

**Marti Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

**1 Nisan 2019 – 31 Aralık 2019
Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar
Ve
Açıklayıcı Notlar**

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	6
FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR.....	7-66
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	20
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	20
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	20
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR	21
NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR	21
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	22
NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	23
NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	24
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR	25
NOT 13 STOKLAR	25
NOT 14 CANLI VARLIKLAR	25
NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR	25
NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	25
NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26
NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR	34
NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	35
NOT 20 ŞEREFIYE	35
NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	35
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	36
NOT 23 TAAHHÜTLER	42
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	42
NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI	43
NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	43
NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	43
NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	46
NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLER	46
NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	46
NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER	47
NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)	47
NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	47
NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	47
NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	48
NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)	48
NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	48
NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	53
NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	61
NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	62
NOT 41 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	62
NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	65

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2019
VARLIKLAR		-	-
Dönen Varlıklar		124.463.457	106.321.052
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not.6	126.355	190.746
Finansal Yatırımlar	Not.7	-	-
Ticari Alacaklar	Not.10	31.968.708	21.027.608
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not.10-37	373.803	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not.10-37	31.594.905	21.027.608
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	Not.12	-	-
Diğer Alacaklar	Not.11	90.275.809	82.259.295
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not.11	1.730.073	1.746.308
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not.11-37	88.545.736	80.512.987
Türev Araçlar	Not.14	-	-
Stoklar	Not.13	816.674	846.302
Canlı Varlıklar	Not.14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.26	1.134.998	1.748.147
<i>İlişkili Olmayan Taraflarda Peşin Ödenen Giderler</i>	Not.26	1.134.998	1.748.147
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	Not.26-37	-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	Not.35	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	Not.26	140.913	248.954
Duran Varlıklar		534.415.295	485.675.315
Finansal Yatırımlar	Not.7	-	-
Ticari Alacaklar	Not.10	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not.10	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not.10-37	-	-
Diğer Alacaklar	Not.11	19.012.084	69.121
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not.11	19.012.084	69.121
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not.11-37	-	-
Türev Araçlar	Not.14	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	Not.16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not.17	488.892.597	463.149.969
Maddi Duran Varlıklar	Not.18	61.431	130.458
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not.19	8.426	12.764
<i>Şerefiye</i>	Not.20	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	Not.19	8.426	12.764
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.26	26.440.757	22.313.003
<i>İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler</i>	Not.26	2.725.728	646.217
<i>İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler</i>	Not.26-37	23.715.029	21.666.786
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not.35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	Not.26	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		658.878.752	591.996.367

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.03.2019
KAYNAKLAR	Notlar	-	-
Kısa Vadeli Yükümlülükler		147.560.744	83.754.147
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not.8	22.954.486	9.179.144
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not.8	104.424.037	57.662.127
Diğer Finansal Yükümlülükler	Not.9	-	-
Ticari Borçlar	Not.10	1.525.161	3.215.663
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	Not.10	1.394.823	1.740.602
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	Not.10-37	130.338	1.475.061
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not.12	726.365	837.759
Diğer Borçlar	Not.11	14.288.106	10.540.132
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	Not.11	14.049.722	10.490.738
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	Not.11-37	238.384	49.394
Türev Araçlar	Not.12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	Not.21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not.26	770.139	96.621
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	Not.26	770.139	96.621
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	Not.26-37	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	Not.35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.22	2.872.450	2.222.701
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	Not.22	259.447	197.184
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.22	2.613.003	2.025.517
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	Not.26	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		197.137.637	214.368.993
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not.8	196.416.280	212.673.381
Uzun Vadeli Karşılıklar		584.554	478.472
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	Not.24	584.554	478.472
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	Not.22	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not.35	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	Not.26	136.803	1.217.140
ÖZKAYNAKLAR		314.180.371	293.873.227
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not.27	314.180.371	293.873.227
Ödenmiş Sermaye		110.000.000	110.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		-	-
Geri Alınmış Paylar (-)		(1.519.741)	(1.519.741)
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)		-	-
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(145.182)	(118.972)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları		(145.182)	(118.972)
-Diğer Kazanç ve Kayıpları		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		275.063.480	259.470.764
-Yabancı Para Çevrim Farkları		275.063.480	259.470.764
-Riskten Korunma Kazanç ve Kayıpları		-	-
-Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç ve (Kayıpları)		-	-
-Diğer Kazanç ve Kayıpları		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(96.360.702)	(20.953.605)
Net Dönem Karı / Zararı		4.740.638	(75.407.097)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		658.878.752	591.996.367

