

**Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

1 Nisan 2025 – 30 Eylül 2025
Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar
ve
Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (VARLIKLAR)
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	Cari Dönem 30.09.2025	Önceki Dönem 31.03.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		277.274.734	169.655.934
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	148.036	133.096
Ticari Alacaklar	10	251.784.211	151.510.178
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	-	1.018
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	251.784.211	151.509.160
Diğer Alacaklar	11	1.213.426	1.578.827
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	1.213.426	1.552.086
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11-37	-	26.741
Peşin Ödenmiş Giderler	26	23.279.042	16.084.983
<i>İlişkili Olmayan Taraflarda Peşin Ödenen Giderler</i>	26	23.279.042	16.084.983
Diğer Dönen Varlıklar	26	850.019	348.850
Duran Varlıklar		14.877.304.835	12.316.388.350
Diğer Alacaklar	11	19.035.929	19.035.918
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	19.035.929	19.035.918
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	14.830.023.435	12.277.349.517
Maddi Duran Varlıklar	18	24.930.849	16.431.293
<i>Kullanım Hakkı Varlıkları</i>	21	3.314.576	3.569.679
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	46	1.943
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	46	1.943
TOPLAM VARLIKLAR		15.154.579.569	12.486.044.284

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (KAYNAKLAR)
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2025
Notlar			
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		156.794.556	229.578.611
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	18.288.093	123.574.943
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	25.323.730	56.658.324
Ticari Borçlar	10	22.967.786	7.083.230
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>10</i>	<i>15.062.940</i>	<i>7.083.230</i>
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>7.904.846</i>	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	5.380.118	4.012.800
Diğer Borçlar	11	61.629.397	19.906.158
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>11</i>	<i>61.629.397</i>	<i>13.834.290</i>
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Borçlar</i>	<i>11-37</i>	-	<i>6.071.868</i>
Ertelenmiş Gelirler	26	20.092	20.107
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>26</i>	<i>20.092</i>	<i>20.107</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	23.185.340	18.323.049
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<i>22</i>	<i>3.235.423</i>	<i>1.417.196</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>22</i>	<i>19.949.917</i>	<i>16.905.853</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.302.929.698	3.313.557.292
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	941.110.715	861.850.943
Uzun Vadeli Karşılıklar	22-24	1.767.339	1.331.775
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<i>24</i>	<i>1.767.339</i>	<i>1.331.775</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		3.356.279.581	2.446.952.235
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	3.772.063	3.422.339
ÖZKAYNAKLAR	27	10.694.855.315	8.942.908.381
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	10.694.855.315	8.942.908.381
Ödenmiş Sermaye	27	1.090.980.000	1.090.980.000
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)		(374.764)	(442.373)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>		<i>(374.764)</i>	<i>(442.373)</i>
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		6.984.731.239	5.238.576.165
<i>-Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		<i>6.984.731.239</i>	<i>5.238.576.165</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.549.954	4.549.954
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		2.602.261.523	257.276.455
Net Dönem Karı / Zararı		5.724.251	2.344.985.068
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		15.154.579.569	12.486.044.284

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
		01.04.2025	01.07.2025	01.04.2024	01.07.2024
Notlar		30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>					
Hasılat	28	162.443.155	114.353.326	104.831.116	75.614.731
Satışların Maliyeti (-)	28	(11.985.402)	(6.427.516)	(3.264.649)	(1.492.965)
BRÜT KAR / (ZARAR)		150.457.753	107.925.810	101.566.467	74.121.766
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(29.249.217)	(16.322.158)	(25.171.052)	(16.014.804)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	286.178.079	285.690.481	950.177	790.358
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(148.879.835)	(148.646.909)	(492.097)	(410.177)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		258.506.780	228.647.224	76.853.495	58.487.143
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		5.406.652	4.107.164	1.069.291.675	1.058.682.270
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		263.913.432	232.754.388	1.146.145.170	1.117.169.413
Finansal Gelirler	33	151.338.289	151.338.289	61.855.693	61.855.693
Finansal Giderler (-)	33	(4.182.793)	17.051.809	(51.554.879)	(23.221.531)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		411.068.928	401.144.486	1.156.445.984	1.155.803.575
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(405.344.677)	(405.272.734)	-	-
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	(405.344.677)	(405.272.734)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		5.724.251	(4.128.248)	1.156.445.984	1.155.803.575
DÖNEM KARI / (ZARARI)		5.724.251	(4.128.248)	1.156.445.984	1.155.803.575
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		5.724.251	(4.128.248)	1.156.445.984	1.155.803.575
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		5.724.251	(4.128.248)	1.156.445.984	1.155.803.575
Ana Ortaklık Payları					
Hisse Başına Kazanç	36	0,0052	(0,0038)	3,0740	3,0723

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Not lar	01.04.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024
DÖNEM KARI / (ZARARI)	36	5.724.251	(4.128.248)	1.156.445.984	1.155.803.575
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		67.609	137.065	(159.823)	(94.668)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	24	96.585	195.808	(159.823)	(94.668)
Vergi Etkisi		(28.976)	(58.743)	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar	27	1.746.155.074	383.137.813	739.683.634	671.437.893
Yabancı Para Çevrim Farkı		1.746.155.074	383.137.813	739.683.634	671.437.893
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		1.746.222.683	383.274.878	739.523.811	671.343.225
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.751.946.934	379.146.630	1.895.969.795	1.827.146.800
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		1.751.946.934	379.146.630	1.895.969.795	1.827.146.800
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		1.751.946.934	379.146.630	1.895.969.795	1.827.146.800

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		289.391.573	34.132.433
Dönem Karı (Zararı)		5.724.251	1.156.445.984
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		5.724.251	1.156.445.984
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		302.391.363	(1.078.572.440)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18-19	1.012.291	1.124.989
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10-11-13	(108.776)	(325.928)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10-11	(108.776)	(54.822)
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-	(271.106)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	22-24	5.784.285	(14.605.338)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltme	24	6.025.046	192.789
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22	(240.761)	(1.407)
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22	-	(14.796.720)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10-11-33	4.182.793	1.668.417
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	-	-
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	4.182.793	1.668.417
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(136.292.943)	(1.064.508.989)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	17		
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		405.344.677	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltme	31	-	-
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		22.469.036	(1.925.591)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(18.724.041)	(43.741.111)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(70.579.735)	(55.208.903)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	4.389.889	3.046.268
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	(4.053.878)	(4.104.347)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	6.596.898	3.003.080
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	583.921	3.304.144
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		45.094.365	8.091.333
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(3.940)	(1.863)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(751.561)	(1.870.823)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		289.391.573	34.132.433
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(16.669.269)	(3.866.478)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18-19	(6.616.120)	(499.709)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	(10.053.149)	(3.366.769)
Alınan Faiz	33	-	-
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		(272.707.364)	(30.343.722)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	-	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	(260.843.813)	(28.675.305)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(423.513)	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Değişim		(7.257.245)	-
Ödenen Faiz	33	(4.182.793)	(1.668.417)
Alınan Faiz		-	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		14.940	(77.767)
Döviz Kurlarındaki Değişimin Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		14.940	(77.767)
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	6	133.096	1.180.746
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	6	148.036	1.102.979

