

**Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi**

1 Nisan 2024 – 31 Aralık 2024  
Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar  
ve Özet Dipnotlar

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

İçindekiler	Sayfa
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (VARLIKLAR) .....	1
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (KAYNAKLAR) .....	2
ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU .....	3
ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....	6
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7
NOT 3 -FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER .....	15
NOT 4 -YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	17
NOT 5 -KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER.....	18
NOT 6 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	18
NOT 7 -ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER .....	18
NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ.....	19
NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	19
NOT 10 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	19-20

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (VARLIKLAR) (Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>170.683.523</b>	<b>92.559.893</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri		131.246	1.180.746
Ticari Alacaklar	3	156.956.557	77.076.271
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3	156.956.557	77.076.271
Diğer Alacaklar	3	320.509	1.555.211
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	3	293.760	560.631
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	3	26.749	994.580
Peşin Ödenmiş Giderler		12.839.770	12.180.979
<i>İlişkili Olmayan Taraflarda Peşin Ödenen Giderler</i>		12.839.770	12.180.979
Diğer Dönen Varlıklar		435.441	566.686
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>9.663.243.623</b>	<b>8.116.291.770</b>
Diğer Alacaklar	3	19.035.945	19.035.918
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	3	19.035.945	19.035.918
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4	9.629.035.331	8.081.696.657
Maddi Duran Varlıklar		15.169.730	15.554.244
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.617	4.951
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		2.617	4.951
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>9.833.927.146</b>	<b>8.208.851.663</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL DURUM TABLOSU (KAYNAKLAR)  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2024
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>162.832.311</b>	<b>158.905.605</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	100.598.105	101.349.831
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	22.192.386	19.663.160
Ticari Borçlar	3	5.707.942	7.109.711
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	3	5.707.942	7.109.711
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		5.428.066	2.717.155
Diğer Borçlar	3	23.376.273	11.201.120
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	3	17.549.437	8.519.847
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Borçlar</i>	3	5.826.836	2.681.273
Ertelenmiş Gelirler		20.098	20.115
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		20.098	20.115
Kısa Vadeli Karşılıklar		5.370.884	16.844.513
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		1.446.248	1.379.115
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		3.924.636	15.465.398
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		138.557	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>805.205.373</b>	<b>746.181.874</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	800.193.975	740.154.296
Uzun Vadeli Karşılıklar	3	1.589.090	739.543
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		1.589.090	739.543
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.422.308	5.288.035
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>8.865.889.462</b>	<b>7.303.764.184</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>8.865.889.462</b>	<b>7.303.764.184</b>
Ödenmiş Sermaye		1.090.980.000	376.200.000
Geri Alınmış Paylar (-)		(11.733.494)	(11.733.494)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(892.242)	(534.438)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>		(892.242)	(534.438)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		4.524.692.115	4.122.558.487
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		4.524.692.115	4.122.558.487
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.549.954	4.549.954
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		2.079.227.069	1.510.735.574
Net Dönem Karı / Zararı		1.160.349.454	1.283.271.495
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>9.833.927.146</b>	<b>8.208.851.663</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 NİSAN - 31 ARALIK 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU (Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden	Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş
		Cari Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
		01.04.2024	01.10.2024	01.04.2023	01.10.2023
		31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat		139.079.560	34.248.444	79.002.188	13.131.715
Satışların Maliyeti (-)		(7.212.106)	(3.947.457)	(4.491.404)	(1.524.139)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>131.867.454</b>	<b>30.300.987</b>	<b>74.510.784</b>	<b>11.607.576</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)		(35.990.396)	(10.819.344)	(18.423.821)	(6.152.480)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.076.890.507	11.431.341	850.771.777	50.919.730
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(1.068.318)	(576.221)	(8.424.095)	(432.363)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.171.699.247</b>	<b>30.336.763</b>	<b>898.434.645</b>	<b>55.942.463</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		5.616.078	833.392	4.424.941	1.276.501
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararından) Paylar		-	-	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.177.315.325</b>	<b>31.170.155</b>	<b>902.859.586</b>	<b>57.218.964</b>
Finansal Gelirler		65.631.886	3.776.193	126.360.464	122.718.312
Finansal Giderler (-)		(82.597.757)	(31.042.878)	(72.029.948)	8.791.090
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.160.349.454</b>	<b>3.903.470</b>	<b>957.190.102</b>	<b>188.728.366</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.160.349.454</b>	<b>3.903.470</b>	<b>957.190.102</b>	<b>188.728.366</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.160.349.454</b>	<b>3.903.470</b>	<b>957.190.102</b>	<b>188.728.366</b>
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		1.160.349.454	3.903.470	957.190.102	188.728.366
Ana Ortaklık Payları		1.160.349.454	3.903.470	957.190.102	188.728.366
Hisse Başına Kazanç	8	1,0636	0,0036	0,8774	0,0065

