

**Martı Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi**

**1 Nisan 2021 – 31 Aralık 2021  
Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tablolar  
Ve  
Dipnotlar**

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>5</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>6</b>
<b>FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR</b> .....	<b>7-68</b>
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	22
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	22
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	22
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	22
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	23
NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR.....	23
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	24
NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	25
NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	26
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR.....	27
NOT 13 STOKLAR.....	27
NOT 14 CANLI VARLIKLAR.....	27
NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR.....	27
NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEREN YATIRIMLAR.....	27
NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	28
NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	36
NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	37
NOT 20 ŞEREFİYE.....	37
NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	37
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	38
NOT 23 TAAHHÜTLER.....	45
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	45
NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI.....	46
NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	46
NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	47
NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	49
NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLER.....	49
NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	50
NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER.....	50
NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER).....	50
NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ).....	51
NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER.....	51
NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	51
NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP).....	51
NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	52
NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	56
NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	64
NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	65
NOT 41 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	65
NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	67

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2021
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>199.812.255</b>	<b>153.402.066</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	16.182.824	24.097.598
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	31.147.473	26.886.948
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	31.147.473	26.886.948
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	135.662.414	99.882.145
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	154.158	86.800
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11-37	135.508.256	99.795.345
Türev Araçlar	14	-	-
Stoklar	13	-	-
Canlı Varlıklar	14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	26	13.839.528	2.163.730
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenen Giderler</i>	26	13.839.528	2.163.730
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26-37	-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	2.980.016	371.645
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.277.898.523</b>	<b>842.147.071</b>
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	-	-
Diğer Alacaklar	11	19.105.766	19.105.773
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	19.105.766	19.105.773
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11-37	-	-
Türev Araçlar	14	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	1.256.735.159	796.343.900
Maddi Duran Varlıklar	18	429.518	162.768
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	3.997	5.285
<i>Şerefiye</i>	20	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	3.997	5.285
Peşin Ödenmiş Giderler	26	1.624.083	26.529.345
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	26	1.624.083	116.454
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	26-37	-	26.412.891
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.477.710.778</b>	<b>995.549.137</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

Notlar	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2021	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2021
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>96.594.230</b>	<b>471.351.864</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8 -	11.288.874
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8 56.176.157	426.314.506
Diğer Finansal Yükümlülükler	9 -	-
Ticari Borçlar	10 6.641.180	1.853.971
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10 6.468.543	1.534.014
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10-37 172.637	319.957
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12 474.371	903.243
Diğer Borçlar	11 30.544.110	28.418.398
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11 30.280.379	23.195.490
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11-37 263.731	5.222.908
Türev Araçlar	12 -	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21 -	-
Ertelenmiş Gelirler	26 122.096	162.270
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26 122.096	162.270
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26-37 -	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35 -	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	22 2.636.316	2.410.602
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	22 298.385	242.686
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22 2.337.931	2.167.916
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26 -	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>340.455.262</b>	<b>31.820.357</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8 314.752.479	-
Diğer Borçlar	18.533.045	25.153.566
Uzun Vadeli Karşılıklar	953.052	688.491
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	24 953.052	688.491
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	22 -	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35 -	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26 6.216.686	5.978.300
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>1.040.661.286</b>	<b>492.376.916</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>27 1.040.661.286</b>	<b>492.376.916</b>
Ödenmiş Sermaye	330.000.000	110.000.000
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)	(582.475)	(203.648)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>	(582.475)	(203.648)
* <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>	(582.475)	(203.648)
<i>-Diğer Kazanç ve Kayıplar</i>	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	789.146.556	430.573.986
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>	789.146.556	430.573.986
<i>-Riskten Korunma Kazanç ve Kayıpları</i>	-	-
<i>-Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç ve (Kayıpları)</i>	-	-
<i>-Diğer Kazanç ve Kayıpları</i>	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	3.685.272
- Yasal yedekler	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(68.875.559)	(77.528.382)
Net Dönem Karı / Zararı	(29.909.373)	8.652.823
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	-	-
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.477.710.778</b>	<b>995.549.137</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş
		Cari Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
		01.04.2021	01.10.2021	01.04.2020	01.10.2020
		31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
<b><u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u></b>					
Hasılat	28	12.398.562	2.195.761	5.458.424	1.525.366
Satışların Maliyeti (-)	28	(1.959.561)	(612.694)	(993.607)	(353.633)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>10.439.001</b>	<b>1.583.067</b>	<b>4.464.817</b>	<b>1.171.733</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(11.670.800)	(6.637.570)	(3.214.793)	(1.213.162)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	4.246.560	1.510.999	4.057.718	3.076.359
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(617.094)	(286.340)	(2.166.431)	(309.870)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>2.397.667</b>	<b>(3.829.844)</b>	<b>3.141.311</b>	<b>2.725.060</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	12.508.573	4.257.182	10.966.141	3.488.926
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	-	(2.248.588)	(124.695)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararından ) Paylar	16	-	-	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>14.906.240</b>	<b>427.338</b>	<b>11.858.864</b>	<b>6.089.291</b>
Finansal Gelirler	32	2.507.920	1.926.006	488.151	34.526
Finansal Giderler (-)	33	(47.323.533)	(40.811.364)	(51.171.543)	(2.063.276)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>(29.909.373)</b>	<b>(38.458.020)</b>	<b>(38.824.528)</b>	<b>4.060.541</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>		-	-	-	-
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(29.909.373)</b>	<b>(38.458.020)</b>	<b>(38.824.528)</b>	<b>4.060.541</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(29.909.373)</b>	<b>(38.458.020)</b>	<b>(38.824.528)</b>	<b>4.060.541</b>
<b>Dönem Kar / Zararının Dağılımı</b>		(29.909.373)	(38.458.020)	(38.824.528)	4.060.541
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		(29.909.373)	(38.458.020)	(38.824.528)	4.060.541
<b>Hisse Başına Kazanç</b>	36	<b>(0,09)</b>	<b>(0,35)</b>	<b>(0,353)</b>	<b>0,037</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.10.2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.10.2020
<b>DÖNEM KAR / ZARARI</b>	Not:36	(29.909.373)	(38.458.020)	(38.824.528)	4.060.541
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar</b>		(378.827)	(371.828)	44.039	(3.309)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>		(378.827)	(371.828)	44.039	(3.309)
<i>Vergi Etkisi</i>					
<i>MDV Değer Artışı</i>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar</b>	Not: 2.01	358.572.570	330.985.474	85.955.822	(2.346.554)
<i>Yabancı Para Çevrim Farkı</i>		358.572.570	330.985.474	85.955.822	(2.346.554)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</b>		<b>358.193.743</b>	<b>330.613.646</b>	<b>85.999.861</b>	<b>(2.349.863)</b>
					0
					0
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>328.284.370</b>	<b>292.155.626</b>	<b>47.175.333</b>	<b>1.710.678</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:</b>		<b>328.284.370</b>	<b>292.155.626</b>	<b>47.175.333</b>	<b>1.710.678</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		328.284.370	292.155.626	47.175.333	1.710.678

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2020
	Notlar	31.12.2021	31.12.2020
<b>A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>101.519.149</b>	<b>16.768.557</b>
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>(29.909.373)</b>	<b>(38.824.528)</b>
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		(29.909.373)	(38.824.528)
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>98.303.953</b>	<b>23.873.188</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17-18-19	33.730	24.592
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		<b>(848.441)</b>	<b>(1.189.293)</b>
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(848.441)	(1.189.293)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(1.090.270)	(49.698)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	(391.290)	(49.698)
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(698.980)	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		127.956	20.309.737
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	(12.508.573)	(10.966.141)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	12.657.637	31.275.878
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	10-11	-	-
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10-11	(21.108)	-
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		100.080.978	4.777.850
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>33.124.569</b>	<b>31.719.897</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	10.406.579	12.237.674
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	30.220.048	24.470.366
Türev Varlıklardaki Azalış (Artış)		-	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	28.849.286	8.788.693
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	3.777.951	(428.109)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	(920.575)	162.385
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(33.658.096)	8.108.912
Türev Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-	-
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(128.509)	(802.235)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(5.422.115)	(20.817.789)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>101.519.149</b>	<b>16.768.557</b>
<b>B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>		<b>(6.245.986)</b>	<b>5.628.799</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17-18-19	(154.127)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17-18-19	(18.600.432)	(5.337.342)
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	11	-	-
Ödenen Faiz	33	-	-
Alınan Faiz	33	12.508.573	10.966.141
<b>C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI</b>		<b>(103.187.937)</b>	<b>(22.408.115)</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	(304.895.509)	10.964.281
İşletme Avanslarından Nakit Girişleri		220.000.000	-
Ödenen Faiz	33	(18.292.428)	(33.372.396)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>(7.914.774)</b>	<b>(10.759)</b>
Döviz Kurlarındaki Değişim Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>(7.914.774)</b>	<b>(10.759)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER</b>	6	<b>24.097.598</b>	<b>112.359</b>
<b>DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR</b>	6	<b>16.182.824</b>	<b>101.600</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

	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 Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Birikmiş Karlar			
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar
<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem</b>										
<b>1 Nisan 2021 Tarihi İtibariyle Bakiyeler</b>		<b>110.000.000</b>	<b>(1.519.741)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(203.648)</b>	<b>430.573.986</b>	<b>3.685.272</b>	<b>(77.528.382)</b>	<b>8.652.823</b>	<b>492.376.916</b>
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	8.652.823	(8.652.823)	-
Sermaye Arttırımı	27	220.000.000	-	-	-	-	-	-	-	220.000.000
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(378.827)	358.572.570	-	-	(29.909.373)	328.284.370
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	(29.909.373)	(29.909.373)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		-	-	-	(378.827)	-	-	-	-	(378.827)
- Yabancı Para Çevrim farkları		-	-	-	-	358.572.570	-	-	-	358.572.570
<b>31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Bakiyeler</b>		<b>330.000.000</b>	<b>(1.519.741)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(582.475)</b>	<b>789.146.556</b>	<b>3.685.272</b>	<b>(68.875.559)</b>	<b>(29.909.373)</b>	<b>1.040.661.286</b>
<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş (Önceki Dönem)</b>										
<b>1 Nisan 2020 Tarihi İtibariyle Bakiyeler</b>		<b>110.000.000</b>	<b>(1.519.741)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(181.544)</b>	<b>303.204.847</b>	<b>3.685.272</b>	<b>(96.360.702)</b>	<b>18.832.319</b>	<b>356.377.057</b>
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	18.832.319	(18.832.319)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	44.039	85.955.822	-	-	(38.824.528)	47.175.333
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	(38.824.528)	(38.824.528)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		-	-	-	44.039	-	-	-	-	44.039
- Yabancı Para Çevrim farkları		-	-	-	-	85.955.822	-	-	-	85.955.822
<b>31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Bakiyeler</b>		<b>110.000.000</b>	<b>(1.519.741)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(137.505)</b>	<b>389.160.669</b>	<b>3.685.272</b>	<b>(77.528.383)</b>	<b>(38.824.528)</b>	<b>403.552.390</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 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 iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

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

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

Şirket'in dönemler itibariyle ortalama personel sayısı aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2021	31 Mart 2021
15	19

## NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

1 Nisan 2021 – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait finansal tablolar, 31 Ocak 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Nurullah Emre Narin ve Grup Muhasebeler Müdürü Faruk Yaşar tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

### Yabancı Para İşlemlerin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

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

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

öncelikli olarak mal ve hizmetlerin satış fiyatları ile mal ve hizmetlere ilişkin işçilik, ham madde ve diğer maliyetleri en çok etkileyen para birimini dikkate almaktadır.

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

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

1 Nisan 2015 tarihinden sonra gerçekleşen yabancı para işlemleri ise, yabancı para ile fonksiyonel para birimi arasındaki işlem tarihindeki spot kur uygulanmak suretiyle bulunan tutar üzerinden fonksiyonel para birimi cinsinden kayıtlara alınır.

Her bilanço tarihinde,

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

### Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

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

- Varlık, yükümlülükler ve dönemin finansal tablolarına alınmış gelir ve gideri sonucunda oluşanlar hariç özkaynaklar kalemleri (bazı özkaynaklar kalemleri hariç) bilanço tarihi itibariyle oluşan kapanış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilir. Özkaynaklar hesaplarından sermaye ve sermaye yedekleri tarihsel nominal değerleri ile taşınmakta olup bunlara ilişkin çevrim farkları özkaynaklar içerisinde yabancı para çevrim farkları hesabında gösterilmektedir.
- 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara döneme ait gelir tablosu aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilerek sunulmaktadır.
- Bu işlemler sonucunda oluşan diğer tüm farklar özkaynaklar ve diğer kapsamlı gelir/gider ile ilişkilendirilmektedir.