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 NİSAN - 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Birikmiş Karlar			
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Özkaynaklar
Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları						
1 Nisan 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	27	376.200.000	(11.733.494)	18.716.606	(534.438)	4.122.558.487	4.549.954	1.510.735.574	1.283.271.495	7.303.764.184
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	1.283.271.495	(1.283.271.495)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(159.823)	739.683.634	-	-	1.156.445.984	1.895.969.795
- Net Dönem Karı / (Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	-	1.156.445.984	1.156.445.984
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	27	-	-	-	(159.823)	-	-	-	-	(159.823)
- Yabancı Para Çevrim Farkları	27	-	-	-	-	739.683.634	-	-	-	739.683.634
30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	27	376.200.000	(11.733.494)	18.716.606	(694.261)	4.862.242.121	4.549.954	2.794.007.069	1.156.445.984	9.199.733.979
Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem										
1 Nisan 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	27	1.090.980.000	(11.733.494)	18.716.606	(442.373)	5.238.576.165	4.549.954	257.276.455	2.344.985.068	8.942.908.381
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	2.344.985.068	(2.344.985.068)	-
Sermaye Artırımı	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	67.609	1.746.155.074	-	-	5.724.251	1.751.946.934
- Net Dönem Karı / (Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	-	5.724.251	5.724.251
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	27	-	-	-	67.609	-	-	-	-	67.609
- Yabancı Para Çevrim Farkları	27	-	-	-	-	1.746.155.074	-	-	-	1.746.155.074
30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	27	1.090.980.000	(11.733.494)	18.716.606	(374.764)	6.984.731.239	4.549.954	2.602.261.523	5.724.251	10.694.855.315

İlişikteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 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 11 kişidir. (31.03.2025: 11 kişi)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

1 Nisan 2025 – 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait finansal tablolar, 13 Kasım 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup Yönetim Kurulu Başkanı Nurullah Emre Narin ve Grup Muhasebe Müdürü Sebhattin Durmuş tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

Yabancı Para İşlemlerin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

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

30 Eylül 2025 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.
- 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren döneme ait gelir tablosu aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilerek sunulmaktadır.
- Bu işlemler sonucunda oluşan diğer tüm farklar özkaynaklar ve diğer kapsamlı gelir/gider ile ilişkilendirilmektedir.

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

Tarih	Euro Kuru
30 Eylül 2025	48.6479
31 Mart 2025	40.7019

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

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.03. İştirakler

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

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

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

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

30 Eylül 2025 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, kısa ve uzun vadeli kiralama süreleri, iskonto faiz oranı, şirket aleyhine açılan davalar ve takipler için karşılık ayrılıp ayrılmaması, kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar gibi hususlarda muhasebe tahminlerine başvurmaktadır. Cari dönemde yapılan geçmiş dönem düzeltmeleri aşağıda açıklanmıştır;

-Şirket, 31 Mart 2025 tarihli sunduğu finansal tablolarında, geçmiş dönemde yapılan yasal enflasyon düzeltmelerinden dolayı ertelenmiş vergi hesaplamalarında değişiklik yapmıştır. Düzeltmelere ilişkin yeniden düzenlenmiş finansal tablolar raporda açıklanmıştır.

2.07 Netleştirme / Mahsup

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.08.01 Gelir Kaydedilmesi

Şirket aktifinde kayıtlı olan, devletten kiralamış olduğu Myra ve Marina tesisleri ana ortak Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir. Ana ortağın, söz konusu yerlerin işletmesinden elde ettiği gelirleri üzerinden %20+KDV oranında aldığı kiralardan oluşmaktadır.

2.08.02 Stok Değerlemesi

Bulunmamaktadır.

2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

2.08.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

2.08.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

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

Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

2.08.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

Bulunmamaktadır.

ii) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

Kiracı Olarak Şirket:

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

Şirket'in operasyonel kiralamaları iki ana konu üzerinde yoğunlaşmaktadır.

- İdari Amaçlı Kiralamalar

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

01.04.2025-30.09.2025 dönemine ilişkin operasyonel kira tutarı toplamı 2.655.000-TL'dir. (01.04.2024-31.03.2025: 2.629.500-TL)

- Portföye İlişkin Kiralamalar

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

İlgili Varlık	Bölge	Ada/ Parsel/ Metrekare	Süre	Nevi	Kira
Martı Myra (Üst Hakkı)	Tekirova Antalya	158/7 parsel	1988-2069	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın % 1'i
Çamyuva (İrtifak Hakkı)	Çamyuva Antalya	127/1	1988-2037	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı
Martı Marina (Üst Hakkı)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	103/9 parsel	2009-2058	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Martı Marina (Kullanma İzni)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	68.203,42 metrekare	2010-2059	Deniz Yüzeyi, Dolgu alanı ve İskele	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
---------------------------------	-------------------------------------	------------------------	-----------	---	--

Kiralayan Olarak Şirket

Şirket operasyonel kiralamaya tabi sabit kıymetlerini finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında tasniflemektedir. Operasyonel kiralama işleminden kaynaklanan kiralama gelirleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle gelir olarak kayıtlara alınmaktadır. Bir operasyonel kiralamadan gelir elde etmek için yapılan ilk direkt maliyetler yapıldıkları dönemin gelir tablosunda gider olarak kayıtlara 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 bulunmamaktadır.

2.08.10 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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 ediniimiyle 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 ediniimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

2.08.11 Pay Başına Kar / Zarar

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

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

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

2.08.12 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

2.08.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

2.08.14 İlişkili Taraflar

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

2.08.15 Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

2.08.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1 (d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO’ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50’sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30’luk vergi oranı kullanılır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Ertelenmiş Vergiler

Finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir yada indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %30 'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklarına iletilen ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması’’konulu yazıya uygun olarak, 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar kar zararlarına, 2025 yılına etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.08.17 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

2.08.18 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

2.09 Sermaye ve Temettüleri

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

2.10 İşletmenin Sürekliliği

Şirket’in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

2.11 Yeni muhasebe standartları ve yorumlar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 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.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

Söz konusu değişikliğin, Şirket finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır

ii)Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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 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, özkaynak 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 muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Standardın zorunlu yürürlük tarihi, yapılan son düzenleme ile birlikte 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18’de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18’in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7’ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket 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 ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Genel anlamda, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

- UMSK tarafından, Temmuz 2024’te “UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek 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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da 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 kalktığından, 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 Konsolide 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.

Genel anlamda, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024’te “Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler” değişikliğini (UFRS 9 ve UFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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 konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19’u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Kasa	49	41
Banka	147.987	133.055
-Vadesiz Mevduat	147.987	133.055
Toplam	148.036	133.096

Şirket'in dönem sonları itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır.

NOT 8 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Kısa Vadeli Borçlanmalar	43.611.823	180.233.267
Uzun Vadeli Borçlanmalar	941.110.715	861.850.943
Toplam	984.722.538	1.042.084.210

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Banka Kredileri	16.552.579	122.158.028
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları (**)	25.323.730	56.658.324
Kiralama Yükümlülüğü	1.735.514	1.416.915
Toplam	43.611.823	180.233.267

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Banka Kredileri (**)	939.940.976	859.725.530
Kiralama Yükümlülüğü	1.169.739	2.125.413
Toplam	941.110.715	861.850.943

(**) Uzun vadeli kredilerin tamamı ve uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının 12.337.497 TL'si Denizbank A.Ş.'den kullanılan yeniden yapılandırılmış kredilerden oluşmaktadır. Şirket ve Şirket'in ana ortağı olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 23.02.2021 tarihi itibarıyla Deniz Bank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile kredi ve faktoring borçlarının yapılandırmasına ilişkin "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamıştır.

30 Eylül 2025

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Yıllık Ortalama Etkin Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL	1-3 ay		4.215.082	-
USD	Nisan 2025-Şubat 2030	2,50%	37.661.227	939.940.976
			41.876.309	939.940.976

31 Mart 2025

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Banka kredileri geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.03.2025
Vadesi geçmiş ödenecekler	-	122.158.028
1 yıl içinde ödenecekler	41.876.309	56.658.324
1-5 yıl içinde ödenecekler	939.940.976	859.725.530
5-10 yıl içinde ödenecekler	-	-
Toplam	981.817.285	1.038.541.882

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

Şirketimizin finansal borçlarının yıllara sâri geri ödeme planı 30.09.2025 tarihi itibarı ile aşağıdaki gibidir.