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Notl ar	Cari Dönem 01.04.2019 31.12.2019	Cari Dönem 01.10.2019 31.12.2019	Önceki Dönem 01.04.2018 31.12.2018	Önceki Dönem 01.10.2018 31.12.2018
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>					
Hasılat	28	23.303.946	3.058.500	16.627.678	1.866.732
Satışların Maliyeti (-)	28	(1.741.253)	(450.424)	(1.536.695)	(383.593)
BRÜT KAR / (ZARAR)		21.562.693	2.608.076	15.090.983	1.483.139
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(4.813.526)	169.092	(3.653.855)	(1.213.452)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	1.188.710	38.542	639.951	25.305
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(2.442.036)	(226.983)	(1.909.629)	(223.788)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		15.495.841	2.588.727	10.167.450	71.204
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	12.373.573	4.178.532	10.115.129	3.462.551
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararından) Paylar	16	-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		27.869.414	6.767.259	20.282.579	3.533.755
Finansal Gelirler	32	1.403.093	(71.846)	18.592.249	6.123.650
Finansal Giderler (-)	33	(24.531.869)	(5.568.333)	(64.823.122)	(8.645.470)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		4.740.638	1.127.080	(25.948.294)	1.011.935
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	35	-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		4.740.638	1.127.080	(25.948.294)	1.011.935
DURDURULAN FAALİYETLER		-	-	-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		4.740.638	1.127.080	(25.948.294)	1.011.935
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		4.740.638	1.127.080	-	1.011.935
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		4.740.638	1.127.080	(25.948.294)	1.011.935
Hisse Başına Kazanç	36	0,0431	0,0102	(0,2359)	0,0092

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2019 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.07.2019 01.10.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2018 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.10.2018 31.12.2018
	Notlar				
DÖNEM KAR / ZARARI	Not.3 6	4.740.638	1.127.080	(25.948.294)	1.011.935
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		(26.210)	(19.185)	(24.047)	(27.002)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>		(26.210)	(19.185)	(24.047)	(27.002)
<i>Vergi Etkisi</i>		-	-	-	-
<i>MDV Değer Artışı</i>					-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanacaklar	Not: 2.01	15.592.716	22.836.485	68.592.637	(49.661.087)
<i>Yabancı Para Çevrim Farkı</i>		15.592.716	22.836.485	68.592.637	(49.661.087)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		15.566.506	22.817.300	68.568.590	(49.688.089)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		20.307.144	23.944.380	42.620.296	(48.676.154)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		20.307.144	23.944.380	42.620.296	(48.676.154)
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>		-	-	-	-
<i>Ana ortaklık payları</i>		20.307.144	23.944.380	42.620.296	(48.676.154)

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2019 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2018 31.12.2018
	Notlar		
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(27.588.718)	(35.986.787)
Dönem Karı (Zararı)		4.740.638	(25.948.294)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		4.740.638	(25.948.294)
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(5.982.234)	10.251.387
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17-18-19	185.364	45.943
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(18.066)	-
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(18.066)	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		128.490	228.871
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltme	24	128.490	228.871
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		3.727.992	9.877.665
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	(12.373.573)	(10.115.129)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	16.089.924	19.941.209
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	10.Kas	2.926	51.585
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10.Kas	8.715	-
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(10.006.014)	98.908
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(33.854.008)	(20.289.880)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(9.845.954)	(11.258.930)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	(26.422.747)	1.493.901
Türev Varlıklardaki Azalış (Artış)		-	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	74.068	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	(2.251.155)	(6.667.462)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(1.862.381)	(1.192.332)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	(155.385)	(815.389)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.050.267	(1.215.094)
Türev Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-	-
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		668.445	(1.040.421)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.890.834	405.847
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(35.095.604)	(35.986.787)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	(48.183)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	7.555.069	-
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		14.550.983	44.681.743
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17-18-19	(110.170)	(127.703)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17-18-19	(1.392.124)	(427.391)
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	11	3.679.704	35.121.708
Ödenen Faiz	33	-	-
Alınan Faiz	33	12.373.573	10.115.129
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		12.964.986	(8.625.695)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	29.602.845	11.315.514
Ödenen Faiz	33	(16.637.859)	(19.941.209)
Alınan Faiz		-	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(72.749)	69.261
Döviz Kurlarındaki Değişimin Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi		8.358	25.772
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(64.391)	95.033
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	6	190.746	108.074
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	6	126.355	203.107

Ekteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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			
	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar
Bağımsız Denetimden Geçmemiş (Cari Dönem)											
1 Nisan 2019 Tarihi İtibariyle Bakiyeler		110.000.000	(1.519.741)	18.716.606	(118.972)	-	259.470.764	3.685.272	(20.953.605)	(75.407.097)	293.873.227
TFRS 9 Kapsamındaki Düzeltmeler (Not: 2)											
Yeniden Düzenlenmiş Dönem Başı		110.000.000	(1.519.741)	18.716.606	(118.972)	-	259.470.764	3.685.272	(20.953.605)	(75.407.097)	293.873.227
Transferler	27								(75.407.097)	75.407.097	
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(26.210)	-	15.592.716	-	-	4.740.638	20.307.144
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	4.740.638	4.740.638
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		-	-	-	(26.210)	-	-	-	-	-	(26.210)
- Yabancı Para Çevrim farkları							15.592.716				15.592.716
31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Bakiyeler		110.000.000	(1.519.741)	18.716.606	(145.182)	-	275.063.480	3.685.272	(96.360.702)	4.740.638	314.180.371
Bağımsız Denetimden Geçmemiş (Önceki Dönem)											
1 Nisan 2018 Tarihi İtibariyle Bakiyeler		110.000.000	(1.519.741)	18.716.606	(27.009)	-	177.439.452	3.685.272	36.648.470	(57.206.398)	287.736.652
TFRS 9 Kapsamındaki Düzeltmeler (Not: 2)											
Yeniden Düzenlenmiş Dönem Başı		110.000.000	(1.519.741)	18.716.606	(27.009)	-	177.439.452	3.685.272	36.083.652	(57.206.398)	287.171.834
Transferler	27								(57.206.398)	57.206.398	
Toplam Kapsamlı Gelir	27	-	-	-	(24.047)	-	68.592.637	-	-	(25.948.294)	42.620.296
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	(25.948.294)	(25.948.294)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		-	-	-	(24.047)	-	-	-	-	-	(24.047)
- Yabancı Para Çevrim farkları							68.592.637				68.592.637
31 Aralık 2018 Tarihi İtibariyle Bakiyeler		110.000.000	(1.519.741)	18.716.606	(51.056)	-	246.032.089	3.685.272	(21.122.746)	(25.948.294)	329.792.130

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in dönemler itibariyle ortalama çalışan personel sayısı aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2019	31 Mart 2019
17	17

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. Ekli finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve geçerli para birimi olan "TL" cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

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

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

1 Nisan 2019 – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait finansal tablolar, 30 Ocak 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Nurullah Emre Narin ve Grup Muhasebeler Müdürü Faruk Yaşar tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

Yabancı Para İşlemlerin Fonksiyonel Para Birimi Cinsinden Değerlemesi

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

Her bilanço tarihinde,

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

Fonksiyonel Para Biriminden Farklı Bir Raporlama Para Birimi Kullanılması

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

- Varlık, yükümlülükler ve dönemin finansal tablolarına alınmış gelir ve gideri sonucunda oluşanlar hariç özkaynaklar kalemleri (bazı özkaynaklar kalemleri hariç) bilanço tarihi itibariyle oluşan kapanış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilir. Özkaynaklar hesaplarından sermaye ve sermaye yedekleri tarihsel nominal değerleri ile taşınmakta olup bunlara ilişkin çevrim farkları özkaynaklar içerisinde yabancı para çevrim farkları hesabında gösterilmektedir.

- 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait gelir tablosu aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilerek sunulmaktadır.

- Bu işlemler sonucunda oluşan diğer tüm farklar özkaynaklar ve diğer kapsamlı gelir/gider ile ilişkilendirilmektedir.