31 Aralık 2021 ve 31 Mart 2021 TL/EURO kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	Euro Kuru
31 Mart 2021	9,7688
31 Aralık 2021	15,0867

### 2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 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 müteşebbislere finansmanı karşılanmak üzere (hisseleri oranında) gerçekleştirileceğine dair noter tasdikli taahhünameyi Bakanlığa verecektir. Taahhünamenin verilmemesi halinde müteşebbislere ön izin tebligatı yapılmayacaktır" hükmü yer almaktadır.

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

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

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

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

Şirket'in yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir 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 gelirinde muhasebeleştirilir*" denmektedir.

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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.

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

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

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

TFRS 16'nın uygulamasının 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren 12 aylık hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu etkileyecek önemli bir etkisi bulunmamaktadır

Şirket 31 Mart 2021 tarihli finansal durum tablosunda uzun vadeli borçlanmalardan 351.440.236 TL' yi kısa vadeli borçlanmalarda sınıflanmıştır.

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

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

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

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

### 2.07 Netleştirme / Mahsup

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

### 2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

#### 2.08.01 Gelir Kaydedilmesi

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### 2.08.02 Stok Değerlemesi

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir 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 dâhil edilir.

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

### 2.08.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

### 2.08.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

#### *Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller*

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

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

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

#### *Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*

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

### 2.08.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

## 2.08.07 Kiralama İşlemleri / İrtifak Hakları / Hasılat Payı

### i) Finansal Kiralama İşlemleri

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

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

### ii) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

#### Kiracı Olarak Şirket:

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

Şirket'in operasyonel kiralamarları iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

- İdari Amaçlı Kiralamalar:

Şirket'in idare merkezi olarak kullandığı ofis, depo ve arşive ilişkin kiralamarlar ile muhtelif araç filo kiralamarlarından oluşmaktadır. Şirket'in Merkez Ofisi kiralaması Şirket'in ilişkili tarafından Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. 'den gerçekleştirilmektedir. 01.04.2021-31.12.2021 dönemine ilişkin toplam kira tutarı toplamı 208.000 TL'dir.

- Portföye İlişkin Kiralamalar:

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

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

(\*)Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçağöl – Sarısu Mevkiinde Sarıgerme Turizm Alanında bulunan 136 ada, 2 parsel no lu ve 79.081,51 m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 2051 yılına kadar Martı GYO adına tapuda üst hakkı mevcuttur. 2010 yılında imar planının iptal edilmesi ile Bakanlık tarafından üst hakkı süresinin 1/1000 ölçekli yeni imar planı onaylanıncaya kadar dondurulmasına karar vermiştir. Ayrıca söz konusu parselin önünde bulunan kıyı kenar

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

çizgisinin değişmesiyle ortaya çıkan 34 769,65 m<sup>2</sup>' lik 136 ada 3 parselin ön izin işlemlerinin tamamlanması için imar planları yapılmıştır. Müellif tarafından 1/25000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmış, askıya çıkarılmış ve bir aylık yasal süresi tamamlanarak 3 Kasım 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 yükümlülükler kısmen yerine getiremediği için ön izin Bakanlık tarafından iptal edilmiştir. Deniz ile bağlantısını sağlayan ek alanın ön izin işlemleri tamamlanmadığından ilgili parselde inşaat 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 gerekmesiyle ana parselde inşaat başlanamamıştır. Bu gerekçe ile tahsis iptal edilmiştir. Konu yargıya intikal etmiş olup, hukuki süreç aleyhe sonuçlanmıştır. "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" değişikliği kapsamında ilgili Bakanlığa başvurulmuş, değişiklik işleminin iptali davasının yanı sıra, anılan yönetmeliğin ilgili hükmünün iptali istemli olarak da yürütmenin durdurulmasına ilişkin dava açılmış olup dava halen derdest bulunmaktadır.

\*\* Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçağöl – 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 496 yatak kapasiteli 1. Sınıf tatil köyü yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca 49 yıllığına Martı G/YO lehine tesis edilmiş üst hakkı üzerinde ipoteği bulunan Denizbank A.Ş. tarafından İstanbul 10. İcra Müdürlüğünün 2018/4716 E. Sayılı dosyasından üst hakkı ipoteğinin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı icra takibi başlatılmıştır. İşbu taşınmazın satış hazırlık ve satış işlemlerinin yapılması amacıyla Ortaca İcra Müdürlüğüne talimat yazılmış, satış hazırlık ve satış işlemleri Ortaca İcra Müdürlüğünün 201/539 talimat sayılı dosyasından yapılmıştır. Ortaca İcra Müdürlüğünün 2018/539 talimat sayılı dosyasından tanzim edilen 22.07.2020 tarihli Taşınmazların Açık Artırma İlanı ile taşınmazın 03.09.2020 tarihinde ihalesi yapılmıştır. Taşınmaz, 03.09.2020 tarihinde alacağa mahsup alacaklı Denizbank adına 19.250.000 TL bedelle ihale edilmiştir.

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

(\*\*) Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Kumluörencik Mevkiinde Maliye Bakanlığı Dinlenme Tesisleri olarak kullanılan 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 inşaat 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 söz konusu yazıyla da Şirket'in talebini olumlu karşılamış ve Şirket lehine tesis edilen ön izin süresinin dondurulmasını uygun bulmuş ve ödenen 1.042.168 TL ön izin bedeli tutarının Şirket'e iadesine karar vermiştir. Söz konusu tutar dipnotta vergi dairesinden alacaklar içerisinde yer almaktadır. Şirket lehine sonuçlanan her iki dava da temyiz incelemesinde Şirket aleyhine bozulmuştur. Bir dosya halen karar düzeltme incelemesinde olup diğer dosya ise Yerel Mahkemesine yeniden incelenmek üzere geri dönmüş, İdare Mahkemesine Şirket tarafından yürütmenin durdurulması talepli direnme talebinde bulunulmuş ve Şirket aleyhine sonuçlanmıştır. Yerel Mahkeme Danıştay kararı uyarınca dosyayı karara çıkartmış olup, dosya tarafımızdan temyiz edilmiştir. Diğer dava dosyası ise karar düzeltme aşamasındadır. Bu arada inşaat emsalı artışı ile ilgili tarafımızdan açılmış olan dava Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2013/420 Esas,2015/1162 Karar sayılı kararı ile lehimize sonuçlanmıştır.

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

Maliye Bakanlığı 12 Mayıs 2017 tarihinde söz konusu parseller üzerinde ki mevcut Maliye Kampı tesislerinin kullanımı amacıyla 10 yıllık bir kiralama ihalesi yapmıştır. Konu tarafımızca yargıya intikal ettirilmiş olup, söz konusu kiralama ihalesine karşı tarafımızca açılan ihalenin iptali davası aleyhe sonuçlanmış ve Danıştay da kesinleşmiştir. Edinilen

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

bilgiye göre Mal Müdürlüğünce yukarıda bahsedilen 10 yıllık kiralama ihalesini alan şahıs veya kuruma karşı tahliye kararı alınmıştır.

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

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

### **Kiralayan Olarak Şirket:**

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

### **2.08.08 Araştırma Geliştirme Giderleri**

Bulunmamaktadır.

### **2.08.09 Borçlanma Maliyetleri**

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

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

### **2.08.10 Finansal Araçlar**

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

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

### Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 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 yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Finansal durum tablosu tarihi itibariyle söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların finansal durum tablosu tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

### **2.08.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

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

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

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 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 yayınlanan 5520 no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d-4 bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları" Kurumlar Vergisinden istisnadır. Söz konusu kanunun yürürlük tarihi 1 Ocak 2006 olan vergi kesintilerine ilişkin 15. maddesinin 3. fıkrasına göre, dağıtılın veya dağıtılmasın, kazançlardan, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılır, 4. fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifira kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu'nun 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a maddesine göre Gayrimenkul Yatırım Fonları veya Ortaklıklarının kazançlarından % 0 kesinti yapılmaktadır. Şirket'in kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle cari dönem vergi yükümlülüğü ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü/varlığı bulunmamaktadır.

### 2.08.17 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

### 2.08.18 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

### 2.09 Sermaye ve Temettüleri

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

### 2.10 İşletmenin Sürekliliği

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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 hasıllata göre değişkenlik gösterebilmektedir.

Geçtiğimiz ve içinde bulunduğumuz dönemlerde Türkiye'de yaşanan pandemi ve olumsuz ekonomik gelişmeler ve Turizm sektörünü çok fazla etkilemiştir.

Şirket'in 01.04.2021-31.03.2022 dönemi için tahmini kira beklentisi 8.9 milyon TL'dir. Şirket yönetimi 31.03.2022 tarihine kadar elde edeceği operasyonel nakit akışından kaynaklı olarak yaklaşık 4,5 milyon TL net nakit elde edeceğini tahmin etmektedir. Bu durumla ilgili olarak Şirket'in projeksiyonu aşağıdaki gibidir:

	01.04.2021	01.04.2022
	31.03.2022	31.03.2023
Hasılat	8.890.819	15.351.978
Satışların Maliyeti	(2.660.000)	(3.200.000)
<b>Brüt Kar</b>	<b>6.230.819</b>	<b>12.151.978</b>
Faaliyet Gideri	(2.132.500)	(2.239.125)
Amortisman	400.000	400.000
<b>EBİTDA</b>	<b>4.498.319</b>	<b>10.312.853</b>

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirketin ödenmiş sermayesi 330.000.000 TL, özkaynakları 1.040.661.302 TL Sermaye özkaynak içerisinde varlığını korumaktadır.

Şirket'in Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. ile yapmış olduğu Borç Tasfiye Revize Protokolü kapsamında 135.500.471 TL, ayrıca Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den 31.12.2021 tarihi itibarıyla oluşan hasılat kira geliri ile uygulanan faizden kaynaklı 31.147.473 TL'nin önümüzdeki 1 yıl içerisinde tahsil edileceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak, sermaye artırımından sağlanan 220 milyon TL nakit kaynak ve 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 Aralık 2021 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 verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

#### COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) , vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde kolaylaştırıcı hükmün uygulanma kapsamına girilmesini 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödememesi gibi Covid-19 ile ilgili kendilerine sağlanan kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020'de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişikliğin yayımlandığı tarih olan 31 Mart 2021 itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere henüz için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer bir ifadeyle değişikliğin yayımlandığı tarihten önceki hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar henüz yayımlanmamışsa, bu değişikliğin ilgili finansal tablolar için uygulanması mümkündür. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

Kolaylaştırıcı uygulamanın ilk versiyonu isteğe bağlı olarak uygulanmakta olup, halihazırda isteğe bağlı olarak uygulamaya devam edecektir. Bununla birlikte, 2021 değişikliklerinin uygulanması isteğe bağlı değildir. Bunun nedeni, 2020 değişikliklerinin getirdiği kolaylaştırıcı hükmü uygulamayı seçen bir kiracının, sürelerdeki uzatmayı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip uygun sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmesi gerekliliğidir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralamada yapılan değişikliklerle ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

### TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atflara İlişkin Değişiklik

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atflara ilişkin değişiklik yayımlanmıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslarla değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir. Erken uygulamasına izin verilmektedir.

### Maddi Duran Varlıklar— Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlanmıştır. KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişiklikte birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.

### Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)

UMSK, Mayıs 2020'de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan "Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri" değişikliğini yayımlanmıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımını ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37'ye yönelik bu değişikliği yayımlanmıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

### TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17'nin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## **TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)**

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 17'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

## **TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik**

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır: i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

## **Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)**

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

## **Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelemiş Vergi – U**

### **TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler**

Mayıs 2021'de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri'nde "Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelemiş Vergi" değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12'e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 12'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

### Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e İlişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGGK tarafından da TMS 8'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygularken kullanılacak girdileri seçme - ör. TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

TMS 8'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

### Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e İlişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi UFRS'deki iyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

### TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1.D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişikliklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'lere geçişi kolaylaştıracaktır.

### TFRS 9 Finansal Araçlar

Bu değişiklik, finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '% 10 testinin' gerçekleştirilmesi amacıyla - alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde -, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmuştur.