- 2025-2030 dönemi toplam geri ödeme yükümlülüğü 981.817.285 TL olup, ilgili yıllara ilişkin dağılım şu şekildedir:
- 2025 yılı: 25.071.083 TL
- 2026 yılı: 24.964.870 TL
- 2027 yılı: 24.312.386 TL
- 2028 yılı: 23.740.276 TL
- 2029 yılı: 23.180.323 TL
- 2030 yılında ise toplam 860.548.347 TL tutarında geri ödemesi gerçekleştirilecektir.

NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Ticari Alacaklar	251.784.211	151.509.160
İlişkili Taraf (Not: 37)	251.784.211	151.509.160
Şüpheli Ticari Alacaklar	593.300	593.302
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(593.300)	(593.302)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	1.018
Toplam	251.784.211	151.510.178

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2025	01.04.2024
	30.09.2025	31.09.2024
Dönem başı bakiyesi	(593.302)	(593.302)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar	-	-
Dönem gideri (Not:30)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	2	-
Dönem sonu bakiyesi	(593.300)	(593.302)

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

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7.904.846	-
Satıcılar	15.005.445	7.025.758
<i>Diğer Satıcılar</i>	15.005.445	7.025.758
Borç Senetleri	57.495	57.472
<i>Diğer</i>	57.495	57.472
Toplam	22.967.786	7.083.230

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

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

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

	30.09.2025	31.03.2025
Vadesi Geçmiş	57.495	57.472
Toplam	57.495	57.472

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)	-	26.741
İlişkili Olamayan Diğer Taraflardan Alacaklar	1.213.426	1.552.086
<i>Personelden Alacaklar</i>	55.022	54.989
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar</i>	4.365.954	3.978.000
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)</i>	(4.365.954)	(3.978.000)
<i>Diğer Alacaklar</i>	1.158.404	1.497.097
Toplam	1.213.426	1.578.827

Şüpheli diğer alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.04.2025	01.04.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Dönem başı bakiyesi	(3.978.000)	(3.749.363)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar	-	-
Dönem gideri (Not:30)	(253.650)	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	448.485	(75.324)
Dönem sonu bakiyesi	(4.365.954)	(3.824.687)

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Verilen Depozito ve Teminatlar (*)	19.035.929	19.035.918
Toplam	19.035.929	19.035.918

(*) Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca ön izin yükümlülüklerinin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş, akabinde 18.891.600 TL tutarındaki teminat mektupları nakde dönmüştür. Detaylı açıklamalara **Not:41**'de yer verilmiştir.

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 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	30.09.2025	31.03.2025
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	19.200.840	4.234.870
Kamuya Olan Ertelenmiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler	41.413.276	7.820.056
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not: 37)	-	6.071.868
Diğer Borçlar	1.015.281	1.779.364
Toplam	61.629.397	19.906.158

NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Personele Borçlar	4.391.495	3.095.135
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler (Personel)	637.920	464.856
Ödenecek SGK	350.703	452.809
Toplam	5.380.118	4.012.800

NOT 13 STOKLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Diğer Stoklar	13.474	11.273
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(13.474)	(11.273)
Toplam	-	-

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

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(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 ²)	Ada/Parsel	Mülkiyet Durumu	Niteliği (*)
Martı Marina Tali Yat Limanı	Muğla	Marmaris	Orhaniye	16.455,01	103/6 , 103/10 ve 103/12 Parseller	Şirket	Arsa
				84,63	103/9 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
				68.203,42	Deniz Alanı	Hazine	
Martı Myra Otel	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	158 Ada/7 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesisi
Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 Ada/1 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37.755,96	155 Ada/225 Parsel	Şirket	Arsa
				268,92	155 Ada/226 Parsel	Şirket	Tarla
Arsa ve Butik Otel (natamam Bina)	Muğla	Marmaris	Karaca Köyü (Ayın koyu)	83.283,96	Toplam 9 Parsel	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı parseller ve Üzerinde Natamam Bina
Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy		36.304,83	314, 316 ada 1 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel	Şirket	Arsa

1 Nisan 2025 - 30 Eylül 2025	1.04.2025	İlaveler (+)	Transfer	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)	30.09.2025
Martı Marina Tali Yat Limanı	2.947.703.395	-	-	-	156.672.713	585.623.892	3.690.000.000
Martı Myra Otel	7.434.111.427	-	-	-	128.251.949	1.459.636.624	9.022.000.000
TURİZM TESİSLERİ	10.381.814.822	-	-	-	284.924.662	2.045.260.516	12.712.000.000
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	85.000.001	-	-	-	(8.070.689)	16.070.688	93.000.000
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	34.108.007	-	-	-	876.469	6.715.524	41.700.000
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa	709.059.982	-	-	-	(58.586.287)	134.626.305	785.100.000
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	999.999.981	-	-	-	(82.851.212)	189.851.231	1.107.000.000
GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER	1.828.167.971	-	-	-	(148.631.719)	347.263.748	2.026.800.000
İçmeler Maliye Kampı	-	-	-	-	-	-	-
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	1.521.950	1.834.258	-	-	-	416.077	3.772.285
Martı Myra Otel İlave Yatırım	53.649.738	7.649.289	-	-	-	10.969.805	72.268.832
Diğer	12.195.019	569.602	-	-	-	2.417.697	15.182.318
DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)	67.366.707	10.053.149	-	-	-	13.803.579	91.223.435
GENEL TOPLAM	12.277.349.505	10.053.149	-	-	136.292.943	2.406.327.843	14.830.023.435
Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler	12.209.982.798	-	-	-	136.292.943	2.392.524.264	14.738.800.000
Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar	67.366.707	10.053.149	-	-	-	13.803.579	91.223.435

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem sonları itibarıyla hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2024 - 31 Mart 2025	1.04.2024	İlaveler (+)	Transfer	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)	30.09.2024
Martı Marina Tali Yat Limanı	1.924.210.500	-	-	-	226.882.139	192.049.158	2.343.141.798
Martı Myra Otel	4.983.200.000	-	-	-	649.172.602	501.227.397	6.133.599.999
TURİZM TESİSLERİ	6.907.410.500	-	-	-	876.054.741	693.276.555	8.476.741.797
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	54.597.000	-	-	-	9.745.978	5.657.004	69.999.982
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	26.483.000	-	-	-	(141.151)	2.438.136	28.779.985
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa	315.492.000	-	-	-	178.427.113	40.360.878	534.279.991
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	724.100.000	-	-	-	422.309	66.932.700	791.455.004
GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER	1.120.672.000	-	-	-	188.454.249	115.388.718	1.424.514.962
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	1.301.348	-	-	-	-	120.244	1.421.592
Martı Myra Otel İlave Yatırım	43.114.010	2.837.979	-	-	-	4.161.991	50.113.980
Diğer	9.198.799	329.775	-	-	-	870.694	10.399.272
DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)	53.614.157	3.167.754	-	-	-	5.152.929	61.934.844
GENEL TOPLAM	8.081.696.657	3.167.754	-	-	1.064.508.990	813.818.202	9.963.191.603
<i>Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler</i>	8.028.082.500	-	-	-	1.064.508.990	808.665.273	9.901.256.759
<i>Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar</i>	53.614.157	3.167.754	-	-	-	5.152.929	61.934.844

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri Eylül 2025 tarihli değerleme raporları ile tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 30 Eylül 2025 tarihli ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır.

