesinde; Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK/Kurul")nun (III-48.1) sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ("Tebliğ") hükümleri çerçevesinde; Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünden çıkarak Martı Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanlı bir anonim şirkete dönüştürülmesi ve Şirketin esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde tadili amacıyla 16.01.2019 tarihli SPK başvurusuna ilişkin olarak, SPK'nın 04.04.2019 tarih ve 2019/449 sayılı kararı ile; Şirketin talebinin Tebliğ'in 44. maddesinin birinci fıkrası uyarınca genel kurula katılıp dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliklerine olumlu oy kullanan ortaklar dışındaki tüm ortaklara N. Emre NARİN ve P. Oya NARİN tarafından 0,6659 TL üzerinden pay alım teklifi yapılması şartıyla olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Sn. N. Emre NARİN ve Sn. P. Oya NARİN'in 10.05.2019 tarihli mevcut mali yükümlülükleri sebebiyle pay alım teklifinde bulunamama beyanları göz önüne alınarak, Kurul kararı ile öngörülen şart sağlanamadığından Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünden çıkma talebinden vazgeçilmesine ve dosyanın işlemde kaldırılması talebiyle SPK'ya başvurulmasına mevcudun oybirliğiyle karar verilmiştir.

13.05.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünden çıkma talebinden vazgeçilmesinden dolayı dosyanın işlemde kaldırılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na 13.05.2019 tarihinde başvurulmuştur.

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

A) 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.

Ayın 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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 Aralık 2018 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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.

**B-)** 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 kesim 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.

**C-)** Şirket'in 18 Ocak 2016 tarih ve 910 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, 1 Haziran 2006 tarihinden beri grup firma Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olan Antalya-Kemer Tekirova'da kurulu Myra tesisinin, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayacak yeni dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 15.01.2016 tarihli değerlendirme raporuna istinaden yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %17,5'i, 2017 yılı için %20' si, 2018 yılı için %22,5' u, 2019 yılı için %25' i, 2020 yılı için %25' i + KDV olarak uygulanması ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda Şirketimiz ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında akdedilen Turizm Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine oy birliği ile karar verilmiş olup, ilgili protokol imzalanmıştır. Bu durum 18 Ocak 2016 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur

**D-)** Şirket'in 18 Ocak 2016 tarih ve 911 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, 1 Haziran 2006 tarihinden beri grup firma Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olan Muğla-Orhaniye' de kurulu Martı Marina tesisinin, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayacak yeni dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 15.01.2016 tarihli değerlendirme raporuna istinaden Yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %22' si, 2017 yılı için %24' ü, 2018 yılı için %26' sı, 2019 yılı için %26' sı, 2020 yılı için %26' sı + KDV olarak uygulanması; 04.10.2006 tarihli Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi' nin 2. maddesinin ifraz ve tevhit işlemleri sonrasında değişen parsel numaraları ve kiralama konu ilave olan bölümler uyarınca revize edilmesine ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda Şirketimiz ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında akdedilen Tali Yat limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine oy birliği ile karar verilmiş olup, ilgili ek protokol imzalanmıştır. Bu durum 18 Ocak 2016 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur.

**E-)** Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 2014 yılına ilişkin hesap ve işlemlerinin Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında incelenmesi neticesinde;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.12.2016 tarih, 33/129 sayılı kararına göre Kibele Proje Yönetimi ve Danışmanlık A.Ş. ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'den olan alacakların tasfiyesine ilişkin 24.04.2016 tarihinde akdedilen ve 26.03.2018 tarihinde revize edilen Borç Tasfiye Protokollerine göre; toplam 3.900.000 TL ödenmiş olup bilanço tarihi itibarıyla toplam ödenmesi gereken tutar 9.850.000 TL'dir.

**F-)** Şirket gayrimenkul portföyünde yer alan; Tekirova-Kemer/Antalya'da bulunan 412 parsel ve üzerinde yer alan Martı Myra Otel ile Çamyuva Mevkiindeki Lojman Alanı olarak tahsis edilen 127 ada 1 parseldeki tahsisli arazinin tahsis süreleri, 04.05.2018 tarih 30411 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik" uyarınca 49 yıla uzatılması başvurusu, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 04.12.2018 tarihinde yapılmıştır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2018 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## 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.

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Dipnot Referans</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2019 (TL)</b>	<b>31 Mart 2018 (TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	<b>Not.6-Not.7</b>	Md.24/(b)	190.746	108.074
B	Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	<b>Not.13-Not.17</b>	Md.24/(a)	463.996.271	392.574.087
C	İştirakler	<b>Not.7</b>	Md.24/(b)	-	395.531
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	<b>Not.11-Not.37</b>	Md.23/(f)	80.512.987	90.292.834
	Diğer Varlıklar			47.296.363	24.509.238
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>		Md.3/(p)	<b>591.996.367</b>	<b>507.879.764</b>
E	Finansal Borçlar	<b>Not.8</b>	Md.31	279.092.840	203.260.084
F	Diğer Finansal Yükümlülükler		Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	<b>Not.8</b>	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	<b>Not.11-Not.37</b>	Md.23/(f)	49.394	5.111
İ	Özkaynaklar	<b>Not.27</b>	Md.31	294.295.039	287.736.652
	Diğer Kaynaklar			18.559.094	16.877.917
O	<b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>		Md.3/(p)	<b>591.996.367</b>	<b>507.879.764</b>

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Dipnot Referans</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2019 (TL)</b>	<b>31 Mart 2018 (TL)</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı		Md.24/(b)		
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	<b>6</b>	Md.24/(b)	109.252	105.460
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		Md.24/(d)		
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Md.24/(d)		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler		Md.24/(c)	56.497.592	45.618.900
C1	Yabancı İştirakler		Md.24/(d)		
C2	İşletmeci Şirkete İştirak		Md.28/1(a)		
J	Gayrinakdi Krediler		Md.31		
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri		Md.22/(e)		
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	-	395.531

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2018 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2019 (%)</b>	<b>31 Mart 2018 (%)</b>	<b>Asgari Oran</b>	<b>Azami Oran</b>
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%		≤10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	78,38%	77,30%	≥51%	
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,03%	10,00%		≤49%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%		≤49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	9,54%	8,98%		≤20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%		≤10%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	94,85%	70,64%		≤500%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,02%	0,02%		≤10%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,08%		≤10%