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 NİSAN - 31 ARALIK 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	01.04.2024	01.10.2024	01.04.2023	01.10.2023
Notlar	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>1.160.349.454</b>	<b>3.903.470</b>	<b>957.190.102</b>	<b>188.728.366</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar	(357.804)	(197.981)	(302.709)	648.224
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları) Vergi Etkisi MDV Değer Artışı	(357.804)	(197.981)	(302.709)	648.224
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar	402.133.628	(337.550.006)	1.986.081.938	533.727.380
Yabancı Para Çevrim Farkı	402.133.628	(337.550.006)	1.986.081.938	533.727.380
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</b>	<b>401.775.824</b>	<b>(337.747.987)</b>	<b>1.985.779.229</b>	<b>534.375.604</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>1.562.125.278</b>	<b>(333.844.517)</b>	<b>2.942.969.331</b>	<b>723.103.970</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:</b>	<b>1.562.125.278</b>	<b>(333.844.517)</b>	<b>2.942.969.331</b>	<b>723.103.970</b>
Ana Ortaklık Payları	1.562.125.278	(333.844.517)	2.942.969.331	723.103.970

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 NİSAN - 31 ARALIK 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU (Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	01.04.2024	01.04.2023
Notlar	31.12.2024	31.12.2023
<b>A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(5.379.812)</b>	<b>54.989.195</b>
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>	<b>61.916.248</b>	<b>957.190.102</b>
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)	61.916.248	957.190.102
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>	<b>(4.630.759)</b>	<b>(918.989.398)</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	1.708.043	1.091.708
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	(166.886)	(333.850)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	(33.105)	(333.850)
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	(133.781)	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	(11.968.522)	786.888
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltme	434.595	(350.788)
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	513.666	1.137.676
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	(12.916.783)	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	5.730.767	13.791.689
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	-	(7.146.104)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	5.730.767	20.937.793
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	-	(845.429.982)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	-	(845.429.982)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	65.839	(88.895.851)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>(62.665.301)</b>	<b>16.788.491</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(75.549.355)	8.858.570
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	2.516.631	13.456.376
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	20.429	10.378.566
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(1.798.198)	1.811.988
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	2.559.400	2.519.168
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	11.550.572	(28.530.860)
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	(1.139)	(11.336)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(1.963.641)	8.306.019
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>	<b>(5.379.812)</b>	<b>54.989.195</b>
<b>B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>	<b>(3.736.799)</b>	<b>(32.200.698)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(482.949)	(5.101.112)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(3.253.850)	(34.245.690)
Alınan Faiz	-	7.146.104
<b>C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI</b>	<b>8.067.111</b>	<b>(76.820.957)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	13.797.878	(55.883.164)
Ödenen Faiz	(5.730.767)	(20.937.793)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>(1.049.500)</b>	<b>(54.032.460)</b>
Döviz Kurlarındaki Değişim Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi		
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>(1.049.500)</b>	<b>(54.032.460)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER</b>	<b>1.180.746</b>	<b>55.210.993</b>
<b>DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR</b>	<b>131.246</b>	<b>1.178.533</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 NİSAN - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU (Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Birikmiş Karlar		
								Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)
<b>1 Nisan 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler</b>		<b>330.000.000</b>	<b>(11.733.494)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(586.050)</b>	<b>1.548.790.325</b>	<b>3.685.272</b>	<b>148.106.804</b>	<b>1.409.693.452</b>	<b>3.446.672.915</b>
Transferler		-	-	-	-	-	864.682	1.408.828.770	(1.409.693.452)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(302.709)	1.986.081.938	-	-	957.190.102	2.942.969.331
- Net Dönem Karı / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	957.190.102	957.190.102
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		-	-	-	(302.709)	-	-	-	-	(302.709)
- Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-	-	-	1.986.081.938	-	-	-	1.986.081.938
<b>31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler</b>		<b>330.000.000</b>	<b>(11.733.494)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(888.759)</b>	<b>3.534.872.263</b>	<b>4.549.954</b>	<b>1.556.935.574</b>	<b>957.190.102</b>	<b>6.389.642.246</b>
<b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem</b>										
<b>1 Nisan 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler</b>		<b>376.200.000</b>	<b>(11.733.494)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(534.438)</b>	<b>4.122.558.487</b>	<b>4.549.954</b>	<b>1.510.735.574</b>	<b>1.283.271.495</b>	<b>7.303.764.184</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	1.283.271.495	(1.283.271.495)	-
Sermaye Arttırımı		714.780.000	-	-	-	-	-	(714.780.000)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(357.804)	402.133.628	-	-	1.160.349.454	1.562.125.278
- Net Dönem Karı / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	1.160.349.454	1.160.349.454
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		-	-	-	(357.804)	-	-	-	-	(357.804)
- Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-	-	-	402.133.628	-	-	-	402.133.628
<b>31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler</b>		<b>1.090.980.000</b>	<b>(11.733.494)</b>	<b>18.716.606</b>	<b>(892.242)</b>	<b>4.524.692.115</b>	<b>4.549.954</b>	<b>2.079.227.069</b>	<b>1.160.349.454</b>	<b>8.865.889.462</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket’in dönemler itibarıyla ortalama personel sayısı 19 kişidir. (31.03.2024: 12 kişi)

## NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket muhasebe kayıtlarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı’nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Tebliğin 5. Maddes’ine 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.

İşletmeler, TMS 34 “Ara dönem finansal raporlama standardına” uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

1 Nisan 2024 – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait finansal tablolar, 30 Ocak 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup Yönetim Kurulu Başkanı Nurullah Emre Narin ve Şirket Muhasebe Müdürü Sebahattin Durmuş tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tablolarda yer alan ilgili hesap kalemlerinin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin mevzuatınca belirlenmiş portföy sınırlamalarına uygun olup olmadığına ilişkin bilgiler, finansal tablo hesap kalemleri kullanılarak **Ek dipnot**’ta gösterilmiştir. Söz konusu dipnotta yer alan bilgiler Seri II, 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri III-48.01 sayılı *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği*’nin portföy sınırlamalarına uyuma ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

### Yabancı Para İşlemlerin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

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

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

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

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.

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

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

- Varlık, yükümlülükler ve dönemin finansal tablolarına alınmış gelir ve gideri sonucunda oluşanlar hariç özkaynaklar kalemleri (bazı özkaynaklar kalemleri hariç) bilanço tarihi itibarıyla oluşan kapanış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilir. Özkaynaklar hesaplarından sermaye ve sermaye yedekleri tarihsel nominal değerleri ile taşınmakta olup bunlara ilişkin çevrim farkları özkaynaklar içerisinde yabancı para çevrim farkları hesabında gösterilmektedir.
- 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ait gelir tablosu aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilerek sunulmaktadır.
- Bu işlemler sonucunda oluşan diğer tüm farklar özkaynaklar ve diğer kapsamlı gelir/gider ile ilişkilendirilmektedir.

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

Tarih	Euro Kuru
31 Aralık 2024	36,7429
31 Mart 2024	34,8023

## 2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

## 2.03. İştirakler

*Şirket'in İştiraki Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişimi A.Ş.'nin Kuruluş Amacı & Faaliyet Konusu*

2006 yılında Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den satın alınmıştır.

Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş., kar amaçlı olmaktan ziyade altyapı işlerinin aynı bölgedeki diğer turizm yatırımcıları ile beraber müştereken yapılmak üzere kurulmuştur.

## 2.04 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

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

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

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

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

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

## 2.08 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

### a) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması; Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

### TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri;

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

### TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları;

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

### b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

### **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları;**

KGK, öz kaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı;**

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

### **TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması**

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:**

#### **TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları;**

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. 15 Temmuz 2024 tarihi itibarıyla Belçika'da ilgili standart gereği Şirket'in kapsama giren şirketleri belirlenmiştir ve bildirim zamanında yapılmıştır. Ayrıca, her bir ülke bazında mevzuatın yürürlüğe girip girmediği, yasal zaman sınırı ve bildirim yükümlülükleri takip edilmektedir.

#### **d) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:**

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır (yayımlanmamıştır). Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket özet finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

#### **UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü;**

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişiklik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

### - UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi:

Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

### - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç yada kayıplar:

UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.

### - UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı:

Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığına, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

### - UFRS 10 Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi:

UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

### - UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi:

Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

## UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

## 2.09 Önemli muhasebe politikaları

### 2.09.01 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 döneme kadar ilgili gayrimenkule yapılan harcamaları içerir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

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

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

### *Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*

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

### **2.09.02 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 arttırmabilmektedirler. 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.

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

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

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

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

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

### **2.09.04 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 Ocak 2023 tarihinden sonra geçerli olmak üzere, Martı Marina Tesisi için 2023 yılı ve sonrası için %20+KDV olarak ve Martı Myra Tesisi için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak hesaplanacaktır.

### **2.09.05 Borçlanma Maliyetleri**

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

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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### 2.09.06 Finansal Araçlar

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

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

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.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

### Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

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

### 2.09.07 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

### 2.09.08 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.



## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### 2.09.09 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.

### 2.09.10 Yıl İçinde Sermaye Artışı:

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

## NOT 3 -FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

### i. Ticari Alacaklar ve Ticari Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2024	31.03.2024
Ticari Alacaklar	156.956.557	77.076.271
İlişkili Taraf	156.956.557	77.076.271
Şüpheli Ticari Alacaklar	593.302	593.302
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(593.302)	(593.302)
<b>Toplam</b>	<b>156.956.557</b>	<b>77.076.271</b>

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

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

Hesap Adı	31.12.2024	31.03.2024
Satıcılar	5.650.470	7.052.239
Diğer Satıcılar	5.650.470	7.052.239
Borç Senetleri	57.472	57.472
Diğer	57.472	57.472
<b>Toplam</b>	<b>5.707.942</b>	<b>7.109.711</b>

### ii. Diğer Alacaklar ve Diğer Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2024	31.03.2024
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26.749	994.580
İlişkili Olamayan Diğer Taraflardan Alacaklar	293.760	560.631
Personelden Alacaklar	59.010	452.326
Şüpheli Diğer Alacaklar	3.824.642	3.749.363
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(3.824.642)	(3.749.363)
Diğer Alacaklar	234.750	108.305
<b>Toplam</b>	<b>320.509</b>	<b>1.555.211</b>

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

Hesap Adı	31.12.2024	31.03.2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	19.035.945	19.035.918
<b>Toplam</b>	<b>19.035.945</b>	<b>19.035.918</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Hesap Adı	31.12.2024	31.03.2024
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	4.340.182	149.894
Kamuya Olan Ertelemiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler	13.034.250	7.167.986
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5.826.836	2.681.273
Diğer Borçlar	175.005	1.201.967
<b>Toplam</b>	<b>23.376.273</b>	<b>11.201.120</b>

### iii. Finansal borçlar

Hesap Adı	31.12.2024	31.03.2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar	122.790.491	121.012.991
Uzun Vadeli Borçlanmalar	800.193.975	740.154.296
<b>Toplam</b>	<b>922.984.466</b>	<b>861.167.287</b>

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2024	31.03.2024
Banka Kredileri (*)	100.598.105	101.349.831
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22.192.386	19.663.160
<b>Toplam</b>	<b>122.790.491</b>	<b>121.012.991</b>

(\*) Banka kredilerinin 108.961.204 TL'si İş Bankası'ndan kullanılan vadesi geçmiş kredi ödemelerinden oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.12.2024	31.03.2024
Banka Kredileri	800.193.975	740.154.296
<b>Toplam</b>	<b>800.193.975</b>	<b>740.154.296</b>

31 Aralık 2024 ve 31 Mart 2024 finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

#### 31 Aralık 2024

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL	1-3 ay	-	1.389.874	-
USD	Eylül 2024-Şubat 2030	2,50%	12.439.412	800.193.975
EURO	Vadesi Geçmiş	7,50%	108.961.204	-
			<b>122.790.490</b>	<b>800.193.975</b>

#### 31 Mart 2024

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

Banka kredileri geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.03.2024
Vadesi geçmiş ödenecekler	108.961.204	100.331.052
1 yıl içinde ödenecekler	13.829.287	20.681.939
1-5 yıl içinde ödenecekler	800.193.974	73.294.745
5-10 yıl içinde ödenecekler	-	666.859.551
<b>Toplam</b>	<b>922.984.466</b>	<b>861.167.287</b>