	Ekspertiz Firması	Ekspertiz Rapor Tarihi	30.09.2025	Ekspertiz Firması	Ekspertiz Rapor Tarihi	30.03.2025
Martı Marina Tali Yat Limanı (i)	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30.09.2025	3.690.000.000	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	2.947.703.395
Martı Myra Otel (ii)	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30.09.2025	9.021.999.972	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	7.434.111.427
Antalya, Kemer, Çam yuva Arsa (iii)	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30.09.2025	93.000.000	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	85.000.001
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü arsa (iv)	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30.09.2025	41.700.000	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	34.108.007
Muğla, Marmaris, Aydın Koyu Arsa ve Natamam Binalar (vi)	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30.09.2025	785.100.000	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	709.059.982
Tekirdağ Çerkezköy (314,316 ada 1 Parsel, 326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel) (vii)	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30.09.2025	1.106.999.999	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.03.2025	999.999.981
Toplam			14.738.799.971			12.209.982.793

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

(i) Martı Marina Tesis;

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

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

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

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında İİK 150/c şerhi mevcut olup; rapora konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 103 Ada 9 parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekerek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst Hakkı olarak ve 68.203,24 m² 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;

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

(iv) Aydın İli Karacasu Bölgesinde 2 adet gayrimenkul;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(vii) Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Arsalar

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

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

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

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili diğer açıklamalar aşağıdaki gibidir.

- 26 Ağustos 2010 tarih 632 no'lu Yönetim Kurulu Kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu 2 Ağustos 2010 tarih 730 sayılı "Şirket'in Ayın Koyu Karaca Köyü Marmaris-Muğla'da yer alan taşınmazlarına ilişkin mülkiyetle ilgili dava sürecinin devam ettiği dikkate alınarak bu davaların Şirket aleyhine sonuçlanması durumunda mülkiyetin kaybedebileceği olasılığına yatırımcıların korunmasını teminen üçüncü bir kişi tarafından Şirket lehine Ayın Koyu'nda bulunan tüm taşınmazlar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş değerlendirme raporu ile tespit edilen 9.077.000 TL değere %10 marj uygulanarak belirlenecek değerden aşağı olmamak üzere şartsız ve süresiz verilen bir banka teminat mektubunun Takasbank'a tevdi edilmesi" kararına istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. 26 Ağustos 2010 tarih ve 246 sayılı toplantısında, kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, şarta bağlı olmayan ve hiçbir şekilde Şirket'e rücu etmeyeceği kayıtlarını içeren teminat mektubunun Şirket lehine alınmasına karar vermiştir. Buna istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'nin kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, Şekerbank T.A.Ş.'den Şirket lehine İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye (Takasbank) hitaben alacağı 10.000.000 TL'lik şartsız ve süresi kati teminat mektubunun Takasbank'a tevdi edilmesine karar verilmiş olup 3 Eylül 2010 tarihinde teminat mektubu Takasbank'a teslim edilmiştir.
- Dava sürecinde yaşanan olumlu gelişmelere bağlı olarak ilgili teminat mektubunun 767, 772, 773, 749, 750, 756, 757 ve 765 no.lu parsellere isabet eden kısmının serbest bırakılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş ve taleplerimiz 14.04.2011 ve 25.10.2013 tarihlerinde kabul edilmiştir. Taleplerimizin kabul edilmesi ile birlikte teminat tutarı 7.304.025 TL azaltılarak 2.695.975 TL'ye düşmüştür. 766 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 m²'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 belirttiği üzere daha önce bildirilmiş olan 3.140 m² ve 259.050 TL'lik tutar sırasıyla 2.959,35 m² ve 244.146 TL olarak yeniden hesaplanmıştır. 22 Mayıs 2014 tarihinde 244.146 TL ödeme banka aracılığı ile yapılmıştır.
- Kullanılan krediler ile ilgili olarak Şirket'in muhtelif gayrimenkulleri üzerinde ipotek tesis edilmiştir. Şirket'in varlıkları üzerinde yer alan her türlü ipotek, kısıtlama ve şerhlere ilişkin bilgi **Not:22**'de yer almaktadır.

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

30 Eylül 2025

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyet	Toplam
1 Nisan 2025	14.665.388	3.201.319	10.057.254	862.283	28.786.244
Alımlar	5.602.213	-	1.096.805	-	6.699.018
Yabancı Para Çevrim Farkı	3.108.499	624.975	2.064.177	168.336	5.965.987
30 Eylül 2025	23.376.100	3.826.294	13.218.236	1.030.619	41.451.249

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyet	Toplam
1 Nisan 2025	4.507.895	2.468.213	4.516.560	862.283	12.354.951
Dönem Amortismanı	699.323	139.648	807.672	-	1.646.643
Yabancı Para Çevrim Farkı	925.404	490.913	934.153	168.336	2.518.806
30 Eylül 2025	6.132.622	3.098.774	6.258.385	1.030.619	16.520.400
1 Nisan 2025 Net defter değeri	10.157.493	733.104	5.540.697	-	16.431.293
30 Eylül 2025 Net defter değeri	17.243.478	727.520	6.959.851	-	24.930.849

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

30 Eylül 2024					
Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyet	Toplam
1 Nisan 2024	12.539.691	2.737.299	7.877.932	737.298	23.892.220
Alımlar	-	-	458.665	-	458.665
Yabancı Para Çevrim Farkı	1.158.656	252.924	768.958	68.126	2.248.664
30 Eylül 2024	13.698.347	2.990.223	9.105.555	805.424	26.599.549
Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyet	Toplam
		(1.897.69)			
1 Nisan 204	(2.915.171)	1)	(2.787.816)	(737.298)	(8.337.976)
Dönem Amortismanı	(482.729)	(109.342)	(531.237)	-	(1.123.308)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(299.687)	(182.214)	(290.966)	(68.126)	(840.993)
		(2.189.24)			
30 Eylül 2024	(3.697.587)	7)	(3.610.019)	(805.424)	(10.302.277)
1 Nisan 2024 Net defter değeri	9.624.520	839.608	5.090.116	-	15.554.244
30 Eylül 2024 Net defter değeri	10.000.760	800.976	5.495.536	-	16.297.272

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

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

30.09.2025		
Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2025	1.632.114	1.632.114
Yabancı Para Çevrim Farkı	318.634	318.634
30 Eylül 2025	1.950.748	1.950.748
Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2025	1.630.171	1.630.171
Cari Dönem İtfa Payı	2.144	2.144
Yabancı Para Çevrim Farkı	318.387	318.387
30 Eylül 2025	1.950.702	1.950.702
1 Nisan 2025 Net Değer	1.943	1.943
30 Eylül 2025 Net Değer	46	46
30.09.2024		
Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2024	1.395.577	1.395.577
Yabancı Para Çevrim Farkı	128.915	128.915
30 Eylül 2024	1.524.492	1.524.492
Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Nisan 2024	(1.390.626)	(1.390.626)
Cari Dönem İtfa Payı	(1.678)	(1.678)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(128.589)	(128.589)
30 Eylül 2024	(1.520.893)	(1.520.893)
1 Nisan 2024 Net Değer	4.951	4.951
30 Eylül 2024 Net Değer	3.599	3.599

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

NOT 20 ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır.