### TMS 41 Tarımsal Faaliyetler

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerindikkate alınmamasına yönelik hüküm kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

### Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1)Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme Ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler)

## NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

## NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.

## NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

## NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Kasa	9.272.663	342
Banka	6.910.161	24.097.256
- Vadesiz Mevduat	6.884.770	98
-Vadeli Mevduat	-	-
-Blokeli Mevduat	25.391	24.097.158
<b>Toplam</b>	<b>16.182.824</b>	<b>24.097.598</b>

Şirket'in dönem sonları itibariyle vadeli mevduatı bulunmamaktadır.



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2021 ve 31 Mart 2021 tarihleri itibariyle nakit akış tablosunda görünen nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Finansal Durum Tablosunda Görünen Tutar	16.182.824	24.097.598
<b>Toplam</b>	<b>16.182.824</b>	<b>24.097.598</b>

### NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

#### I) Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Mart 2021 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 2021 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle TFRS 9 kapsamında kolaylaştırılmış uygulama yöntemine göre hazırlanan Finansal Yatırımlar aşağıdaki gibidir;

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Hisse Senetleri	395.531	395.531
-Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görenler	-	-
-Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görmeyenler	395.531	395.531
Değer Düşüş Karşılığı (-)	(395.531)	(395.531)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### NOT 8 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Banka Kredileri	-	-
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	56.176.157	426.314.506
Faktoring Kredileri	-	11.288.874
<b>Toplam</b>	<b>56.176.157</b>	<b>437.603.380</b>

(\*) Şirketimiz ile Denizbank arasında yapılan sözleşme gereği Narin Tekstil End. A.Ş. ye ait Çerkezköy Tekirdağ adresindeki 1493 ada 1 nolu parselin 10.12.2021 tarihinde icradan satışı gerçekleştirilmiş olup, satışın kesinleşmesi sonucu asgari 51.850.000 TL ödeme planında 3 aydan kısa vadeli finansal borçlarımızda mahsup edilerek kısa vadeli borç kapatılacaktır.

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Banka Kredileri	314.752.479	-
<b>Toplam</b>	<b>314.752.479</b>	<b>-</b>

Şirketimiz ve Grup şirketimiz Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 23.02.2021 tarihi itibariyle Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile kredi ve faktoring borçlarının yapılandırması ilişkin "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamıştır. Yapılandırma sözleşmesi şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarınca onaylanmıştır. Sözleşme kapsamında toplam 46.739.271 USD nakdi kredi yükü 9 senelik bir vade yapısına sahip duruma gelmiştir. Sözleşme ile ilgili yasal süreçler devam etmesinden dolayı ödeme planı kesinleşmemiş olup kredilere ilişkin faiz tahakkukları Şirket yönetimimiz tarafından sözleşmedeki bilgiler baz alınarak hazırlanmıştır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

<b>Krediler</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.03.2021</b>
Vadesi Geçmiş (*)	56.176.157	426.314.506
0-3 ay	-	-
4-12 ay	-	-
13-60 ay	314.752.479	-
<b>Toplam</b>	<b>370.928.636</b>	<b>426.314.506</b>

<b>Factoring Kredileri</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.03.2021</b>
Vadesi Geçmiş (*)	-	11.288.874
<b>Toplam</b>	-	<b>11.288.874</b>

(\*) Şirket ile Deniz Factoring A.Ş. factoring borçlarının sermaye artırımından sağlanacak nakit ile kapatılacağı konusunda anlaşmış olup; bu husus ile ilgili bilgiye Yeniden Yapılandırma Anlaşması'nda yer verilmiştir.

b) Banka Kredilerinin para birimi cinsi bazında etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021

<b>Nev'i</b>	<b>Döviz Tutarı</b>	<b>TL Tutarı</b>	<b>Etkin Faiz Oranı</b>
EURO Krediler	3.723.555	56.176.164	7,5
USD Krediler	23.614.111	314.752.471	2,5
<b>Toplam Uzun Vadeli Krediler</b>	<b>370.928.636</b>		

31 Mart 2021

<b>Nev'i</b>	<b>Döviz Tutarı</b>	<b>TL Tutarı</b>	<b>Etkin Faiz Oranı</b>
EURO Krediler	3.548.759	34.667.127	7,5-10 %
USD Krediler	46.955.613	391.647.379	2,5-10 %
<b>Toplam Uzun Vadeli Krediler</b>	<b>426.314.506</b>		

<b>Nev'i</b>	<b>Döviz Tutarı</b>	<b>TL Tutarı</b>	<b>Etkin Faiz Oranı</b>
USD Krediler (Factoring Kredileri)	1.353.452	11.288.874	6,9 %
<b>Factoring Kredileri Toplam</b>	<b>11.288.874</b>		

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

d) Diğer Hususlar:

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

## NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Ticari Alacaklar	31.147.473	26.666.948
<i>İlişkili Taraf (Not: 37)</i>	31.147.473	26.666.948
<i>Diğer</i>	-	-
Alacak Senetleri	-	220.000
<i>İlişkili Taraf (Not: 37)</i>	-	220.000
<i>Diğer</i>	-	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	330.006	351.052
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(330.006)	(351.052)
<b>Toplam</b>	<b>31.147.473</b>	<b>26.886.948</b>

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2021	01.04.2020
	30.09.2021	31.03.2021
Dönem başı bakiyesi	(351.052)	(1.012.171)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	22.468	781.230
Dönem gideri (Not:30)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı (-)	(1.422)	(120.111)
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>(330.006)</b>	<b>(351.052)</b>

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

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

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Satıcılar	6.551.550	1.581.842
<i>İlişkili Taraf Satıcıları (Not: 37)</i>	172.637	319.957
<i>Diğer Satıcılar</i>	6.378.913	1.261.885
Borç Senetleri	89.630	272.129
<i>İlişkili Taraf (Not: 37)</i>	-	-
<i>Diğer</i>	89.630	272.129
Borç Reeskontu (-)	-	-
<i>Diğer</i>	-	-
<b>Toplam</b>	<b>6.641.180</b>	<b>1.853.971</b>

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

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

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

	31.12.2021	31.03.2021
Vadesi Geçmiş	89.630	272.129
0-3 ay	-	-
4-12 ay	-	-
<b>Toplam</b>	<b>89.630</b>	<b>272.129</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37) (**)	135.508.256	99.795.345
İlişkili Olamayan Diğer Taraflardan Alacaklar	154.158	86.800
Personelden Alacaklar	1.961	11.293
Vergi Dairesinden Alacaklar (*)	-	29.004
Şüpheli Diğer Alacaklar	2.725.880	2.421.607
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(2.725.880)	(2.421.607)
Diğer Alacaklar	152.197	46.503
<b>Toplam</b>	<b>135.662.414</b>	<b>99.882.145</b>

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

Şüpheli diğer alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2021	01.04.2020
	31.12.2021	31.03.2021
Dönem başı bakiyesi	(2.421.607)	(1.692.617)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	85.050	53.772
Dönem gideri (Not:30)	(389.306)	(248.171)
Yabancı Para Çevrim Farkı (-)	(17)	(534.591)
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>(2.725.880)</b>	<b>(2.421.607)</b>

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Verilen Depozito ve Teminatlar (*)	19.105.766	19.105.773
İlişkili Taraflar Diğer Alacaklar (Not: 37)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>19.105.766</b>	<b>19.105.773</b>

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

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

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	739.324	669.427
Ödenecek SGK	35.348	-
Kamuya Olan Ertelemiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler	6.166.824	4.999.008
Kamuya Olan Vadesi Geçen Borçlar	5.773.152	7.690.400
İlişkili Taraflara Borçlar (Not: 37)	263.731	5.222.908
Diğer Borçlar	17.565.731	9.836.654
<b>Toplam</b>	<b>30.544.110</b>	<b>28.418.397</b>

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Kamuya Olan Ertelemiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler	18.533.045	25.153.566
<b>Toplam</b>	<b>18.533.045</b>	<b>25.153.566</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Ücret Borçları	474.371	903.243
<b>Toplam</b>	<b>474.371</b>	<b>903.243</b>

### NOT 13 STOKLAR

Şirket'in dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Diğer Stoklar	1.410.500	1.410.496
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(1.410.500)	(1.410.496)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01 Nisan 2021 31 Aralık 2021	01 Nisan 2020 31 Mart 2021
Dönem Başı Bakiyesi	(1.410.496)	(1.410.496)
Çevirim Farkı	(4)	-
Dönem Gideri	-	-
<b>Toplam</b>	<b>(1.410.500)</b>	<b>(1.410.496)</b>

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

### NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

### NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

### NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2021 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	158 Ada/7 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 Ada/1 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37,755,96	155 Ada/225 Parsel	Şirket	Arsa
				268,92	155 Ada/226 Parsel	Şirket	Tarla
Arsa ve Butik Otel (natamam Bina)	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt Köyü (Aydın koyu)	89.230,60	55 Ada Toplam 9 Parsel	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı parseller ve Üzerinde Natamam Bina
Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy		53.224,01	314,315 ve 316 ada 1 Parsel, 323 ada 3 Parsel,326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel	Şirket	Arsa
İçmeler Maliye Kampı Yapılmakta Olan Yatırımlar	Muğla	Marmaris	Kumluörencik Mevkii	22.581,00		Hazine	Hazine Üst hakkı

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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

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

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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

<b>1 Nisan 2020 – 31 Mart 2021</b>	<b>01.04.2020</b>	<b>İlaveler (+)</b>	<b>Transfer</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Değişimi</b>	<b>Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)</b>	<b>31.03.2021</b>
Martı Marina Tali Yat Limanı	145.980.000	-	-	-	2.683.272	52.413.728	201.077.000
Martı Myra Otel	233.000.000	-	-	-	77.104.974	94.160.447	404.265.421
<b>TURİZM TESİSLERİ</b>	<b>378.980.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79.788.246</b>	<b>146.574.175</b>	<b>605.342.421</b>
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	9.390.000	2.663.429	-	-	(4.693.767)	3.229.338	10.589.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	3.683.000	-	-	-	(292.015)	1.270.493	4.661.478
Muğla, Sarıgerme, Fevziye Köyü Arsa	69.500.000	1.469.859	-	(9.051.460)	(75.200.500)	13.282.101	-
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa	28.535.000	7.392	-	-	(3.970.555)	9.599.163	34.171.000
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	53.392.760	-	-	-	(4.176.674)	18.426.628	67.642.714
<b>GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER</b>	<b>164.500.760</b>	<b>4.140.680</b>	<b>-</b>	<b>(9.051.460)</b>	<b>(88.333.511)</b>	<b>45.807.723</b>	<b>117.064.192</b>
İçmeler Maliye Kampı	9.970.103	-	-	-	-	3.528.988	13.499.091
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	130.193	36.140	-	-	-	47.708	214.041
Martı Myra Otel İlave Yatırım	6.062.552	45.879.511	-	-	-	5.756.062	57.698.125
Diğer	1.864.092	2.000	-	-	-	659.941	2.526.033
<b>DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)</b>	<b>18.026.940</b>	<b>45.917.651</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.992.699</b>	<b>73.937.290</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>561.507.700</b>	<b>50.058.331</b>	<b>-</b>	<b>(9.051.460)</b>	<b>(8.545.265)</b>	<b>202.374.597</b>	<b>796.343.900</b>
<i>Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler</i>	543.480.760	4.140.680	-	-	(8.545.265)	192.381.898	722.406.613
<i>Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar</i>	18.026.940	45.917.651	-	-	-	9.992.699	73.937.290

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



## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri 31 Mayıs 2021 tarihli değerlendirme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Mart 2021 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesi konusunda yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Aden") tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Aden tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır.