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

Tarih EURO Kuru

31 Aralık 2019	6,6506
31 Mart 2019	6,3188

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.03. İştirakler

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

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

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

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

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

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

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

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

Oysaki Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş, tamamen yukarıda belirtildiği şekilde kar amaçlı olmaktan ziyade altyapı işlerinin aynı bölgedeki diğer turizm yatırımcıları ile beraber müştereken yapılmak üzerine kurulmuştur. Dolayısıyla söz konusu iştirakin devam eden altyapı harcamaları bittiğinde ilgili ortak firmalara fatura edilecek ve sonuçta bu firmada bir kar zarar kalmayacaktır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş.'nin aktif toplamı 4,7 milyon TL'nin 4,0 milyon TL'si henüz fatura edilmemiş yatırım harcamalarından, 0,7 milyon TL'si ise diğer varlık kalemlerinden (yatırımların KDV'si v.b.) oluşmaktadır. Öte yandan pasif toplamı 4,7 milyon TL'nin 4,3 milyon TL'si Şirket ortaklarından alınan ve söz konusu yatırım harcamalarının finansmanında kullanılan avanslardan oluşmaktadır. Bu haliyle iştirak daha çok TFRS 11 nolu standardı kapsamında Müşterek Faaliyetler'e benzemektedir. Bu nedenle finansal tablolarda özün önceliği ilkesi de dikkate alınarak bu şirket tarafından yapılan ancak henüz ortaklara fatura edilmemiş (iş bitiminde edilecek) yatırım harcamalarından şirkete isabet eden kısım (Yatırım Bedeli 4.034.577 x % 25=1.008.644 TL) Şirket'in finansal tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde yapılmakta olan yatırımlar olarak tahakkuk yoluyla yansıtılmıştır. İştirakin finansal tablosunda bu tutarın dışında kalan diğer kalemler çok küçük ve finansal tabloları önemli ölçüde etkilememektedir. Yani öz olarak iştirakin finansal tablolarındaki varlık ve yükümlülükler tahakkuk yoluyla finansal tablolara yansıtıldığından ayrıca özkaynak

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

2.04 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.05 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

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

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

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

2.07 Netleştirme / Mahsup

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.08.01 Gelir Kaydedilmesi

Şirket ortağı olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilen Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin işletilmesinden hasılat üzerinden kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira geliri dönemsellik ilkesini gözeterek doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır. Kira bedeli, Martı Marina için sırasıyla 2016 yılı için %22' si, 2017 yılı için %24' ü, 2018 yılı için %26' sı, 2019 yılı için %26' sı, 2020 yılı için %26' sı + KDV; Martı Myra içinse sırasıyla 2016 yılı için %17,5'i, 2017 yılı için %20' si, 2018 yılı için %22,5' u, 2019 yılı için %25' i, 2020 yılı için %25' i + KDV olarak hesaplanmaktaiken ; 1 Kasım 2019 tarihinden sonra geçerli olmak üzere kalan 14 aylık süre artı 10 yıl olarak martı marina için %21 + KDV Mart Myra Otel için %13,5 + KDV hesaplanmaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.08.02 Stok Değerlemesi

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

2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

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

Amortisman Oranları (%)

- Makine ve ekipman	3-25
- Döşeme ve demirbaşlar	3-33
- Taşıtlar	20

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

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

2.08.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

2.08.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul ancak ve ancak gayrimenkule 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 oluştuğu dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

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

Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

ii) Operasyonel Kiralama İşlemleri

Kiralaanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Şirket operasyonel kiralama işlemlerine hem kiraya veren (kiralaan) 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 ofise ilişkin kiralamalar ile muhtelif araç filo kiralamalarından oluşmaktadır. Şirket'in Merkez Ofisi kiralaması Şirket'in ilişkili tarafından Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. 'den gerçekleştirilmektedir. 01.04.2019-31.12.2019 dönemine ilişkin toplam kira tutarı toplamı 142.575 TL'dir.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

- Portföye İlişkin Kiralamalar:

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

İlgili Varlık	Bölge	Ada/ Parsel/ Metrekare	Süre	Nevi	Kira
Martı Myra (Üst Hakkı)	Tekirova Antalya	412 parsel	1988-2037	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın % 1'i
Çamyuva (İrtifak Hakkı)	Çamyuva Antalya	127/1	1988-2037	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı
Sarıgerme (Üst Hakkı) (*)	Akçagöl sarısı /Ortaca Muğla	136/2 ve 3 parsel	1997-2055	Orman	Zemin irtifak hakkı + ön izin
Martı Marina (Üst Hakkı)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	103/9 parsel	2009-2058	Arsa	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
Martı Marina (Kullanma İzni)	Keçibükü Mevkii / Orhaniye Muğla	68.203,42 metrekare	2010-2059	Deniz Yüzeyi, Dolgu alanı ve İskele	Zemin İrtifak Hakkı + Hasılatın %1'i
Maliye Kampı Marmaris (İrtifak Hakkı) (**)	Kumluörencik Mevkii İçmeler Köyü / Marmaris Muğla	2649-2471- 2472-2473	2011-2059	Turizm Tesis Alanı	Zemin İrtifak Hakkı

(*)Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçagöl – Sarısu Mevkiinde Sarıgerme Turizm Alanında bulunan 136 ada, 2 parsel no lu ve 79.081,51 m2 yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 2051 yılına kadar Martı GYO adına tapuda üst hakkı mevcuttur. 2010 yılında imar planının iptal edilmesi ile Bakanlık tarafından üst hakkı süresinin 1/1000 ölçekli yeni imar planı onaylanıncaya kadar dondurulmasına karar vermiştir. Ayrıca söz konusu parselin önünde bulunan kıyı kenar çizgisinin değişmesiyle ortaya çıkan 34 769,65 m2' lik 136 ada 3 parselin ön izin işlemlerinin tamamlanması için imar planları yaptırılmıştır. Müellif tarafından 1/25000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmış, askıya çıkarılmış ve bir aylık yasal süresi tamamlanarak 3 Kasım 2015 tarihinde askıdan indirilmiştir.19 Ocak 2016 tarih, 646 sayılı olur ile de kesinlik kazanmıştır. Planların onaylanması akabinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca 136 ada 2 parselin dondurulan kesin tahsis süresi yeniden başlatılarak dondurulan süre tahsis süresine eklenmiştir..Bu arada sözkonusu parsel ile deniz arasında bağlantısını sağlayan ve ek alan olarak ön izni tarafımıza verilen 136 Ada 3 parselin de ön izin yükümlülüklerinin büyük kısmı yerine getirilmiştir. Ancak ülkenin içinde bulunduğu ekonomik sorunlar sebebi ile mali yükümlükler kısmen yerine getirelemediği için ön izin Bakanlık tarafından iptal edilmiştir Deniz ile bağlantısını sağlayan ek alanın ön izin işlemleri tamamlanamadığından ilgili parselde inşaat başlanamamış ve Turizm İşletme Belgesi alınamamıştır. Bu sebeple Bakanlıktan süre dondurması talep edilmiş Bakanlık tarafından talep red edilmiştir. Konu yargıya intikal etmiş olup, aleyhe sonuçlanmış ve ön izin iptal edilmiştir. Yapılacak tesisin deniz ile bağlantısını sağlayan ve arsanın ayrılmaz parçası olan ek alanın iptal edilmesi gerekçesiyle ana parselde inşaat başlanamamıştır. Bu gerekçe ile tahsis iptal edilmiştir. Konu yargıya intikal etmiş olup, hukuki süreç aleyhe sonuçlanmıştır. “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” değişikliği kapsamında ilgili Bakanlığa başvurulmuş, değişiklik işleminin iptali davasının yanı sıra, anılan yönetmeliğin ilgili hükmünün iptali istemli olarak da yürütmenin durdurulmasına ilişkin dava açılmış olup dava halan derdest bulunmaktadır.