NOT 21 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

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

<u>30.09.2025</u>	<u>1.04.2025</u>	<u>Giriş</u>	<u>Yabancı Para Çevrim Farkı</u>	<u>30.09.2025</u>
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	5.233.003	118.284	1.029.274	6.380.561
Toplam	5.233.003	118.284	1.029.274	6.380.561
	<u>1.04.2025</u>	<u>Dönem Amortismanı</u>	<u>Yabancı Para Çevrim Farkı</u>	<u>30.09.2025</u>
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	(1.663.324)	(1.012.309)	(390.352)	(3.065.985)
Toplam	(1.663.324)	(1.012.309)	(390.352)	(3.065.985)
Net Defter Değeri	3.569.679			3.314.576

<u>31.03.2025</u>	<u>1.04.2024</u>	<u>Giriş</u>	<u>Yabancı Para Çevrim Farkı</u>	<u>31.03.2025</u>
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	-	4.486.955	746.048	5.233.003
Toplam	-	4.486.955	746.048	5.233.003
	<u>1.04.2024</u>	<u>Dönem Amortismanı</u>	<u>Yabancı Para Çevrim Farkı</u>	<u>31.03.2025</u>
Bina,Arsa ve Arşiv Kiralamaları	-	(1.495.652)	(167.672)	(1.663.324)
Toplam	-	(1.495.652)	(167.672)	(1.663.324)
Net Defter Değeri	-			3.569.679

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

i) Karşılıklar

<u>Hesap Adı</u>	<u>30.09.2025</u>	<u>31.03.2025</u>
Diğer Kısa Vadeli Karşılıkları	19.949.917	16.905.853
İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	17.725.689	14.436.639
Dava Karşılığı	2.224.228	2.469.214
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıkları	3.235.423	1.417.196
İzin Karşılığı	3.235.423	1.417.196
Toplam	23.185.340	18.323.049

30 Eylül 2025

	<u>İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku</u>	<u>Dava Karşılığı</u>	<u>İzin Karşılığı</u>	<u>Toplam</u>
1 Nisan 2025 itibarıyla	14.436.639	2.469.214	1.417.196	18.323.049
İlave karşılık	5.448.224	-	1.936.138	7.384.362
İptal edilen karşılıklar	(2.159.174)	(244.986)	-	(2.404.160)
Yabancı Para Çevrim Farkı	-	-	(117.911)	(117.911)
30 Eylül 2025 itibarıyla	17.725.689	2.224.228	3.235.423	23.185.340

31 Mart 2025

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in dava karşılıkları 2.224.228 TL'dir. (31 Mart 2025 : 2.469.214 TL)

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

30 Eylül 2025

	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL	-	775.340
Alınan Teminat Çekleri	TL	-	805.237
Alınan Teminat Mektupları	TL	-	1.866.285
Toplam Alınan Teminatlar		-	3.446.862
Verilen Teminat Çekleri	TL	-	457.606
Verilen İpotekler	EURO	-	-
Verilen İpotekler	TL	-	421.288.008
Toplam Verilen TRİ			421.745.614
Hacizler	TL	-	336.677.317
Şerhler	TL	-	25.384.173

31 Mart 2025

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

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

30 Eylül tarihi itibarıyla Şirket'in aktif değerleri üzerinde

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

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

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

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

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

Mal ve hizmet tedariki yapılan firmalar lehine tüm parseller üzerinde müşterek toplam 2.151.587 TL ihtiyati haciz ile,

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(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, 316/1, 326/2, 327/2, 323/3 A5 D:2, 323/3 B1 D:11, 323/3 B3 D:43, 158/7 -127/1 parseller üzerinde 3.888.878 TL. ve 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7, 155/225, 155/226, 314/1, 316/1, 326/2, 327/2, TL parseller üzerinde 2.322.031 TL ve 127/1 parsel üzerinde 1.839.502 TL kamu haczi,

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

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

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

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

31 Mart tarihi itibarıyla Şirket'in aktif değerleri üzerinde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı

30 Eylül 2025

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Ak Sigorta	49.379.000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Binalar Yangın	Zemin Sigorta	45.000.000 TL	18.08.2024	18.08.2025
Demirbaşlar Yangın	Ak Sigorta	3.037.500 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Kasa Yangın	Ak Sigorta	60.000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Makine Tesisler Yangın	Ak Sigorta	5.494.000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Makine Tesisler Yangın	Zemin Sigorta	1.500.000 TL	18.08.2024	18.08.2025
Emtia Yangın	Ak Sigorta	435.000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Elektronik Cihazlar	Ak Sigorta	1.507.500 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Cam Kırılması	Ak Sigorta	149.000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Makine Kırılması	Ak Sigorta	830.000 EUR	3.05.2025	3.05.2026
Toplam Euro		60.892.000 EUR		
Toplam TL		46.500.000 TL		

31 Mart 2025

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

vi) Diğer:

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler

	30.09.2025		31.03.2025	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı		782.488.092		1.230.961.974
Teminat Mektubu (TL)	-	-	-	-
Şerh (TL)	25.384.173	25.384.173	25.384.173	25.384.173
İpotek (EURO)	-	-	11.000.000	447.720.900
İpotek (TL)	421.288.008	421.288.008	421.288.008	421.288.008
Teminat Çeki (TL)	457.606	457.606	457.606	457.606
Haciz (TL)	335.358.305	335.358.305	336.111.287	336.111.287
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam		782.488.092		1.230.961.974

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİ'ler bulunmamaktadır.

NOT 23 TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	30.09.2025	31.03.2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.767.339	1.331.775
Toplam	1.767.339	1.331.775

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. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı aylık 53.919,68.-TL'dir. (31 Mart 2025: 46.655,43-TL)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %21 enflasyon oranı ve %25 faiz varsayımına göre, %3,31 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Mart 2025: %3,28 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatında emeklilik olasılığı tahmini % 100 olarak baz alınmıştır. (31 Mart 2025:% 100) Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket Yönetimi'nin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her finansal durum tablosu döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

	01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 31.03.2025
Diğer Kapsamlı Gelirde Muh. Aktüeryal Kayıp /(Kazanç)	67.609	(68.266)
Net Tutar	67.609	(68.266)

	01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 31.09.2024
Açılış Bakiyesi	1.331.775	739.543
Hizmet Maliyeti	239.982	352.420
Faiz Maliyeti	166.481	154.386
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç)	29.101	158.545
Ödeme, Faydaların Kıs., İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp/Kazanç	-	(43.169)
Kapanış Bakiyesi	1.767.339	1.361.725

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır.

NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Gelecek Aylara Ait Giderler	14.460.783	9.136.478
Verilen Sipariş Avansları	8.763.238	6.925.671
İş Avansları	55.021	22.834
Toplam	23.279.042	16.084.983

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Devreden KDV	-	-
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	71.075	71.066
Diğer KDV	778.944	277.784
Toplam	850.019	348.850

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Alınan Avanslar (*)	20.092	20.107
Toplam	20.092	20.107

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

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.	3.772.063	3.422.339
Toplam	3.772.063	3.422.339

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

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

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

Şirket'in nihai kontrolü Narin Ailesi üyelerindedir.

Hisse adedi ve hisse grupları ve imtiyazlar:

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

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

Karşılıklı İştirak 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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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.