	<b>Ekspertiz Firması</b>	<b>Ekspertiz Rapor Tarihi</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>Ekspertiz Firması</b>	<b>Ekspertiz Rapor Tarihi</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>Değişim</b>
Martı Marina Tali Yat Limanı (i)	Çelen	Eylül 2020	145.800.000	Aden	Mayıs 2021	201.077.000	55.097.000
Martı Myra Otel (ii)	Çelen	Eylül 2020	232.600.000	Aden	Mayıs 2021	404.265.421	171.265.421
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa (iii)	Çelen	Eylül 2020	9.370.000	Aden	Mayıs 2021	10.589.000	1.199.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa (iv)	Çelen	Eylül 2020	3.682.000	Aden	Mayıs 2021	4.661.478	978.478
Muğla, Sarıgerme, Fevziye Köyü Arsa (v)	Çelen	Eylül 2020	69.300.000	-	Mayıs 2021	-	-
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa ve Natamam Binalar (vi)	Çelen	Eylül 2020	28.517.000	Aden	Mayıs 2021	34.171.000	5.636.000
Tekirdağ Çerkezköy (314,315,316 ada 1 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel) (vii)	Çelen	Eylül 2020	53.352.761	Aden	Mayıs 2021	67.642.714	14.249.952
<b>Toplam</b>			<b>542.621.761</b>			<b>722.406.613</b>	<b>248.425.851</b>

- Mart 2021 ' de yapılan değerlendirme raporları döviz satış kuruna göre hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarında 31 Mayıs 2021 tarihli değerlendirme raporları baz alınmıştır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

### (i) Martı Marina Tesisi;

Martı Marina tesisi, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde Keçibükü Mevkii, 1 paftada kayıtlı 4.647,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 103/6 Parsel, 5.710,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 103/10 Parsel, 6.097,75 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 103/12 Parsel ile Maliye Hazinesinden Üst hakkı tesis edilerek tescil edilen 84,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 103/9 (1831) Parsel ve 68.203,42 m<sup>2</sup> DHTA bulunan deniz parselleri üzerinde yer alır. 103/9 no'lu parsel ve 68.203,42 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinde 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele, 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır. Martı Marina, aynı zamanda Şirket ortağı da olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilmektedir. Kira gelirine ilişkin bilgiler Not:2.08.01'de yer almaktadır.

31 Mayıs 2021 tarihli ekspertiz raporunda Aden, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında İİK 150/c şerhi mevcut olup; rapora konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada6 (Eski: 1896)parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900)parsel numaralarında kayıtlı 5709,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904)parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831)parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst Hakkı olarak ve 68.203,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA) "Tali Yat Limanı" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Kullanım Hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

### (ii) Martı Myra;

Martı Myra Kemer, Tekirova 158 Ada 7 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.

31 Mayıs 2021 tarihli ekspertiz raporunda Aden, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde "Kat karşılığı ve hâsılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.”

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Tekirova 158 ada 7 parsel üzerinde; 24.06.1988 Tarihli Taahhüt Senedinin 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 edemezler” ibaresi bulunmaktadır.

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

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

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

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

31 Mayıs 2021 tarihli ekspertiz raporunda Aden, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

Bu bağlamda, değerlendirme Konusu taşınmaz Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı 6.305,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli taşınmazın “Kaynak Hakkı”nın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Kaynak Hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

31 Mayıs 2021 tarihli ekspertiz raporunda Aden, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde “Kat karşılığı ve hâsılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.”

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 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 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Tarla” nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa ve Tarla olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

31 Mayıs 2021 tarihli ekspertiz raporunda Aden, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

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

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

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 55 Pafta, 749parsel 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” nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Tarla olarak, 56 Pafta, 766 parsel numaralarında kayıtlı 15.290,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası”, 56 Pafta, 767 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 4 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin ise Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Bina olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### (vii) Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Arsalar

31 Mayıs 2021 tarihli ekspertiz raporunda Aden, bu gayrimenkulle ilgili olarak aşağıdaki tespitleri yapmıştır.

Taşınmazlar Arsa vasıflı olup üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır. Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın “Arsa”, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın “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 taşınmazın “Arsa”, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın “Arsa”, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 718,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın “Arsa” nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili diğer açıklamalar aşağıdaki gibidir.**

- 26 Ağustos 2010 tarih 632 no'lu yönetim kurulu kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu 2 Ağustos 2010 tarih 730 sayılı “Şirketin Ayın Koyu Karaca Köyü Marmaris-Muğla’da yer alan taşınmazlarına ilişkin mülkiyetle ilgili dava sürecinin devam ettiği dikkate alınarak bu davaların Şirket aleyhine sonuçlanması durumunda mülkiyetin kaybedebileceği olasılığına yatırımcıların korunmasını teminen üçüncü bir kişi tarafından Şirket lehine Ayın Koyu’nda bulunan tüm taşınmazlar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş değerlendirme raporu ile tespit edilen 9.077.000 TL değere %10 marj uygulanarak belirlenecek değerden aşağı olmamak üzere şartsız ve süresiz verilen bir banka teminat mektubunun Takasbank’a tevdi edilmesi” kararına istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. 26 Ağustos 2010 tarih ve 246 sayılı toplantısında, kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, şarta bağlı olmayan ve hiçbir şekilde Şirket’e rücu etmeyeceği kayıtlarını içeren teminat mektubunun Şirket lehine alınmasına karar vermiştir. Buna istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.’nin kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, Şekerbank T.A.Ş.’den Şirket lehine İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.’ye (Takasbank) hitaben alacağı 10.000.000 TL’lik şartsız ve süresi katı 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 ile birlikte teminat tutarı 7.304.025 TL azaltılarak 2.695.975 TL’ye düşmüştür. 766 parseline 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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

### 31 Aralık 2021

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
01.Nis.21	315.772	474.815	641.322	207.065	1.638.974
Alımlar	157.526	-	-	-	157.526
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	239.911	258.338	348.924	112.667	959.840
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>713.209</b>	<b>733.153</b>	<b>990.246</b>	<b>319.732</b>	<b>2.756.340</b>

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
01.Nis.21	(296.677)	(474.815)	(497.649)	(207.065)	(1.476.206)
Dönem Amortismanı	(10.524)	-	(22.341)	-	(32.865)
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(166.051)	(258.338)	(280.694)	(112.667)	(817.751)
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>(473.252)</b>	<b>(733.153)</b>	<b>(800.684)</b>	<b>(319.732)</b>	<b>(2.326.822)</b>

<b>1 Nisan 2021 Net defter değeri</b>	<b>19.094</b>	<b>-</b>	<b>143.673</b>	<b>-</b>	<b>162.768</b>
<b>31.12.2021</b>	<b>239.956</b>	<b>-</b>	<b>189.562</b>	<b>-</b>	<b>429.518</b>

### 31 Mart 2021

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
01.Nis.20	233.095	350.497	473.408	152.850	1.209.850
Alımlar	-	-	-	-	-
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	82.677	124.318	167.914	54.215	429.124
<b>31.Mart.2021</b>	<b>315.772</b>	<b>474.815</b>	<b>641.322</b>	<b>207.065</b>	<b>1.638.974</b>

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
01.Nis.20	(214.655)	(350.497)	(455.521)	(152.850)	(1.173.523)
Dönem Amortismanı	(5.071)	-	(23.199)	-	(28.270)
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(76.951)	(124.318)	(18.929)	(54.215)	(274.413)
<b>31.Mar.21</b>	<b>(296.677)</b>	<b>(474.815)</b>	<b>(497.649)</b>	<b>(207.065)</b>	<b>(1.476.206)</b>

<b>1 Nisan 2020 Net Değer</b>	<b>18.440</b>	<b>-</b>	<b>17.887</b>	<b>-</b>	<b>36.327</b>
<b>31 Mart 2021 Net Değer</b>	<b>19.095</b>	<b>-</b>	<b>143.673</b>	<b>-</b>	<b>162.768</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 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı 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 Aralık 2021

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
01.Nis.21	391.726	391.726
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	210.935	210.935
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>602.661</b>	<b>602.661</b>

  

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
01.Nis.21	(386.441)	(386.441)
Cari Dönem İtfa Payı	(1.280)	(1.280)
Satışlar (+)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(210.943)	(210.943)
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>(598.664)</b>	<b>(598.664)</b>

  

<b>1 Nisan 2021 Net defter değeri</b>	<b>5.285</b>	<b>5.285</b>
<b>31.12.2021</b>	<b>3.997</b>	<b>3.997</b>

### 31 Mart 2021

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
01.Nis.20	289.320	289.320
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	102.618	102.618
<b>31.Mar.21</b>	<b>391.939</b>	<b>391.939</b>

  

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
01.Nis.20	(281.990)	(281.990)
Cari Dönem İtfa Payı	(4.056)	(4.056)
Satışlar (+)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(100.598)	(100.598)
<b>31.Mar.21</b>	<b>(386.644)</b>	<b>(386.644)</b>

  

<b>1 Nisan 2020 Net Değer</b>	<b>7.330</b>	<b>7.330</b>
<b>31 Mart 2021 Net defter değeri</b>	<b>5.285</b>	<b>5.285</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 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

### i) Karşılıklar

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıkları</b>	<b>2.337.931</b>	<b>2.167.916</b>
İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	159.025	37.389
Dava Karşılığı	481.141	1.031.210
İnşaat Tamamlama Maliyet Karşılığı	1.697.765	1.099.317
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıkları</b>	<b>298.385</b>	<b>242.686</b>
İzin Karşılığı	298.385	242.686
<b>Toplam</b>	<b>2.636.316</b>	<b>2.410.602</b>

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

### 31 Aralık 2021

	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	İnşaat Tamamlama Maliyeti (*)	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2021 itibariyle	37.389	1.099.317	1.031.210	242.686	2.410.602
İlave karşılık	121.636	598.448			720.084
İptal edilen karşılıklar	-		(550.069)	(52.876)	(602.945)
Yabancı Para Çevrim Farkı				108.575	108.575
<b>31 Aralık 2021 itibariyle</b>	<b>159.025</b>	<b>1.697.765</b>	<b>481.141</b>	<b>298.385</b>	<b>2.636.316</b>

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

### 31 Mart 2021

	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	İnşaat Tamamlama Maliyeti (*)	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2020 itibariyle	216.633	1.099.320	511.915	198.081	2.025.949
İlave karşılık	-	-	519.295	44.605	563.900
İptal edilen karşılıklar	(179.244)	-	-	-	(179.241)
<b>31 Mart 2021 itibariyle</b>	<b>37.389</b>	<b>1.099.317</b>	<b>1.031.210</b>	<b>242.686</b>	<b>2.410.602</b>

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

### ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

31 Aralık 2021 tarihi itibariyle Şirket'in lehine açtığı 34 dava, aleyhine açılan 37 dava bulunmaktadır. (31 Mart 2021: Lehe davalar 19, aleyhe davalar 28)



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### 31 Aralık 2021

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

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	31.12.2021
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E.	1.018.164	-
TEB	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367	55.415	87.135
Mehmet Yüzüğüldü	İtirazın İptali Ticari Satımdan	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/172E		
İsmail Girgin	Alacak (İşçi Davası)	Karacasu Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/77 E		135.000
Münevver Teker	Tapu İptal ve Tescilli	Marmaris 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2021/96	-	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu İle İlamlı Takip	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2017/1161 E.	15.194.476	-
Özgün Kent İmar İnş. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	Ankara 3. İcra Müdürlüğü 2018/13717 E.	47.534	-
Eskişehir Jimnastik Ve spor Malzemeleri Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 5. İcra Müdürlüğü 2019/42621 E.	50.000	-
Protel Bilgisayar A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2018/42 E.	1.674	-
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	İtirazın İptali	İzmir 5.Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/446	-	-
Ekiphan Otel Ekipmanları Paz. Tur. San. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 14.İcra Müdürlüğü 2019/374	406.881	-
Ertaş Yapıt İnşaat Ltd.Şti.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul Anadolu 14. İcra Müdürlüğü	479.256	-
S.A.S Finansal Danışmanlık Hiz.Ltd.Şti.	Senet	İstanbul 25.İcra Müdürlüğü 2016/1686	89.000	89.185
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	Temerrüt	İzmir 22.İcra Müdürlüğü 2017/3881	4.720	4.720
Şebnem Ergün (Alacaklı)	Ücret Alacağı	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2017/8612	88.835	88.825
İsten Sağlık ve İş Güvenliği Eğitim Danışmanlık San.Tic.Ltd.Şti.	Temerrüt	İstanbul 8.İcra Müdürlüğü 2017/2259	2.292	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.ş.	İtirazın İptali	İstanbul 9.İcra Müdürlüğü 2018/32529 E.	52.104	52.104
Eskişehir Jimnastik Ve spor Malzemeleri Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ	İtirazın İptali	İstanbul 5. İcra MD. 2019/42621	30.000	-
Denizbank A.Ş.	Kymet Takdirine İtiraz	Marmaris 1. İcra Md. 2018/280	-	-
Deniz Finansal Yatırım A.Ş.	Alacak (Hizmet sözleşmesinden kaynaklanan)	İstanbul 13. Asliye ticaret mahkemesi 2019/435 esas no	-	-
Universal Bağımsız Denetim A.Ş.	İlamsız Takip	İstanbul 9. İcra Müdürlüğü 2021/3728	43.366	-
Denizbank A.Ş.	Satış	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2019/1027 E.	-	-
Ünal Yapı İnş Taah. Tic. LTD. ŞTİ. Ataç Sbg İnş. Tic. Ltd. Şti.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/311 E.	4.530.000	-
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Karacasu İcra Hukuk Mahkemesi 2019/4	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	İstanbul 5. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/441	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/415	-	-
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2019/57	240.769.099	-
Ekrem Murat Tekin	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 19. İcra Müdürlüğü 2016/24090	22.508	-
(Çiğdem Doğan)		Beyoğlu 1.İş Mah.2008/535 2010/322	15.294	15.294
Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı	Üst Hakkı Kurulması (İrtifak Hakkının Kaldırılması)(Nisbi)	Ortaca 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/341	555.184	4.315
Trakya Elektrik Perakende Satış A.ş	İtirazın İptali	Çorlu 3. Asliye Hukuk Mahkemesi	4.564	4.564
Denizbank A.Ş.	Kambiyo Senetlerine Özgü İlamsız Takip	İstanbul 34 İcra Hukuk 2018/3063 E.	290.530.264	-
Deniz Faktoring A.ş.	Kambiyo Senetlerine Özgü İlamsız Takip	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü 2018/31787 E.	7.264.198	-
Denizbank A.Ş.	İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamli takip	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2018/4716 E.	790.202.952	-
Denizbank A.Ş.	Kambiyo Senetlerine Özgün İflas Yolu ile Takip	İstanbul 5. İcra Müdürlüğü 2020/2319 E.	64.032.655	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İlamlı Takip	Tekirdağ İcra Müdürlüğü 2021/2160	1.383	-
Züleyha Şişman Hacıoğlu	İhalenin Feshi	Çerkezköy İcra Müd 2018/1419 Esas	-	-
Kemer Milli Emlak Müd.	Çamyuva Tapu Terkin	Kemer 1. Asliye Hukuk 2020 / 349 Esas	-	-
<b>TOPLAM</b>			<b>1.415.491.818</b>	<b>481.141</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### Şirket'in açtığı dava ve takipler :