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

## NOT 4 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem sonları itibarıyla hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2024 - 31 Aralık 2024	1.04.2024	İlaveler (+)	Transfer	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)	31.12.2024
Martı Marina Tali Yat Limanı	1.924.210.501	-	-	-	229.112.226	111.231.557	2.264.554.284
Martı Myra Otel	4.983.200.000	-	-	-	655.553.497	289.129.384	5.927.882.881
<b>TURİZM TESİSLERİ</b>	<b>6.907.410.501</b>	-	-	-	<b>884.665.723</b>	<b>400.360.941</b>	<b>8.192.437.165</b>
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	54.597.000	-	-	-	9.841.773	3.213.453	67.652.226
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	26.483.000	-	-	-	(142.539)	1.474.262	27.814.723
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa	315.492.000	-	-	-	180.180.922	20.687.652	516.360.574
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	724.099.995	-	-	-	426.460	40.383.642	764.910.097
<b>GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER</b>	<b>1.120.671.995</b>	-	-	-	<b>190.306.616</b>	<b>65.759.009</b>	<b>1.376.737.620</b>
İçmeler Maliye Kampı	-	-	-	-	-	-	-
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	1.301.348	-	-	-	-	72.564	1.373.912
Martı Myra Otel İlave Yatırım	43.114.010	2.864.043	-	-	-	2.453.272	48.431.325
Diğer	9.198.803	337.758	-	-	-	518.748	10.055.309
<b>DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)</b>	<b>53.614.161</b>	<b>3.201.801</b>	-	-	-	<b>3.044.584</b>	<b>59.860.546</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>8.081.696.657</b>	<b>3.201.801</b>	-	-	<b>1.074.972.339</b>	<b>469.164.534</b>	<b>9.629.035.331</b>
<i>Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler</i>	8.028.082.496	-	-	-	1.074.972.339	466.119.950	9.569.174.785
<i>Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar</i>	53.614.161	3.201.801	-	-	-	3.044.584	59.860.546

1 Nisan 2023 – 31 Aralık 2023	01.04.2023	İlaveler (+)	Transfer	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Yabancı Para Çevrim Farkı (+/-)	31.12.2023
Martı Marina Tali Yat Limanı	925.626.000	-	-	-	175.994.167	553.482.461	1.655.102.628
Martı Myra Otel	2.309.056.000	-	-	-	612.639.207	1.412.926.402	4.334.621.609
<b>TURİZM TESİSLERİ</b>	<b>3.234.682.000</b>	-	-	-	<b>788.633.374</b>	<b>1.966.408.863</b>	<b>5.989.724.237</b>
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	25.184.693	-	-	-	8.494.881	15.747.085	49.426.659
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	16.969.472	-	-	-	(3.791.523)	8.844.678	22.022.627
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa	132.656.352	-	-	-	27.579.611	79.759.868	239.995.831
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	433.385.342	-	-	-	24.513.639	248.402.749	706.301.730
<b>GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER</b>	<b>608.195.859</b>	-	-	-	<b>56.796.608</b>	<b>352.754.380</b>	<b>1.017.746.847</b>
İçmeler Maliye Kampı	28.804.823	-	-	-	-	16.207.671	45.012.494
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	-	985.625	-	-	-	182.899	1.168.524
Martı Myra Otel İlave Yatırım	-	33.113.286	-	-	-	6.144.700	39.257.986
Diğer	5.395.323	146.779	-	-	-	3.063.036	8.605.138
<b>DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)</b>	<b>34.200.147</b>	<b>34.245.690</b>	-	-	-	<b>25.598.306</b>	<b>94.044.142</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>3.877.078.006</b>	<b>34.245.690</b>	-	-	<b>845.429.982</b>	<b>2.344.761.549</b>	<b>7.101.515.226</b>
<i>Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler</i>	3.842.877.859	-	-	-	845.429.982	2.319.163.243	7.007.471.084
<i>Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar</i>	34.200.147	34.245.690	-	-	-	25.598.306	94.044.142

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

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### NOT 5 -KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

i) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

#### 31 Aralık 2024

	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL	775.340	775.340
Alınan Teminat Çekleri	TL	805.237	805.237
Alınan Teminat Mektupları	TL	12.541.309	12.541.309
<b>Toplam Alınan Teminatlar</b>			<b>14.121.886</b>
Verilen Teminat Çekleri	TL	457.606	457.606
<b>Toplam Verilen TRİ</b>			<b>457.606</b>