(iii) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

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

Açıklama	30.09.2025	31.03.2025
Hisse Senedi İhraç Primi	22.680.000	22.680.000
Halka Arz Gideri Mahsubu (-)	(3.963.394)	(3.963.394)
Dönem Sonu Bakiye	18.716.606	18.716.606

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

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar	(374.764)	(442.373)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(374.764)	(442.373)

Aktüeryal Kayıp ve kazançların hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Açıklama	01.04.2025	01.04.2024
	30.09.2025	31.09.2024
1 Nisan Açılış	(442.373)	(534.438)
(Kayıp)/Kazanç	67.609	(159.823)
Dönem Sonu Bakiye	(374.764)	(694.261)

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	30.09.2025	31.03.2025
Yabancı Para Çevrim Farkları	6.984.731.239	5.238.576.165
Toplam	6.984.731.239	5.238.576.165

(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 ulaşmaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Yasal Yedekler	4.549.954	4.549.954
Toplam	4.549.954	4.549.954

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

(vii) Geçmiş Yıl Karları

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Olağanüstü Yedekler	1.477.888	1.477.888
Diğer Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	2.600.783.635	255.798.567
Toplam	2.602.261.523	257.276.455

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

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

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

viii) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2025	31.03.2025
Sermaye	1.090.980.000	1.090.980.000
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)	(374.764)	(442.373)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	6.984.731.239	5.238.576.165
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.549.954	4.549.954
Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	2.602.261.523	257.276.455
Net Dönem Karı (Zararı)	5.724.251	2.344.985.068
Toplam	10.694.855.315	8.942.908.381

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	01.04.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	162.443.155	114.353.326	104.831.116	75.614.731
Hasılat	162.443.155	114.353.326	104.831.116	75.614.731
Amortisman Gideri	-	-	-	-
Hizmet Maliyet	(11.985.402)	(6.427.516)	(3.264.649)	(1.492.965)
Satışların Maliyeti	(11.985.402)	(6.427.516)	(3.264.649)	(1.492.965)
Brüt Kar	150.457.753	107.925.810	101.566.467	74.121.766

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024
Genel Yönetim Giderleri (-)	(29.249.217)	(16.322.158)	(25.171.052)	(16.014.804)
Personel Giderleri	(14.925.240)	(8.244.062)	(8.835.327)	(4.675.990)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(4.060.220)	(2.057.085)	(1.514.174)	(927.567)
Vergi Resim Harç Giderleri	(835.398)	(426.932)	(1.025.367)	(766.922)
Kiralama Giderleri	(1.340.173)	(422.583)	(1.826.774)	(1.380.818)
Danışmanlık Giderleri	(1.162.498)	(581.261)	(398.343)	(188.358)
Diğer Giderler	(1.904.065)	(1.123.961)	(7.352.238)	(6.235.556)
Sigortalama Giderleri	(34.766)	(19.729)	(2.563.185)	(1.217.454)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(406.461)	(222.987)	(454.753)	6.441
Amortisman ve Tükenme Payları	(2.661.073)	(1.345.883)	(1.124.986)	(591.568)
Seyahat Giderleri	(67.477)	(42.181)	(30.799)	(2.481)
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	(3.609)	(979)	(28.795)	(26.221)
Haberleşme Gideri	(30.015)	(16.293)	(16.311)	(8.310)
İzin Ücret Karşılığı Gideri	(1.818.222)	(1.818.222)	-	-
Toplam Faaliyet Giderleri	(29.249.217)	(16.322.158)	(25.171.052)	(16.014.804)

Şirket'in 01.04.2025-31.03.2026 yılı bağımsız denetim ücreti 2.000.000 TL'dir. (01.04.2024-31.03.2025: 1.575.000 TL)

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

Hesap Adı	01.04.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024
Genel Yönetim Giderleri (-)	(29.249.217)	(16.322.158)	(25.171.052)	(16.014.804)
Toplam Faaliyet Giderleri	(29.249.217)	(16.322.158)	(25.171.052)	(16.014.804)

Personel giderlerinin tamamı kar veya zarar tablosunda genel yönetim giderleri hesaplarına kaydedilmiştir.
Amortisman giderlerinin dağılımı aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1.04.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024	1.07.2024 30.09.2024
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.661.073)	(1.345.883)	(1.124.986)	(591.568)
Toplam	(2.661.073)	(1.345.883)	(1.124.986)	(591.568)

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

Hesap Adı	01.04.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	286.178.079	285.690.481	950.177	790.358
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	-	-	-	-
Konusu Kalmayan Dava Karşılıkları	682.079	682.079	-	-
Kira Geliri	55.005	21.993	45.536	21.532
Kur Geliri	-	-	224.998	102.194
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış	284.924.662	284.924.662	-	-
Konusu Kalmayan İzin Karşılığı	-	-	204.358	191.382
Önceki Dönem Gelirleri ve Karları	-	-	-	-
Diğer Gelirler ve Karlar	516.333	61.747	475.285	475.250
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(148.879.835)	(148.646.909)	(492.097)	(410.177)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(238.202)	(9.616)	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüş Gideri(*)	(148.631.719)	(148.631.719)	-	-
Dava Karşılık Giderleri	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararları	-	-	-	-
Kur Giderleri	-	-	(491.382)	(409.636)
Maliye Kampı Gider	-	-	-	-
Önceki Dönem Gider ve Zararları	(7.264)	(3.143)	(286)	(286)
Diğer Giderler	(2.650)	(2.431)	(429)	(255)
Diğer Gelir / Giderler (Net)	137.298.244	137.043.572	458.080	380.181

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

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024
Faiz Gelirleri	5.406.652	4.107.164	4.782.686	(5.826.719)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış	-	-	1.064.508.989	1.064.508.989
Toplam	5.406.652	4.107.164	1.069.291.675	1.058.682.270

NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024
Kur Farkı Gelirleri	40.897.098	40.897.098	61.855.693	61.855.693
Önceki Dönemde Gider Yazılan Cari Dönemde				
Konusu Kalmayan Kredi Faizleri (*)	110.441.191	110.441.191	-	-
Toplam Finansman Gelirleri	151.338.289	151.338.289	61.855.693	61.855.693

(*) Şirket, İş Bankası'na olan kredi borcu kapsamında banka ile protokol imzalamıştır ve vadesi geçen bu borcu kapatmıştır. Protokol kapsamında kapanan kredinin önceki dönemde gider yazılan cari dönemde konusu kalmayan kredi faizinden oluşmaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.04.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024
Faiz Giderleri (-)	(4.182.793)	2.814.522	(1.668.417)	(1.166.660)
Kur Farkı Giderleri (-)	-	14.237.287	(49.886.462)	(22.054.871)
Toplam Finansman Giderler	(4.182.793)	17.051.809	(51.554.879)	(23.221.531)

Dönemler itibarıyla aktifleştirilen faiz ve kur farkı bulunmamaktadır.

NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır.

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

iii) Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Kâr dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Mart 2025: %30).

Şirket'in dönemlerde ertelenmiş vergi

Hesap Adı	01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
Cari Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(405.344.677)	-
Toplam	(405.344.677)	-

Hesap Adı	30 Eylül 2025		31 Mart 2025	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükler)	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükler)
Şüpheli Alacak Karşılığı	3.966.507	1.189.952	3.578.557	1.073.567
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	9.632	2.890	11.273	3.382
Peşin Ödenmiş Giderler	2.641.893	792.568	865.781	259.734
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10.029.655.936	(3.008.896.781)	(7.314.933.221)	(2.194.479.966)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.175.312.858	(352.593.857)	(859.154.320)	(257.746.296)
Kullanım Hakkı Varlıkları	409.323	(122.797)	(27.351)	(8.205)
Finansal Borçlar	3.949.772	1.184.931	7.301.712	2.190.506
İzin Karşılığı	3.235.426	970.628	1.417.196	425.159
Dava Karşılığı	2.208.955	662.687	2.469.214	740.764
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.767.330	530.198	1.963.736	589.120
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)		(3.356.279.581)		(2.446.952.235)

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	01.04.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024
Dönem Karı / (Zararı)	5.724.251	(4.128.248)	1.156.445.984	1.155.803.575
Ortalama Hisse Adedi	1.090.980.000	1.090.980.000	376.200.000	376.200.000
Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	0,0052	(0,0038)	3,0740	3,0723

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri

30 Eylül 2025	Alacaklar			Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Martı Otel İşl.A.Ş.	251.721.601	-	-	-	-
Narin Tekstil End. A.Ş.	-	-	-	890.451	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	467.409	-
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	62.610	-	-	628.823	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	-	-	-	5.918.163	-
TOPLAM	251.784.211	-	-	7.904.846	-

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

İlişkili taraflarla ilgili olarak ayrılmış Şüpheli Alacak karşılığı mevcut değildir.