Davalı	Dava Konusu	Dosya No	31.12.2021
1-Ünal Yapı İnş. Taah. Gıda San. Tic. Ltd. Şti 2-Ataç-SBG İnş. Tic. Ltd. Şti Ortak Girişimi	Alacak	İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/311 E. ( 7.Asliye Ticaret Mahkemesi 2012/88 Esas numaralı dosya ile birleşmiştir.)	1.385.325
Ayşen Gegeoğlu	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/783 E.	-
Cüneyt Bozukhan ve Türkan Anıl	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/784 E.	-
Duygu Yüçetürk	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/543 E.	-
Bariş Demir ve Rukiye Demir	El Atmanın önlenmesi davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/544 E.	45.077
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İhaleinin Feshi	Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2020/302 E.	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İhaleinin Feshi	Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2021/239 E.	-
Çerkezköy Belediye Başkanlığı	Takdir Komisyon Kararının İptali	Tekirdağ Vergi Mahkemesi 2021/586 E.	-
Çerkezköy Belediye Başkanlığı	Takdir Komisyon Kararının İptali	Tekirdağ Vergi Mahkemesi 2021/587 E.	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İhaleinin Feshi	Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2020/301 E.	-
Türkan Alkaşi	Ecrimisil + Tahliye	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/784 E. - 2016/208 E.	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal Davası	Danıştay 6. Daire 2016/8237 E. (Muğla 1. İdare Mahkemesi 2013/72 E. - 2013/1398 K.)	-
Marmaris Belediye Başkanlığı (Muğla İl Özel İdaresi)	Kıyı Yapıları,Yapı tatil Zaptının iptali	Danıştay 6. Daire 2019/8927 (14. Daire 2017/1001 E. Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/1287 E. 2013/83-2013/1054)	-
Maliye Bakanlığı Millî 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. (AOMOH 4537)	-
Mustafa Şen	Maddî Manevî Tazminat Davası	Marmaris 3.Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/66 E.	120.000
Mustafa Şen (Sanık)	İftira	Marmaris 2. Asliye Ceza Mahkemesi 2019/265 E.	-
T.C. Kültür Turizm Bakanlığı	Kültür ve Tur. Bak. Katılım ve İşl. Genel Müd. Arazi Tahsis	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2021/390-870	-
Ömer Kaz	Kamuya Ait Alana Ödenen Kira İadesi	Marmaris 2. Asliye Ceza Mahkemesi 2019/727 E.	-
DENİZ BANK A.Ş.	Kıymet Taktirine itiraz	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2020/275	-
DENİZ BANK A.Ş.	İhtiyati tedbir Talebi	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2020/64	-
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.)	-
DENİZBANK A.Ş.	HACZEDİLMEZLİK ŞİKAYETİ (17.09.2018 TARİHLİ HİSSE HACZİ KARARINA KARŞI)	İST. 34. İCRA MD. 2018/31664 E.	-
DENİZBANK A.Ş.	TAŞKIN HACİZ ŞİKAYETİ	İST. 34. İCRA MD 2018/30163 E	-
Türkiye İş Bankası	15.12.2020 Tarihli İhaleinin Feshi	İst. 10. İcra MD. 2017/1161 E. Çerkezköy MD. 201771178 TAL.	-
1) Türkiye İş Bankası 2) Ak Kardeşler İnşaat Taahhüt San. Ve Tic. LTD. ŞTİ.	15.12.2020 Tarihli İhaleinin Feshi	İST. 10. İcra MD 2017/1161 E. Çerkezköy İcra Md. 20177178 TAL.	-
Çimsan Tarımsal Ürünler LTD. ŞTİ.	ŞİKAYET	Bakırköy 15. İcra MD. 2018/23078	-
Türkiye İş Bankası	15.12.2020 Tarihli İhaleinin Feshi	İst. 10. İcra MD. 2017/1161 E. Çerkezköy MD. 201771178 TAL.	-
DENİZBANK A.Ş.	ŞİKAYET (SATIŞIN 24.10.2020 TARİHİNDEN SONRAYA BIRAKILMASI)		
Kültür ve Turizm Bakanlığı	TALEBİNİN ZİMNEN REDDİNE İLİŞKİN KARARIN İPTALİ )	KEMER İCRA HUKUK MAHKEMESİ 2020/90 E.	
Maliye Bakanlığı	Yönetmelik hükmünün iptali	Danıştay 6. Dairesi 2019/13653	-
Marmaris Belediye Başkanlığı	Yönetmelik hükmünün iptali	Danıştay 13. Dairesi 2018/976	-
Marmaris Belediye Başkanlığı	2021/17 sayılı takdir komisyonu kararındaki değerine itiraz	Muğla Vergi Mahkemesi 2021/1149 E.	-
Marmaris Belediye Başkanlığı	2021/4 sayılı takdir komisyonu kararındaki değerine itiraz	Muğla Vergi Mahkemesi 2021/1147 E.	-
Muğla Valiliği	21.05.2021 tarihli takdir komisyonu kararına itiraz	Muğla Vergi Mahkemesi 2021/1942 E.	-
Marmaris Belediye Başkanlığı	2021/17 sayılı takdir komisyonu kararındaki değerine itiraz	Muğla Vergi Mahkemesi 2021/1943 E.	-
<b>TOPLAM</b>			<b>1.550.402</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## 31 Mart 2021

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

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	Ayrılan Karşılık
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E.	1.078.590	-
TEB	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367	55.415	84.942
Mehmet Yüzüğüldü	İtirazın İptali Ticari Satımdan	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/172E	-	-
İsmail Girgin	Alacak (İşçi Davası)	Karacasu Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/77 E	-	135.000
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Genel Kredi Sözleşmesi Alacağı	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2017/1161 E.	18.475.625	-
Özgün Kent İmar İnş. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	Ankara 3. İcra Müdürlüğü 2018/13717 E.	47.534	-
Eskişehir Jimlastik Ve spor Malzemeleri Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2019/42621 E.	-	-
Protel Bilgisayar A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2018/42 E.	1.674	-
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	İtirazın İptali	İzmir 5.Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/446	-	-
Ekiphan Otel Ekipmanları Paz. Tur. San. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 14.İcra Müdürlüğü 2019/374	406.881	-
Ertaş Yapıt İnşaat Ltd.Şti.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul Anadolu 14. İcra Müdürlüğü	479.256	-
S.A.S Finansal Danışmanlık Hiz.Ltd.Şti.	Senet	İstanbul 25.İcra Müdürlüğü 2016/1686	89.000	89.185
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	Temerrüt	İzmir 22.İcra Müdürlüğü 2017/3881	4.720	4.720
Şebnem Ergün (Alacaklı)	Ücret Alacağı	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2017/8612	88.835	88.835
İsten Sağlık ve İş Güvenliği Eğitim Danışmanlık San.Tic.Ltd.Şti.	Temerrüt	İstanbul 8.İcra Müdürlüğü 2017/2259	2.292	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	İtirazın İptali	İstanbul 9.İcra Müdürlüğü 2018/32529 E.	52.104	52.104
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Karacasu İcra Hukuk Mahkemesi 2019/4	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	İstanbul 5. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/441	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet( İcra Memur Muamelesini)	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/415	-	-
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2019/57	240.769.099	-
Ekrem Murat Tekin (Çiğdem Doğan)	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 19. İcra Müdürlüğü 2016/24090	22.508	-
Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı	Üst Hakkı Kurulması (İrtifak Hakkının Kaldırılması)(Nisbi)	Beyoğlu 1.İş Mah.2008/535 2010/322	15.294	15.294
Trakya Elektrik Perakende Satış A.ş	İtirazın İptali	Ortaca 2. Asliye Hukuk Mahkemesi	555.184	555.184
Denizbank A.Ş.	Kambiyo Senetlerine Özgü İlamsız Takip	Çorlu 3. Asliye Hukuk Mahkemesi	4.564	4.564
Deniz Faktoring A.ş.	Kambiyo Senetlerine Özgü İlamsız Takip	İstanbul 34 İcra Hukuk 2018/3063 E.	290.530.264	-
Denizbank A.Ş.	İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü 2018/31787 E.	7.264.198	-
Denizbank A.Ş.	Kambiyo Senetlerine Özgün İflas Yolu ile Takip	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2018/4716 E.	790.202.952	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İlamlı Takip	İstanbul 5. İcra Müdürlüğü 2020/2319 E.	84.032.655	-
		Tekirdağ İcra Müdürlüğü 2021/2160	1.383	1.383
<b>TOPLAM</b>			<b>1.434.180.026</b>	<b>1.031.210</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## Şirket'in açtığı dava ve takipler :

Davalı	Dava Konusu	Dosya No	31.03.2021
1-Ünal Yapı İnş. Taah. Gıda San. Tic. Ltd. Şti	Alacak	İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/311 E.	
2-Ataç-Sbg İnş. Tic. Ltd. Şti Ortak Girişimi	El Atmanın Önlenmesi Davası	( 7.Asliye Ticaret Mahkemesi 2012/88 Esas Numaralı Dosya Ile Birleşmiştir.)	1.385.325
Ayşen Gegeoğlu	El Atmanın Önlenmesi Davası	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/783 E.	-
Cüneyt Bozukan Ve Türkan Anıl	El Atmanın Önlenmesi Davası	Çerkezköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/784 E.	-
Duygu Yüce Türk	El Atmanın Önlenmesi Davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/543 E.	-
Barış Demir Ve Rukiye Demir	El Atmanın Önlenmesi Davası	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/544 E.	19.627
Muğla İl Özel İdaresi	İptal Davası	Danıştay 6. Daire 2016/8237 E. (Muğla 1. İdare Mahkemesi 2013/72 E. - 2013/1398 K.)	-
Marmaris Belediye Başkanlığı (Muğla İl Özel İdaresi)		Danıştay 6. Daire 2019/8927 (14. Daire 2017/1001 E. Muğla 2. İdare Mahkemesi 2016/1287 E. 2013/83-2013/1054)	-
Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü	İptal Davası	Danıştay 13. Daire 2018/976 E. (Muğla 2. İdare Mahkemesi 2018/283-2016/1422-2017/1202)	-
İçmeler Belediye Başkanlığı	İptal Davası	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/420 E. (Aomohb 4537)	-
Mustafa Şen	Maddi Manevi Tazminat Davası	Marmaris 3.Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/66 E.	120.000
Mustafa Şen (Sanık)	İftira	Marmaris 2. Asliye Ceza Mahkemesi 2019/265 E.	-
Ömer Kaz	Kamuya Ait Alana Ödenen Kira İadesi	Marmaris 2. Asliye Ceza Mahkemesi 2019/727 E.	-
Deniz Bank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2020/275	-
Deniz Bank A.Ş.	İhtiyati Tedbir Talebi	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2020/64	-
Ali Muammer Tüzüner Martı Gyo A.Ş. (Müdahil)	Kadastro Tespitine İtiraz	Marmaris Kadastro Mahkemesi 2014/64 E.	-
Muğla İl Özel İdaresi	İptal Ve Yürütmenin Durdurulması Davası	Danıştay 14. Daire 2017/7186 E. (Muğla 2. İdare Mahkemesi 2013/638 E. 2014/129 K.)	-
Denizbank A.Ş.	Haczedilmezlik Şikayeti		
Denizbank A.Ş.	(17.09.2018 Tarihli Hisse Haczi Kararına Karşı)	Ist. 34. İcra Md. 2018/31664 E.	-
Denizbank A.Ş.	Taşkin Haciz Şikayeti	Ist. 34. İcra Md 2018/30163 E	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet (Satışın 24.10.2020 Tarihinden Sonraya Bırakılması Talebinin Zimnen Reddine İlişkin Kararın İptali )	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2020/90 E.	
<b>TOPLAM</b>			<b>1.524.952</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

*iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler:*

## **31 Aralık 2021**

	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL	12.207.783	12.207.783
Alınan Teminat Senetleri	EURO	25.000	367.058
Alınan Teminat Çekleri	TL	723.282	723.282
Alınan Teminat Mektupları	TL	1.866.285	1.866.285
Verilen Teminat Çekleri	TL	457.606	457.606
Verilen Teminat Mektupları	TL	771.000	771.000
Verilen İpotekler	EURO	11.000.000	161.505.300
Verilen İpotekler	TL	421.288.008	421.288.008
Hacizler	TL	326.754.063	326.754.063
Şerhler	TL	25.384.173	25.384.173

## **31 Mart 2021**

	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL	12.494.818	12.494.818
Alınan Teminat Çekleri	TL	723.282	723.282
Alınan Teminat Çekleri	USD	2.500.000	208.150.000
Alınan Teminat Çekleri	EURO	200.000	19.540.820
Alınan Teminat Mektupları	TL	1.095.285	1.095.285
Verilen Teminat Çekleri	TL	457.606	457.606
Verilen Teminat Mektupları	TL	771.000	771.000
Verilen İpotekler	EURO	11.000.000	99.086.900
Verilen İpotekler	TL	421.288.000	421.288.000
Hacizler	TL	328.725.112	328.725.112
Şerhler	TL	25.384.176	25.384.176

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

### **31.12.2021 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 yine 103/6 - 103/10 - 103/12 parseller üzerinde Denizbank lehine 42.500.000 TL 1.derece, 11.671.508 TL.3.derece müşterek ipotek ile Deniz Faktoring lehine 6.000.000 TL 2. derece müşterek ipotek,

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

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

- Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyünde bulunan mülkiyeti hazineye ait 158/7 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 üzerinde Denizbank lehine 128.000.000 TL 1. Derece, 30.000.000 TL 2. Derece, 137.000.000 TL.3.derece ipotek,

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

Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine tüm parseller üzerinde müşterek toplam 1.808.989 TL ihtiyati haciz ile,

Beyoğlu Vergi Dairesi lehine 103/6, 103/10 , 103/12 , 103/9 , 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7 parseller üzerinde 13.682.303 TL kamu haczi,

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Maliye Bakanlığı 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7, 155/225, 155/226, 314/1, 315/1, 316/1, 326/2, 327/2, 158/7, 127/1 parseller üzerinde toplam 3.888.878 TL. kamu haczi,

Kemer Belediyesi lehine 412158/7, 127/1 parseller üzerinde 1.045.756 kamu haczi,

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

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

Ortaca Mal Müdürlüğü lehine 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7, 155/225, 155/226, 412-127/1, 314/1, 315/1, 316/1, 326/2, 327/2, 323/3 parseller üzerinde müşterek 58.886 TL kamu haczi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı lehine 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7, 155/225, 155/226, 412-127/1, 314/1, 315/1, 316/1, 326/2, 327/2, 323/3 parseller üzerinde müşterek 607.563 TL kamu haczi,

Denizbank lehine 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7, 155/225, 155/226, 412-127/1, 314/1, 315/1, 316/1, 326/2, 327/2, 323/3 parseller üzerinde müşteriye 290.530.264 TL, kamu haczi

Deniz Factoring lehine 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7 parseller üzerinde 14.072.782 TL ihtiyati haciz bulunmaktadır.

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

### **31 Aralık 2021**

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

### **31 Mart 2021**

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### vi) Diğer:

31 Aralık 2021 ve 31 Mart 2021 tarihi itibariyle Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.12.2021		31.03.2021	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı				
Teminat Mektubu (TL)	771.000	771.000	771.000	771.000
Şerh (TL)	25.384.173	25.384.173	25.384.176	25.384.176
İpotek (EURO)	11.000.000	161.505.300	11.000.000	99.086.900
İpotek (TL)	421.288.008	421.288.008	421.288.000	421.288.000
Teminat Çeki (TL)	457.606	457.606	457.606	457.606
Teminat Çeki (USD)	-	-	-	-
Haciz (TL)	326.754.063	326.754.063	328.725.112	328.725.112
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer	-	-	-	-
3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
<b>Toplam</b>		<b>936.160.150</b>		<b>875.712.794</b>

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİ' ler bulunmamaktadır.

### NOT 23 TAAHHÜTLER

Şirket'in dönem sonları itibariyle taahhütleri bulunmamaktadır.

### NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31.12.2021	31.03.2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	953.052	688.491
<b>Toplam</b>	<b>953.052</b>	<b>688.491</b>

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, mevzuat gereği hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı tavanı, aylık 10.596,74 TL (31 Mart 2021: 7.638,96 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 Aralık 2021 tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle karşılıklar yıllık % 10,84 enflasyon oranı ve % 13,40 faiz varsayımına göre, % 1,81 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Mart 2021: % 1,81 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatında emeklilik olasılığı tahmini % 100 olarak baz alınmıştır. (31 Mart 2021: % 97,35) Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket Yönetimi'nin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her finansal durum tablosu döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir. Şirket Yönetimi 2021 Nisan – 2021 Aralık döneminde bu oranlara ilişkin tahminlerini revize etmiştir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Hesap Adı	01.04.2021 31.12.2021	01.04.2020 31.03.2021
Diğer Kapsamlı Gelirde Muh. Aktüeryal Kayıp /(Kazanç)	(378.827)	(22.104)
Vergi Etkisi % 20	-	-
<b>Net Tutar</b>	<b>(378.827)</b>	<b>(22.104)</b>

Hesap Adı	01.04.2021 31.12.2021	01.04.2020 31.12.2020
Açılış Bakiyesi	688.491	608.955
Hizmet Maliyeti	14.983	25.503
Faiz Maliyeti	21.039	73.075
Aktüeryal Kayıp /(Kazanç)	262.135	(54.137)
Transfer	-	-
Ödeme (-)	-	(59.361)
Ödeme,Faydaların Kıs.,İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp/Kazanç	(33.596)	59.361
Çevrim Farkı	-	-
<b>Kapanış Bakiyesi</b>	<b>953.052</b>	<b>653.396</b>

## NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Şirket'in dönem sonları itibariyle Emeklilik Planları bulunmamaktadır.

## NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
<b>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</b>	<b>13.839.528</b>	<b>2.163.730</b>
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.425.301	2.123.727
Verilen Sipariş Avansları	12.412.703	10.462
Taşeron avansları	-	29.541
İş Avansları	1.524	-
<b>Toplam</b>	<b>13.839.528</b>	<b>2.163.730</b>

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Devreden KDV	2.979.050	273.937
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	966	-
İndirilecek KDV	-	-
İş Avansları	-	97.708
<b>Toplam</b>	<b>2.980.016</b>	<b>371.645</b>

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
<b>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</b>	<b>1.624.083</b>	<b>117.001</b>
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Verilen Avanslar	1.624.083	117.001
<b>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</b>	<b>-</b>	<b>26.412.344</b>
<b>Toplam</b>	<b>1.624.083</b>	<b>26.529.345</b>

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Alınan Avanslar (*)	122.096	162.270
<b>Toplam</b>	<b>122.096</b>	<b>162.270</b>

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



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

### i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Şirket konsolidasyona tabi değildir.

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

31 Aralık 2021 ve 31 Mart 2021 tarihleri itibariyle Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31 Aralık 2021		31 Mart 2021	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	27,48	90.689.998	47,85	52.639.998
Halka Açık Kısım	68,31	225.422.537	49,09	54.000.000
Diğer	4,21	13.887.465	3,06	3.360.002
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>330.000.000</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 330.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket sermaye payları 6.720.000 adet nama yazılı A grubu, 10.080.000 adet nama yazılı B grubu ve 313.200.000 adet hamiline yazılı C grubu olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır.

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

### Yıl İçinde Sermaye artışı:

Şirket dönem içerisinde sermaye artışına giderek 110.00.000 TL olan sermayesini 330.000.000 TL'ye arttırmıştır.

### Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

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

### Geri Alınmış Paylar

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

İşletmenin Geri Satın Aldığı Kendi Hisse Senetleri, SPK'nın II-22.1 Geri Alınan Paylar Tebliği'ne göre, Genel Kurul tarafından onaylanmış geri alım programının süresi payları borsada işlem gören ortaklıklar için azami üç yıl, payları borsada işlem görmeyen ortaklıklar için ise azami bir yıldır. Ortaklıkların bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde geri alınan paylarının nominal değeri, daha önceki alımlar dahil ortaklıkların ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinin yüzde onunu aşmaması ve geri alınan payların toplam bedelinin, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşmaması durumunda, geri alınan paylar süresiz olarak elde tutulabilir. Geri alınan payların finansal durum tablosu tarihi itibariyle piyasa değeri 1.899.910 TL'dir.

### (iii) Paylara İlişkin Primler/ İskontolar

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

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Mart 2021
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>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar (Not:24)	(582.475)	(203.648)
Vergi Etkisi (-)(Not:24, Not:35)	-	-
<b>Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar (Net)</b>	<b>(582.475)</b>	<b>(203.648)</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>(582.475)</b>	<b>(203.648)</b>

Aktüeryal Kayıp ve kazançların hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Açıklama	31.12.2021	31.03.2021
1 Nisan Açılış	(203.648)	(181.544)
(Kayıp)/Kazanç	(378.827)	(22.104)
<b>Dönem Sonu Bakiye</b>	<b>(582.475)</b>	<b>(203.648)</b>

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

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

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Yabancı Para Çevrim Farkları	789.146.556	430.573.986
<b>Toplam</b>	<b>789.146.556</b>	<b>430.573.986</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 ulaşınca kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

## (vii) Geçmiş Yıl Karları

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

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Olağanüstü Yedekler	36.496.677	36.496.677
Diğer Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	(105.372.236)	(114.025.059)
<b>Toplam</b>	<b>(68.875.559)</b>	<b>(77.528.382)</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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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 “Geri Alınmış Paylar” kaleminde gösterilmektedir.