(**) Muğla İli Marmaris İlçesi İçmeler Kumluörencik Mevkiinde Maliye Bakanlığı Dinlenme Tesisleri olarak kullanılan Hazineye ait 2469, 2471, 2472 ve 2473 parsel numaralı 22.581 m2 yüzölçümlü 4 adet taşınmaz, Marmaris Mal Müdürlüğü tarafından turizm, eğitim, sağlık, sanayi, sosyal ve kültürel tesisler yapmak amacıyla 49 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı ilk yıl bedeli 4.920.000 TL olmak üzere ihale yoluyla Şirket'e verilmiştir. İhale Şartnamesine göre, bir yıllık ön izin süresi boyunca ilk yıl bedelinin % 20'si, 2. ve 3. yıllarda ise 324 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği 14/A-3 numaralı maddesine göre irtifak hakkının % 30'u ödenecektir. İlgili idare ile söz konusu arazinin eski sahipleri arasında devam eden hukuki süreç nedeniyle ön izin süresi içinde SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları mevzuatı gereği taşınmaz portföye alınmadığından inşaat faaliyetlerine başlanamamış olup Şirket'in muhtelif tarihlerdeki talebi ile ön izin süresi uzatılmıştır. Devam eden hukuki ihtilaf nedeniyle inşaat başlanamaması gerekçe gösterilerek Şirket tarafından ön izin süresinin dondurulması ve ödenen ön izin bedellerinin bir kısmının iadesini içeren bir talep yapılmıştır. Bu talep ve ön izin süresinin uzatılması İdare tarafından reddedilmiş akabinde İdareye karşı 2 ayrı dava açılmış ve her iki dava da ilk derece Mahkemesinde Şirket lehine sonuçlanmıştır. Şirket lehine sonuçlanan

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

davalar nedeniyle 28 Mart 2014 tarihinde T.C. Marmaris Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü tarafından Şirket'e gönderilen yazıyla da Şirket'in talebini olumlu karşılamış ve Şirket lehine tesis edilen ön izin süresinin dondurulmasını uygun bulmuş ve ödenen 1.042.168 TL ön izin bedeli tutarının Şirket'e iadesine karar vermiştir. Söz konusu tutar dipnotta vergi dairesinden alacaklar içerisinde yer almaktadır. Şirket lehine sonuçlanan her iki dava da temyiz incelemesinde Şirket aleyhine bozulmuştur. Bir dosya halen karar düzeltme incelemesinde olup diğer dosya ise Yerel Mahkemesine yeniden incelenmek üzere geri dönmüş, İdare Mahkemesine Şirket tarafından yürütmenin durdurulması talepli direnme talebinde bulunulmuş ve Şirket aleyhine sonuçlanmıştır. Yerel Mahkeme Danıştay kararı uyarınca dosyayı karara çıkartmış olup, dosya tarafımızdan temyiz edilmiştir. Diğer dava dosyası ise karar düzeltme aşamasındadır. Bu arada inşaat emsali artışı ile ilgili tarafımızdan açılmış olan dava Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2013/420 Esas, 2015/1162 Karar sayılı kararı ile lehimize sonuçlanmıştır.

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

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

Kiralayan Olarak Şirket:

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

2.08.08 Araştırma Geliştirme Giderleri

Bulunmamaktadır.

2.08.09 Borçlanma Maliyetleri

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

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

2.08.10 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

IFRS 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.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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.

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

2.08.17 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

2.08.18 Nakit Akış Tablosu

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

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. **09 Sermaye ve Temettüleri**

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.10 İşletmenin Sürekliliği

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

Geçtiğimiz dönemlerde Türkiye'de yaşanan olumsuz ekonomik gelişmeler Turizm sektörünü çok fazla etkilemiştir. Şirket yönetimi 2019 yılında sektörde cirosal ve karlılıkta yaşanan önemli derecede büyümenin 2020 yılında da özellikle yurtdışı turist sayısında ve satış fiyatlarında beklenen artışla beraber daha da fazla olacağını ön görmektedir. Şirket Yönetimi önceki dönemlerdeki yatırımlardan kaynaklanan kredi borçlarının yeniden yapılandırılması çalışmalarına devam etmektedir.

Şirket'in 2019-2020 dönemi için tahmini kira beklentisi 26.000.000-TL'dir. Şirket yönetimi 31.03.2020 tarihine kadar 1 yıl içerisinde elde edeceği operasyonel nakit akışından kaynaklı olarak yaklaşık 17,4 milyon TL net nakit elde edeceğini tahmin etmektedir. Bu durumla ilgili olarak Şirket'in projeksiyonu aşağıdaki gibidir:

	01.04.2019 31.12.2019	01.04.2019 31.03.2020
Hasılat	23.303.946	26.000.000
Satışların		
Maliyeti	(1.741.253)	(1.800.000)
Brüt Kar	21.562.693	24.200.000
Faaliyet Gideri	(6.066.852)	(7.000.000)
Amortisman	185.364	200.000
EBİTDA	15.681.205	17.400.000

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirketin ödenmiş sermayesi 110.000.000 TL, özkaynakları 314.180.371 TL'dir. Sermaye özkaynak içerisinde varlığını korumaktadır. Şirketin cirosu bir önceki döneme göre 16.627.678 TL'den % 40 oranında artarak 23.303.946 TL'ye yükselmiştir.