Ticari ve Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar

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

Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir.

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

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

Diğer Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir.

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

b) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar

1 Nisan 2025 – 30 Eylül 2025

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Toplam Satışlar
Martı Otel İşl.A.Ş.(1)	285.171.043	-	55.000	285.226.043
TOPLAM	285.171.043	-	55.000	285.226.043

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Toplam Alımlar
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.(2)	-	-	1.170.000	1.170.000
Narin Tekstil End.A.Ş.(3)	-	-	1.485.000	1.485.000
Zemin Yatırım Danışmanlık(4)	504.000	-	-	504.000
Zemin Sigorta Aracılık(5)	403.877	-	-	403.877
TOPLAM	907.877	-	2.655.000	3.562.877

1 Nisan 2024 - 30 Eylül 2024

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Toplam Satışlar
Martı Otel İşl.A.Ş.(1)	-	4.782.680	104.879.127	109.661.807
TOPLAM	-	4.782.680	104.879.127	109.661.807

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Toplam Alımlar
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.(2)	121.875	-	611.799	733.674
Narin Tekstil End.A.Ş.(3)	-	-	1.167.000	1.167.000
Zemin Yatırım Danışmanlık(4)	280.000	-	-	280.000
Zemin Sigorta Aracılık(5)	265.522	-	-	265.522
TOPLAM	667.397	-	1.778.799	2.446.196

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

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

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

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

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

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 4.504.278 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (30 Eylül 2024: 2.000.528 TL)

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

(b) Önemli muhasebe politikaları

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

(c) Şirket'in maruz kaldığı riskler

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

(c-1) Kur riski ve yönetimi

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem (30.09.2025)		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(97.385.640)	97.385.640
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(97.385.640)	97.385.640
TL' nin EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	18.385.070	(18.385.070)
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- TL Net Etki (4+5)	18.385.070	(18.385.070)
Diğer'in EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
13- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
14- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
15- Diğer Net Etki (13+14)	-	-
TOPLAM	(79.000.570)	79.000.570

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Önceki Dönem (31.03.2025)		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(90.875.336)	90.875.336
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(90.875.336)	90.875.336
TL' nin EUR Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	14.950.348	(14.950.348)
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- TL Net Etki (4+5)	14.950.348	(14.950.348)
TOPLAM	(75.924.987)	75.924.987

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu					
Cari Dönem (30.09.2025)					
	TL KARŞILIĞI	TL	USD	GBP	DİĞER
1. Ticari Alacaklar	593.302	593.302	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	243.050.884	243.050.884	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	2.321.686	2.321.686	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	245.965.871	245.965.871	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	6.626.262	3.620.878	72.422	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	19.035.931	19.035.931	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	25.662.193	22.656.809	72.422	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	271.628.065	268.622.681	72.422	-	-
10. Ticari Borçlar	15.149.379	15.018.669	3.150	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	8.493.566	4.215.082	103.100	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	20.113	20.113	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	64.824.748	64.824.748	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	88.487.806	84.078.612	106.250	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	969.373.897	(3.078.693)	23.433.496	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	3.772.066	3.772.066	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	973.145.963	693.372	23.433.496	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.061.633.768	84.771.984	23.539.746	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(790.005.704)	183.850.697	(23.467.324)	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(742.766.508)	231.089.893	(23.467.324)	-	-
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	-	-	-	-	-

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu					
Önceki Dönem (31.03.2025)					
	TL KARŞILIĞI (Raporlama Para Birimi)	USD	TL	CHF	DİĞER
1. Ticari Alacaklar	151.788.148	-	151.788.148	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	4.816.604	-	4.816.604	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	2.471.780	-	2.471.780	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	159.076.532	-	159.076.532	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	4.279.456	-	4.279.456	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	4.279.456	-	4.279.456	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	163.355.987	-	163.355.987	-	-
10. Ticari Borçlar	10.248.409	-	10.248.409	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	26.641.619	614.112	3.407.478	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	20.113	-	20.113	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	176.503	-	176.503	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	37.086.645	614.112	13.852.504	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	885.519.216	23.405.567	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	885.519.216	23.405.567	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	922.605.861	24.019.680	13.852.504	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(759.249.874)	(24.019.680)	149.503.483	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(761.545.150)	(24.019.680)	147.208.207	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(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 itibarıyla senetli alacaklardan oluşmaktadır. Senetli alacaklar ise genelde konut satışı nedeniyle müşterilerden alınan vadeli senetlerden kaynaklanmaktadır. Konut satışlarında bir kısım bedelin peşin alınması halinde 60 aya kadar vade uygulanabilmektedir. İlişkili taraflar haricindeki senetli alacaklar çok sayıda müşterilerden olan alacaklar olup önemli bir yoğunlaşma riski mevcut değildir. Şirket Yönetimi şüpheli alacak karşılığını tespit ederken bu senetlerin tahsilat durumlarını ve geçmiş tecrübeleri de dikkate almaktadır. Söz konusu alacakların doğduğu konut satışlarının ise genelde müşteriye teslimi yapılmamış konutlardan kaynaklanması ise ticari alacağı teminat altına alan ilave bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Bu değerlendirmeler ışığında Şirket Yönetimi alacaklar için ayrılmış olan karşılıkların yeterli olduğunu değerlendirmektedir.

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

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

30 Eylül 2025

	Alacaklar									
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar					
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Dipnot	Banka Mevduat	Dipnot	Türev Araçlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	251.784.211	-	-	20.249.355	-	-	10-11-26	147.987	6	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	251.784.211	-	-	20.249.355	-	-	10-11-26	147.987	6	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	593.300	-	4.365.954	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(593.300)	-	(4.365.954)	-	-	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenliğinde -artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Mart 2025

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

(c-3) Faiz oranı riski yönetimi

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

Faiz Pozisyonu Tablosu	30.09.2025	31.03.2025
Sabit Faizli Finansal Araçlar;		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	984.722.538	1.042.084.210
Değişken Faizli Finansal Araçlar;		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

Yukarıdaki hesaplamalar değişken ve sabit faizli tüm finansal araçlar üzerinden yapılmıştır. 31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla ise değişken faizli yükümlülükler nedeniyle maruz kalınan risk bulunmamaktadır. 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.

30.09.2025

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Nakit Çıkışlar Uyarınca Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.069.319.721	1.183.764.706	101.587.989	27.932.293	1.054.244.424	-
Kiralama Borçları	2.905.253	3.944.250	438.250	2.191.250	1.314.750	-
Banka Kredileri	981.817.285	1.095.223.273	16.552.556	25.741.043	1.052.929.674	-
Ticari Borçlar	22.967.786	22.967.786	22.967.786	-	-	-
Diğer Borçlar	61.629.397	61.629.397	61.629.397	-	-	-

31.03.2025

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Nakit Çıkışlar Uyarınca Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.069.073.598	1.185.735.001	180.331.716	28.378.078	96.012.877	881.012.330
Kiralama Borçları	3.542.328	5.259.000	657.375	1.972.125	2.629.500	-
Banka Kredileri	1.038.541.882	1.153.486.613	152.684.953	26.405.953	93.383.377	881.012.330
Ticari Borçlar	7.083.230	7.083.230	7.083.230	-	-	-
Diğer Borçlar	19.906.158	19.906.158	19.906.158	-	-	-

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

(c-5) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Hisse senedi v.b. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Bulunmamaktadır.