### viii) Diğer Hususlar

Şirket’in dönem sonları itibariyle Özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2021	31.03.2021
Sermaye	330.000.000	110.000.000
Geri Alınmış Paylar	(1.519.741)	(1.519.741)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(582.475)	(203.648)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	789.146.556	430.573.986
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	18.716.606	18.716.606
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	(68.875.559)	(77.528.382)
Net Dönem Karı ( Zararı)	(29.909.373)	8.652.823
<b>Toplam</b>	<b>1.040.661.286</b>	<b>492.376.916</b>

### NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	01.04.2021 31.12.2021	01.10.2021 31.12.2021	01.04.2020 31.12.2020	01.10.2020 31.12.2020
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	12.398.562	2.195.761	5.458.424	1.525.366
<b>Hasılat</b>	<b>12.398.562</b>	<b>2.195.761</b>	<b>5.458.424</b>	<b>1.525.366</b>
Hizmet Maliyet	(1.959.561)	(612.694)	(993.607)	(353.633)
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(1.959.561)</b>	<b>(612.694)</b>	<b>(993.607)</b>	<b>(353.633)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>10.439.001</b>	<b>1.583.067</b>	<b>4.464.817</b>	<b>1.171.733</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	01.04.2021 31.12.2021	01.10.2021 31.12.2021	01.04.2020 31.12.2020	01.10.2020 31.12.2020
<b>Genel Yönetim Giderleri (-)</b>	<b>(11.670.800)</b>	<b>(6.637.570)</b>	<b>(3.214.793)</b>	<b>(1.213.162)</b>
Personel Giderleri	(1.855.635)	(591.503)	(1.144.508)	(619.158)
Haberleşme Gideri	(11.379)	(4.164)	(6.813)	(282)
Seyahat Giderleri	(41.225)	(14.469)	(10.848)	(5.490)
Kiralama Giderleri	(213.505)	(77.803)	(100.004)	(36.006)
İrtifak Gideri	(488.491)	26.646	-	-
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	-	-	-	-
Sigortalama Giderleri	(351.474)	(116.816)	(294.263)	(99.406)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(6.428.123)	(4.587.279)	(532.041)	(223.078)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(88.933)	1.539	(117.487)	(6.451)
Vergi Resim Harç Giderleri	(958.473)	(316.626)	(728.486)	(98.790)
Amortisman Ve Tükenme Payları	(33.730)	24.673	(24.592)	105.494
Kırtasiye Giderleri	-	-	-	-
Diğer Giderler	(1.199.832)	(981.768)	(255.751)	(229.995)
<b>Toplam Faaliyet Giderleri</b>	<b>(11.670.800)</b>	<b>(6.637.570)</b>	<b>(3.214.793)</b>	<b>(1.213.162)</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in dönem sonları itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır

Hesap Adı	01.04.2021	01.10.2021	01.04.2020	01.10.2020
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(11.670.800)	(6.637.570)	(3.214.793)	(1.213.162)
<b>Toplam Faaliyet Giderleri</b>	<b>(11.670.800)</b>	<b>(6.637.570)</b>	<b>(3.214.793)</b>	<b>(1.213.162)</b>

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

## NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

Hesap Adı	01.04.2021	01.10.2021	01.04.2020	01.10.2020
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>4.246.560</b>	<b>1.510.999</b>	<b>4.057.718</b>	<b>3.076.359</b>
-Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	107.515	87.330	787.116	215.055
-Konusu Kalmayan Karşılıklar (Kamuya Olan Ertelemiş Borç Karşılıkları)	199.967	(497.958)	-	-
-Konusu Kalmayan Karşılıklar ( İzin Karşılığı)	52.876	27.941	-	-
-Konusu Kalmayan Dava Karşılıkları	550.062	5	-	-
-Önceki Dönem Reeskont İptali	397	15	-	-
-Önceki Dönem Gelirleri	1.167.918	813.970	2.995.165	2.635.608
-Diğer	2.167.825	1.079.696	275.437	225.696
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</b>	<b>(617.094)</b>	<b>(286.340)</b>	<b>(2.166.431)</b>	<b>(309.870)</b>
-Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(389.306)	(389.306)	(80.258)	(80.258)
-Dava Karşılık Gideri	-	-	(540.272)	45.201
-Maliye Kampı Ön İzin Bedeli	-	-	(1.042.166)	-
-Önceki Dönem Gider ve Zararları	-	-	(416.816)	(416.815)
-Diğer Karşılık Giderleri	-	-	(31.176)	(4.998)
- Diğer	(227.788)	102.966	(55.743)	147.000
<b>Diğer Gelir / Giderler (Net)</b>	<b>3.629.466</b>	<b>1.224.659</b>	<b>1.891.287</b>	<b>2.766.489</b>

## NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

Hesap Adı	01.04.2021	01.10.2021	01.04.2020	01.10.2020
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>12.508.573</b>	<b>4.257.182</b>	<b>10.966.141</b>	<b>3.488.926</b>
-Faiz Gelirleri	12.508.573	4.257.182	10.966.141	3.488.926
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.248.588)</b>	<b>(124.695)</b>
Diğer	-	-	(2.248.588)	(124.695)
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler) (Net)</b>	<b>12.508.573</b>	<b>4.257.182</b>	<b>8.717.553</b>	<b>3.364.231</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2021	01.10.2021	01.04.2020	01.10.2020
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
Kur Farkı Gelirleri	2.455.796	1.924.124	488.151	34.526
Faiz Gelirleri	52.124	1.882	-	-
Finansal Varlık Satış Gelirleri	-	-	-	-
Cari Dönem Reeskont Geliri	-	-	-	-
<b>Toplam Finansman Gelirleri</b>	<b>2.507.920</b>	<b>1.926.006</b>	<b>488.151</b>	<b>34.526</b>

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2021	01.10.2021	01.04.2020	01.10.2020
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
Faiz Giderleri (-)	(12.657.637)	(10.236.750)	(31.275.878)	4.187.451
Kur Farkı Giderleri (-)	(34.665.896)	(30.574.614)	(19.895.665)	(6.250.727)
Diğer	-	-	-	-
<b>Toplam Finansman Giderler</b>	<b>(47.323.533)</b>	<b>(40.811.364)</b>	<b>(51.171.543)</b>	<b>(2.063.276)</b>

Dönemler itibariyle aktifleştirilen faiz ve kur farkı bulunmamaktadır.

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

Şirket'in dönem sonları itibariyle Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıkları ve Durdurulan Faaliyetleri bulunmamaktadır.

## NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

## NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

Hesap Adı	01.04.2021	01.10.2021	01.04.2020	01.10.2020
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
Dönem Karı / (Zararı)	(29.909.373)	(38.458.020)	(38.824.528)	4.060.541
Ortalama Hisse Adedi	330.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
<b>Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)</b>	<b>(0,09)</b>	<b>(35%)</b>	<b>(35%)</b>	<b>4%</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri:

31 Aralık 2021	Alacaklar		Borçlar		
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Martı Otel İşl.A.Ş.	31.147.473	-	-	-	-
Alfa Turizm A.Ş.	-	-	-	-	25.346
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	27.890.118	-	-	238.385
Narin Tekstil End.A.Ş. (Protokol Gereği)	-	107.610.353	-	-	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	159.331	-
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	-	-	13.306	-
Diğer	-	7.785	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>31.147.473</b>	<b>135.508.256</b>	<b>-</b>	<b>172.637</b>	<b>263.731</b>

İlişkili taraflarla ilgili olarak ayrılmış Şüpheli Alacak karşılığı mevcut değildir.

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

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

### **Protokol Kapsamında Alacaklar:**

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

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

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

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

Yukarıdaki projelere ilişkin olarak 26 Mart 2018 tarihi itibariyle işlemiş faizi ile birlikte 56.915.945 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle 52.489.345 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarı üzerinden yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2019 31 Mart 2019	1 Nisan 2019 31 Mart 2020	Toplam
2.573.400	3.000.000	46.915.945	52.489.345

### 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. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Aralık 2021 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 Aralık 2018	1 Ocak 2019 31 Mart 2019	1 Nisan 2019 31 Mart 2020	Toplam
1.600.000	750.000	9.848.022	12.198.022

**Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin) Maliyet İade Prokolü Alacağı:** NARİN'in yüklenicisi olduğu inşaat işleri ile ilgili olarak bu şirket tarafından Maliyet + % 18 kar yöntemine göre düzenlenen hakedişlerin, bu defa maliyet + % 10,6 kar olarak revizesi ile Martı GYO lehine doğan alacağın tasfiyesine dönük olarak Şirket ve Narin arasında 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. Protokol tarihi 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. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Aralık 2021 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 Aralık 2018	1 Ocak 2019 31 Mart 2019	1 Nisan 2019 31 Mart 2020	Toplam
-	-	2.099.766	2.099.766

Ticari olmayan alacaklar kısmen Narin Tekstil'in gayrimenkul devirleri ile, kısmen de nakit tahsilatlar ile kapatılacaktır.

### Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

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

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

a) İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri:

31 Mart 2021	Alacaklar		Borçlar		
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Martı Otel İşl.A.Ş.	26.886.948	-	-	-	-
Alfa Turizm A.Ş.	-	-	-	-	4.984.530
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	-	26.412.344	-	238.378
Narin Tekstil End.A.Ş. (Protokol Gereği)	-	99.795.345	-	-	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	162.357	-
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	-	-	77.213	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	-	-	-	80.387	-
<b>TOPLAM</b>	<b>26.886.948</b>	<b>99.795.345</b>	<b>26.412.344</b>	<b>319.957</b>	<b>5.222.908</b>

İlişkili taraflarla ilgili olarak ayrılmış Şüpheli Alacak karşılığı mevcut değildir.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

## **Protokol Kapsamında Alacaklar:**

**Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Devir olan Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.) (Narin) Avans İade 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 tarihinde itibaren Kibele Proje Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin hesap bakiyeleri Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin hesaplarına devir olmuştur.

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

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

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

Yukarıdaki projelere ilişkin olarak 26 Mart 2018 tarihi itibarıyla 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 2021 tarihi itibarıyla 52.489.345 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 Aralık 2018	1 Ocak 2019 31 Mart 2019	1 Nisan 2019 31 Mart 2020	Toplam
2.573.400	3.000.000	46.915.945	52.489.345

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

Narin'in mülkiyetine bulunan Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesinde bulunan 1493 ada 1 no.lu (eski 322 ada 5 no.lu) parseldeki 18.762,29 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasfındaki taşınmazın Martı GYO'ya satışına ilişkin olarak NARİN'e ödenmiş olan avansın ve tahakkuk etmiş faizlerin söz konusu satış işleminin gerçekleşmemesi üzerine Martı GYO'ya iadesine ilişkin olarak 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. Protokol tarihi itibarıyla işlemiş faizleri ile birlikte 13.598.022 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 12.198.022 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarına yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

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

**Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin) Maliyet İade Prokolü Alacağı:** NARİN'in yüklenicisi olduğu inşaat işleri ile ilgili olarak bu şirket tarafından Maliyet + % 18 kar yöntemine göre düzenlenen hakedişlerin, bu defa maliyet + % 10,6 kar olarak revizesi ile Martı GYO lehine doğan alacağın tasfiyesine dönük olarak Şirket ve Narin arasında 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. Protokol tarihi itibarıyla işlemiş faizleri ile birlikte 2.099.766 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 2.099.766 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarına yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

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

Ticari olmayan alacaklar kısmen Narin Tekstil'in gayrimenkul satışları ile, kısmen de nakit tahsilatlar ile kapatılacaktır.

## **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.

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

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

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

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

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

**Alfa Turizm A.Ş. :** Söz konusu borç, Şirketimizin Denizbank A.Ş. ile yapılan yeniden yapılandırma protoklü çerçevesinde Şirketimiz kredi borçlarına mahsuben aktifinde bulunan ir adet gayrimenkulün Denizbank A.Ş.'ne devrinden kaynaklıdır. Borç nakden parça parça ödenerek kapatılacaktır.

- a) İlişkili Taraflardan alımlar ve İlişkili taraflara satışlar

## **1 Nisan 2021-31 Aralık 2021**

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

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

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

(2) Faiz gelirlerinin tamamı protokol kapsamında olan ve olmayan alacaklara işletilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

(3) Mal ve hizmet alımlarının tamamı malzeme alım bedellerinden, kira tutarı hasılat kira iade bedelinden oluşmaktadır.

(4) Mal ve hizmet alımlarının tamamı ofis kira bedellerinden oluşmaktadır.

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

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

(7) Mel ve hizmet alımlarının tamamı sigorta poliçe bedellerinden oluşmaktadır

b) İlişkili Taraflardan alımlar ve İlişkili taraflara satışlar

### 1 Nisan 2020-31 Aralık 2020

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

<b>İlişkili Taraflardan Alımlar</b>	<b>Mal ve Hizmet Alımları</b>	<b>Faiz ve Kur Farkı</b>	<b>Kira</b>	<b>Diğer Satışlar</b>	<b>Toplam Alımlar</b>
Martı Otel İşl.A.Ş.	-	-	44.392	-	44.392
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	2.573	-	100.000	-	102.573
Zemin Yatırım Danışmanlık	34.200	-	-	-	34.200
Zemin Sigorta Aracılık	15.943	-	-	-	15.943
<b>TOPLAM</b>	<b>52.716</b>	<b>-</b>	<b>144.392</b>	<b>-</b>	<b>197.108</b>

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

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

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

(4) Mal ve hizmet alımlarının tamamı danışmanlık hizmetinden oluşmaktadır

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

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 1.195.411 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2020: 356.316 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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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.