#### 31 Mart 2024

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

### NOT 6 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	01.04.2024 31.12.2024	01.04.2024 31.12.2024	01.04.2023 31.12.2023	01.04.2023 31.12.2023
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	139.079.560	34.248.444	79.002.188	13.131.715
<b>Hasılat</b>	<b>139.079.560</b>	<b>34.248.444</b>	<b>79.002.188</b>	<b>13.131.715</b>
Hizmet Maliyet	(7.212.106)	(3.947.457)	(4.491.404)	(1.524.139)
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(7.212.106)</b>	<b>(3.947.457)</b>	<b>(4.491.404)</b>	<b>(1.524.139)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>131.867.454</b>	<b>30.300.987</b>	<b>74.510.784</b>	<b>11.607.576</b>

### NOT 7 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

Hesap Adı	01.04.2024 31.12.2024	01.04.2024 31.12.2024	01.04.2023 31.12.2023	01.04.2023 31.12.2023
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>1.076.890.507</b>	<b>11.431.341</b>	<b>850.771.777</b>	<b>50.919.730</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış	1.074.972.340	10.463.351	849.221.505	49.815.118
Diğer Gelirler ve Karlar	1.918.167	967.990	1.550.272	1.104.612
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</b>	<b>(1.068.318)</b>	<b>(576.221)</b>	<b>(8.424.095)</b>	<b>(433.163)</b>
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	-	-	(698.919)	(165.299)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüş Gideri	-	-	(3.791.523)	(222.410)
Dava Karşılık Giderleri	(505.821)	(505.821)	(1.258.346)	(44.407)
Vergi Gideri	-	-	(1.673.334)	-
Kur Farkı (Ticari)	-	-	(999.995)	(466)
Diğer Giderler	(562.497)	(70.400)	(1.978)	(581)
<b>Diğer Gelir / Giderler (Net)</b>	<b>1.075.822.189</b>	<b>10.855.120</b>	<b>842.347.682</b>	<b>50.486.567</b>

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

### NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

Hesap Adı	01.04.2024 31.12.2024	01.04.2024 31.12.2024	01.04.2023 31.12.2023	01.04.2023 31.12.2023
Dönem Karı / (Zararı)	1.160.349.454	3.903.470	957.190.102	188.728.366
Ortalama Hisse Adedi	1.090.980.000	1.090.980.000	1.090.980.000	1.090.980.000
<b>Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)</b>	<b>1,064</b>	<b>0,004</b>	<b>0,877</b>	<b>0,173</b>

### NOT 9 - 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 3. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

(b) Önemli muhasebe politikaları

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

(c) Şirket'in maruz kaldığı riskler

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

### NOT 10 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

### EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	31.12.2024	31.03.2024
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Not.6-Not.7	Md.24/(b)	131.209	114.891
Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Not.13-Not.17	Md.24/(a)	9.629.035.331	8.081.696.657
İştirakler	Not.7	Md.24/(b)		
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	26.749	994.580
Diğer Varlıklar			204.733.857	126.045.535
<b>Toplam Varlıklar (aktif Toplamı)</b>		Md.3/(p)	<b>9.833.927.146</b>	<b>8.208.851.663</b>
Finansal Borçlar	Not.8	Md.31	922.984.466	861.167.287
Diğer Finansal Yükümlülükler		Md.31		
Finansal Kiralama Borçları	Not.8	Md.31		
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	5.826.836	2.681.273
Özkaynaklar	Not.27	Md.31	8.865.889.462	7.303.764.184
Diğer Kaynaklar			39.226.382	41.238.919
<b>Toplam Kaynaklar</b>		Md.3/(p)	<b>9.833.927.146</b>	<b>8.208.851.663</b>

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Dipnot Referans</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.03.2024</b>
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	<b>Not.6</b>	Md.24/(b)	131.209	114.891
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		Md.24/(d)		
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Md.24/(d)		
Atıl Tutulan Arsa/Araziler		Md.24/(c)	764.910.097	724.100.000
Yabancı İştirakler		Md.24/(d)		
İşletmecisi Şirkete İştirak		Md.28/1(a)		
Gayrinakdi Krediler		Md.31	1.141.366.646	1.141.366.646
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri		Md.22/(e)		
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	-	73.677

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>Asgari Oran</b>	<b>Azami Oran</b>
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%		≤10%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	97,92%	98,45%	≥51%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,00%	0,00%		≤49%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%		≤49%
Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	7,78%	8,82%		≤20%
İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%		≤10%
Borçlanma Sınırı	Md.31	23,35%	27,45%		≤500%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,00%	0,00%		≤10%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%		≤10%