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

Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

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

Finansal Araçların Makul Değeri

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

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

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

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

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

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

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

1-) Şirket'in 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli Bodrum İlçesi Kızılağaç Köyü İçmeler Mevkii 1 no.lu özel parsel, 55.634,60 m² 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 Payı'na ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum 20 Ocak 2015 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur. "Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş akabinde 18.891.600 TL lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare Mahkemesi'nde Şirket tarafından dava açılmış olup, 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir."

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

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

Danıştay 6. Dairesi'nce verilecek kesin kararın gerekçeleri dikkate alınmak suretiyle ön izin durumu ve süresi hakkında yeniden yapılacak değerlendirmeye kadar Şirket'e verilen ön izin işlemleri dondurulmuştur.Süreç Anayasa Mahkemesinde devam etmektedir

2-) 09.01.2023 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin 06.01.2023 tarih 1122 sayılı toplantısı'nda;

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

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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 yapılandırılmasına ilişkin;

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

Alacaklı Denizbank A.Ş. tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan takip neticesinde; mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl-Sarısu 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 Bakanlığı'na 02.09.1997 tarihinde 45 yıl süreyle (02.12.2051 yılına kadar) Martı Otel İşletmeleri A.Ş. lehine kesin tahsis yapılan, 2006 yılında ise, Şirketimiz Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine devredilmiş olup, Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu'nun 3/1/2018 tarihli ve 1/3 sayılı kararı ile kesin tahsis iptal edilmiş bulunan ve ancak "iptali ve tapudan terkin edilmesi" ile ilgili davası halen derdest olan **üst hakkı**, pandemi nedeniyle yayınlanan 19.03.2020 tarih ve 2020/3 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile 29.04.2020 tarih ve 2480 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı çerçevesinde durdurulan **satış**, 38.273.493,63-TL bedel üzerinden **03.09.2020** tarihinde yapılmış olup, Denizbank tarafından 19.250.000,00-TL bedel ile satın alınmıştır.

Bu çerçevede; ilgili Bakanlık tarafından Şirketimiz lehine tesis edilmiş olup, kesin tahsis 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, tahsis iptal edilmiş olup, bu aşamada Şirketimiz'ce bedelsiz olarak Hazine'ye intikal etmesi gereken üst hakkına ilişkin kesin tahsis Bakanlık tarafından iptal edilmeyerek Denizbank lehine ihya edilecek olup, satış bedeli de bu suretle Şirketimiz kredi borcundan mahsup edilecektir.

Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl-Sarısu 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-) 01.03.2022 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

5-) 13.09.2024 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirket portföyümüzde bulunan Martı Myra tesisimizin tahsis süresi ile ilgili, 05.12.2018 tarihli özel durum açıklamamızda; Şirket gayrimenkul portföyümüzde yer alan; Tekirova-Kemer/Antalya'da bulunan 158 ada 7 parsel üzerinde yer alan Martı Myra Otel tesisimizin tahsis süresinin, 04.05.2018 tarih 30411 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik" uyarınca 49 yıla uzatılması başvurusunun, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 04.12.2018 tarihinde yapıldığı belirtilmiş, 24.09.2020 tarihli özel durum açıklamasında ise ödenmesi gereken 9.395.714 TL, peşinatın ödenmiş olduğu duyurulmuştur.

Şirket portföyümüzde bulunan "MARTI MYRA" tesisimizin, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına ilişkin Yönetmelik kapsamında tahsis süresinin 49 yıla uzatılması talebimize ilişkin olarak yatırılacak bedelin tamamı olan 37.582.855 TL ödenerek kapatılmış olup ilgili Yönetmelik gereği tahsis süresi 2069 yılına kadar uzatılmıştır.

6-) 24.02.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

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

7-) 03.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirket merkezinde toplanan Yönetim Kurulumuzda; Şirketimizin planladığı projelerin mevcut gayrimenkul piyasaları koşulları doğrultusunda etaplandırılarak hayata geçirilmesi amacıyla, 28.01.2025 tarih ve 1178 sayılı Yönetim Kurulu kararında belirlenen sermaye artırımı oranının revize edilmesine karar verilmiştir.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Bu doğrultuda, çıkarılmış sermayenin %200 oranında artırılması yerine, %120 oranında artırılması uygun görülmüş olup, sermaye artırımı aşağıdaki şekilde güncellenmiştir:

- 1.Mevcut sermaye: 1.090.980.000 TL
- 2.Artırılacak sermaye tutarı: 1.309.176.000 TL
- 3.Yeni toplam sermaye: 2.400.156.000 TL

8-) 29.04.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 03.04.2025 tarihli ve 1184 sayılı kararı çerçevesinde, sermaye artırımı sürecimiz kapsamında ortaklarımızın yeni pay alma hakları korunmak suretiyle, sermayemizin %120 oranında artırılmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede, sermayemize %27,48 oranında iştirak eden hâkim ortağımız olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 25.04.2025 tarihli Özel Durum açıklaması ile Yeni pay alma hakkını kullanma kararı almış olup, kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunu aynı sermaye yoluyla yerine getireceğini bildirmiştir.

Aynı sermaye olarak konulması teklif edilen malvarlığı; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 929 ada, 3 parsel numaralı taşınmazdır. Söz konusu taşınmazın değerlemesi, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarınca yapılacak, ulaşılan değerlerin en düşük olanı üzerinden aynı sermaye miktarı belirlenecektir.

Aynı sermaye işlemlerine ilişkin olarak, SPK başvurusu, bilirkişi tayini, mahkeme onayı, tapu tescili ve diğer yasal süreçler ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yürütülecektir.

9-) 09.09.2025 Tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimizin finansal tablolarında kısa vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılan, Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye olan vadesi geçmiş kredi borcu, ilgili banka ile yapılan protokol çerçevesinde gerçekleştirilen ödeme ile tamamen kapatılmıştır.

NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	30.09.2025	31.03.2025
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Not.6-Not.7	Md.24/(b)	147.987	133.055
Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Not.13-Not.17	Md.24/(a)	14.830.023.435	12.277.349.517
İştirakler	Not.7	Md.24/(b)		
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	62.610	26.741
Diğer Varlıklar			324.345.537	208.534.972
Toplam Varlıklar (aktif Toplamı)		Md.3/(p)	15.154.579.569	12.486.044.285
Finansal Borçlar	Not.8	Md.31	984.722.538	1.042.084.210
Diğer Finansal Yükümlülükler		Md.31		
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	Not.8	Md.31		
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	7.904.846	6.071.868
Özkaynaklar	Not.27	Md.31	10.290.710.387	11.389.860.617
Diğer Kaynaklar			3.871.241.798	48.027.590
Toplam Kaynaklar		Md.3/(p)	15.154.579.569	12.486.044.285

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	30.09.2025	31.03.2025
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)	147.987	133.055
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)	1.107.000.000	999.999.981
Yabancı İştirakler		Md.24/(d)		

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

İşletmecî Şirkete İştirak		Md.28/1(a)		
Gayrinakdi Krediler		Md.31	782.488.092	1.230.961.974
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	İlgili Düzenleme	30.09.2025	31.03.2025	Asgari Oran	Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%		≤10%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	97,86%	98,33%	≥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)	7,30%	8,01%		≤20%
İşletmecî Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%		≤10%
Borçlanma Sınırı	Md.31	17,25%	19,22%		≤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%