<b>Cari Dönem (31.12.2021)</b>		
	<b>Kar / Zarar</b>	
	<b>Yabancı Paranın Değer Kazanması</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</b>
ABD Dolarının EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(29.882.915)	29.882.915
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(29.882.915)</b>	<b>29.882.915</b>
TL' nin EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	2.839.807	(2.839.807)
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>6- Avro Net Etki (4+5)</b>	<b>2.839.807</b>	<b>(2.839.807)</b>
Diğer'in EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
13- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
14- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>15- Diğer Net Etki (13+14)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(27.043.108)</b>	<b>27.043.108</b>

### **Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

**31.03.2021**

	<b>Kar / Zarar</b>	
	<b>Yabancı Paranın Değer Kazanması</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</b>
USD' nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(30.537.581)	30.537.581
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(30.537.581)</b>	<b>30.537.581</b>
TL' nin Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	4.932.284	(4.932.284)
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>6- TL Net Etki (4+5)</b>	<b>4.932.284</b>	<b>(4.932.284)</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(40.792.087)</b>	<b>40.792.087</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Döviz Pozisyonu Tablosu					
Cari Dönem (31.12.2021)					
	TL KARŞILIĞI (Raporlama Para Birimi)	USD	TL	CHF	DİĞER
1. Ticari Alacaklar	31.147.473	-	31.147.473		
2a. Parasal Finansal Varlıklar	28.084.607	1.172.321	12.458.740		
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-		
3. Diğer	2.881.562	-	2.881.562		
<b>4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)</b>	<b>62.113.642</b>	<b>1.172.321</b>	<b>46.487.775</b>	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-		
6a. Parasal Finansal Varlıklar	935.994	67.844	31.704		
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-		
7. Diğer	19.105.766	-	19.105.766		
<b>8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)</b>	<b>20.041.760</b>	<b>67.844</b>	<b>19.137.470</b>	-	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>82.155.401</b>	<b>1.240.165</b>	<b>65.625.245</b>	-	-
10. Ticari Borçlar	6.634.901	5.231	6.565.176		
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	0		
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	238.385	-	238.385		
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	24.206.926	-	24.206.926		
<b>13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)</b>	<b>31.080.212</b>	<b>5.231</b>	<b>31.010.488</b>	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-		
15. Finansal Yükümlülükler	314.752.483	23.614.111	-		
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-		
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	6.216.686	-	6.216.686		
<b>17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)</b>	<b>320.969.169</b>	<b>23.614.111</b>	<b>6.216.686</b>	-	-
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>352.049.381</b>	<b>23.619.342</b>	<b>37.227.173</b>	-	-
<b>19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(269.893.980)</b>	<b>(22.379.177)</b>	<b>28.398.072</b>	-	-
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(239.470.368)</b>	<b>(22.379.177)</b>	<b>36.834.356</b>	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## Döviz Pozisyonu Tablosu

Cari Dönem (31.03.2021)

	TL KARŞILIĞI (Raporlama Para Birimi)	USD	TL	DiĞER
1. Ticari Alacaklar	26.886.948	-	26.886.948	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	24.010.899	-	24.010.899	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	2.577.111	-	2.577.111	-
<b>4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)</b>	<b>53.474.958</b>	-	<b>53.474.958</b>	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	117.001	-	117.001	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	19.105.773	-	19.105.773	-
<b>8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)</b>	<b>19.222.774</b>	-	<b>19.222.774</b>	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>72.697.732</b>	-	<b>72.697.732</b>	-
10. Ticari Borçlar	1.529.948	30	1.529.695	-
11. Finansal Yükümlülükler	50.772.039	6.098.011	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	162.270	-	162.270	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	15.738.905	3.544	15.709.400	-
<b>13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)</b>	<b>68.203.162</b>	<b>6.101.585</b>	<b>17.401.364</b>	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	351.449.236	42.211.054	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	5.978.300	-	5.978.300	-
<b>17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)</b>	<b>357.427.536</b>	<b>42.211.054</b>	<b>5.978.300</b>	-
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>425.630.698</b>	<b>48.312.639</b>	<b>23.379.664</b>	-
<b>19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(352.932.966)</b>	<b>(48.312.639)</b>	<b>49.318.068</b>	-
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(352.898.645)</b>	<b>(48.309.095)</b>	<b>49.322.883</b>	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

---

### c-2 ) Karşı Taraf Riski

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

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## FINANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ 31.12.2021

	Alacaklar									
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar			Banka		Türev
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Dipnot	Mevduat	Dipnot	Araçlar
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>31.147.473</b>	-	<b>135.508.256</b>	<b>19.259.924</b>	-	<b>1.624.083</b>	<b>10-11-26</b>	<b>6.910.161</b>	<b>6</b>	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>31.147.473</b>	-	<b>135.508.256</b>	<b>19.259.924</b>	-	<b>1.624.083</b>	<b>10-11-26</b>	<b>6.910.161</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)	-	330.006	-	2.725.880	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(330.006)	-	(2.725.880)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(*Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenliğinde -artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Mart 2021	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>26.886.948</b>	<b>-</b>	<b>99.795.345</b>	<b>19.192.573</b>	<b>26.412.344</b>	<b>117.001</b>	<b>10-11-26</b>	<b>24.097.255</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>26.886.948</b>	<b>-</b>	<b>99.795.345</b>	<b>19.192.573</b>	<b>26.412.344</b>	<b>117.001</b>	<b>10-11-26</b>	<b>24.097.255</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	2.421.607	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	(2.421.607)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(*)Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### (c-3) Faiz oranı riski yönetimi

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

<b>Faiz Pozisyonu Tablosu</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Mart 2021</b>
<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>	-	-
Finansal Varlıklar (Gerçeğe Uygun Değer Farkları)	-	-
Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar)	-	-
Finansal Yükümlülükler	370.928.636	437.603.380
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>	-	-
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

31 Aralık 2021 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi zarar 3.709.928 TL daha yüksek olacaktı.

31 Mart 2021 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi zarar 4.376.034 TL daha yüksek olacaktı.

Yukarıdaki hesaplamalar değişken ve sabit faizli tüm finansal araçlar üzerinden yapılmıştır. 31 Aralık 2021 ve 31 Mart 2021 tarihleri itibariyle ise değişken faizli yükümlülükler nedeniyle maruz kalınan risk bulunmamaktadır. Hesaplama yine diğer tüm değişkenler sabit kaldığında faiz oranlarının bir puan yükseldiği durumda vergi öncesi kardaki değişim dikkate alınmıştır.

Şirketin değişken faizli finansal varlığı bulunmamaktadır.

### (c-4) Likidite risk yönetimi

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

#### Likidite riski tabloları

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

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

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

#### **31 Aralık 2021**

<b>Sözleşme Vadeleri</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme Nakit Çıkışlar</b>				
		<b>Uyarınca Toplamı</b>	<b>3 Aydan Kısa</b>	<b>4-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>	<b>5 yıl ve üzeri</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>426.646.971</b>	<b>488.247.465</b>	<b>88.930.904</b>	<b>18.533.045</b>	<b>380.783.515</b>	-
Banka ve Faktoring Kredileri	370.928.636	432.529.130	51.745.614	-	380.783.515	-
Ticari Borçlar	6.641.180	6.641.180	6.641.180	-	-	-
Diğer Borçlar	49.077.155	49.077.155	30.544.110	18.533.045	-	-

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2021

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>493.029.314</b>	<b>557.179.402</b>	<b>115.111.029</b>	<b>25.153.566</b>	<b>416.914.808</b>	-
Banka ve Faktoring Kredileri	437.603.380	501.753.468	84.838.661	-	416.914.808	-
Ticari Borçlar	1.853.971	1.853.971	1.853.971	-	-	-
Diğer Borçlar	53.571.963	53.571.963	28.418.397	25.153.566	-	-

(c-5) Diğer Risklere İlişkin Analizler

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

Bulunmamaktadır.

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

### Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

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

### Finansal Araçların Makul Değeri

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

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

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

### Parasal Varlıklar

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

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

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

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

### Parasal Yükümlülükler

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 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 yöntemi tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre olanlar "Seviye 2", gelir indirgeme yaklaşımına göre olanlar "Seviye 3" kapsamındadır.

## NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

1-) Şirket'in 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığının 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli Bodrum İlçesi Kızılağaç Köyü İçmeler Mevkii 1 nolu özel parsel, 55.634,60 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 km mesafede, 420 metre sahil şeridinde sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payına ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum 20 Ocak 2015 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. 'Kültür ve Turizm Bakanlığı 'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile Ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891,600 TL lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare mahkemesinde Şirket tarafından dava açılmış olup, 2020 \ 378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir.'

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

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

Danıştay 6. Dairesince verilecek kesin kararın gerekçeleri dikkate alınmak suretiyle ön izin durumu ve süresi hakkında yeniden yapılacak değerlendirmeye kadar Şirkete verilen ön izin işlemleri dondurulmuştur.

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

Yönetim Kurulu'nun 30.04.2021 tarih ve 1072 sayılı kararı ile Covid-19 salgını ve diğer faktörlerin her alanda olduğu gibi turizm sektörünü de olumsuz etkilemesi neticesinde, tesisi işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından alınan ve Şirketimize iletilen 30.04.2021 tarih ve 1271 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, 01.04.2021 tarihinden itibaren geçerli olmak

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

üzere, bitiş tarihi değişmeyerek Martı Marina yıllık kira bedelimin, hasılatın %17'si + KDV olarak kabul edilmesine ve ek protokol imzalanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek portokol imzalanmıştır.

**3-) Şirketimiz Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ("Martı Otel"), Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi şirketlerimiz ve finans kurumlarının yetkili organlarıncı onaylanmıştır.**

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

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

### 03.09.2020 tarihli özel durum açıklaması

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

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

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

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

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

### 4-) 24.09.2020 tarihli özel durum açıklaması

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

### 5-) 19.10.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 19.10.2020 tarih 1053 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısı’nda;

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

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

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

### 6-) 16.12.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

## 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>31.12.2021</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	<b>Not.6-Not.7</b>	Md.24/(b)	16.182.824	24.097.597	112.359	190.746
Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	<b>Not.13-Not.17</b>	Md.24/(a)	1.256.735.159	796.343.900	561.507.700	463.996.271
İştirakler	<b>Not.7</b>	Md.24/(b)	-	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	<b>Not.11-Not.37</b>	Md.23/(f)	135.508.256	99.795.345	91.203.841	80.512.987
Diğer Varlıklar			69.284.539	75.312.294	83.772.263	47.296.363
<b>Toplam Varlıklar (aktif Toplamı)</b>		Md.3/(p)	<b>1.477.710.778</b>	<b>995.549.136</b>	<b>736.596.163</b>	<b>591.996.367</b>
Finansal Borçlar	<b>Not.8</b>	Md.31	370.928.636	437.603.380	356.708.078	279.514.652
Diğer Finansal Yükümlülükler		Md.31	-	-	-	-
Finansal Kiralama Borçları	<b>Not.8</b>	Md.31	-	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	<b>Not.11-Not.37</b>	Md.23/(f)	263.731	5.222.908	238.384	49.394
Özkaynaklar	<b>Not.27</b>	Md.31	1.040.661.286	492.376.916	356.377.057	293.873.227
Diğer Kaynaklar			65.857.125	60.345.932	23.272.644	18.559.094
<b>Toplam Kaynaklar</b>		Md.3/(p)	<b>1.477.710.778</b>	<b>995.549.136</b>	<b>736.596.163</b>	<b>591.996.367</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	31.12.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı		Md.24/(b)	-	-	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Not.6	Md.24/(b)	6.910.161	24.097.255	110.844	109.252
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		Md.24/(d)	-	-	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Md.24/(d)	-	-	-	-
Atıl Tutulan Arsa/Araziler		Md.24/(c)	57.042.561	57.042.561	53.392.761	56.497.592
Yabancı İştirakler		Md.24/(d)	-	-	-	-
İşletmeci Şirkete İştirak		Md.28/1(a)	-	-	-	-
Gayrinakdi Krediler		Md.31	-	-	-	-
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri		Md.22/(e)	-	-	-	-
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	-	-	-	-

Portföy Sınırlamaları	Dipnot	İlgili Düzenleme	31.12.2021	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019	Asgari Oran	Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri		Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		≤10%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Md.24/(a),(b)	85,05%	79,99%	76,23%	78,38%	≥51%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler		Md.24/(b)	1,10%	2,42%	0,02%	0,03%		≤49%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları		Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		≤49%
Atıl Tutulan Arsa/Arazi		Md.24/(c)	3,86%	5,73%	7,25%	9,54%		≤20%
İşletmeci Şirkete İştirak		Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		≤10%
Borçlanma Sınırı		Md.31	35,67%	89,94%	100%	95,13%		≤500%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı		Md.24/(b)	0,47%	2,42%	0,02%	0,02%		≤10%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		≤10%