Şirket'in Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. ile yapmış olduğu Borç Tasfiye Revize Protokolü kapsamında 9 aylık dönem içerisinde 88.545.736 TL ayrıca Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'den 01.04.2019-31.12.2019 dönemine ilişkin otel kira hasılat gelirinden ve geçmiş yıllardan kaynaklanan 31.594.905 TL'nin önümüzdeki 1 yıl içerisinde tahsil edileceği öngörülmektedir.

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

2.11 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler";

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler";

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;

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

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

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

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

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

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

2015-2017 yıllık iyileştirmeler;

1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

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

TMS 12, “Gelir Vergileri”; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.

TMS 23, “Borçlanma Maliyetleri”; bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;

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

TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı

Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve

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

TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış standartlar ve değişiklikler:

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

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

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

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Kasa	1.889	81.494
Banka	124.466	109.252
- Vadesiz Mevduat	124.466	109.252
Toplam	126.355	190.746

Şirket’in dönem sonları itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda görünen nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Finansal Durum Tablosunda Görünen Tutar	126.355	190.746
Toplam	126.355	190.746

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

I) Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Finansal Yatırımları yoktur.

II) Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Şirket'in finansal yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak tasniflenmiş yatırımlardan oluşmaktadır. Şirket, hisse senetlerine yaptığı yatırımları gerçeğe uygun değeri gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırır. 31 Aralık 2019 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibariyle TFRS 9 kapsamında kolaylaştırılmış uygulama yöntemine göre hazırlanan Finansal Yatırımlar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Hisse Senetleri	395.531	395.531
-Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görenler	-	-
-Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görmeyenler	-	395.531
Değer Düşüş Karşılığı (-)	-	(395.531)
Toplam	-	-

Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görmeyen Finansal Varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Mart 2019
Önceki Dönem Devir	-	395.531
İlaveler (+)	-	-
Çıkışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı (+/-)	-	(146)
Değer Düşüş Karşılığı	-	(395.677)
Dönem Sonu	-	-

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Banka Kredileri	13.875.127	
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	104.424.037	57.662.126
Faktoring Kredileri	9.079.359	9.179.144
Toplam	127.378.523	66.841.270

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Banka Kredileri	196.416.280	212.673.382
Toplam	196.416.280	212.673.382

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

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Vadesi Geçmiş (*)	41.741.269	-
0-3 ay	35.656.801	25.960.074
4-12 ay	31.254.422	31.702.054
13-60 ay	135.767.953	138.183.127
60 ay ve üzeri	70.294.999	74.490.253
Toplam	314.715.444	270.335.508

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Factoring Kredileri	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Vadesi Geçmiş	9.079.359	9.179.144
Toplam	9.079.359	9.179.144

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

31 Aralık 2019

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
EURO Krediler	5.385.850	35.819.135	6,5-7,0
USD Krediler	11.549.258	68.604.902	7,0-7,5
TL Krediler	13.875.127	13.875.127	12,5
Toplam Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksit ve Faizleri		118.299.164	

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
EURO Krediler	6.671.542	44.369.754	6,5-7,0
USD Krediler	25.596.196	152.046.526	7,0-7,5
Toplam Uzun Vadeli Krediler		196.416.280	

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Etkin Faiz Oranı
TL Krediler (Factoring Kredileri)	24.724	24.724	23
EURO Krediler (Factoring Kredileri)	218.438	1.452.741	5,15
USD Krediler (Factoring Kredileri)	1.279.737	7.601.894	6,9
Factoring Kredileri Toplam		9.079.359	

31 Mart 2019

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

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

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

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

d) Diğer Hususlar:

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

NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.03.2019
Ticari Alacaklar	14.084.168	-
<i>İlişkili Taraf (Not: 37)</i>	14.084.168	-
<i>Diğer</i>	-	-
Alacak Senetleri	17.893.552	21.027.608
<i>İlişkili Taraf (Not: 37)</i>	17.510.737	21.027.608
<i>Diğer</i>	382.815	-
Alacak Reeskontu (-)	(9.012)	-
<i>İlişkili Taraf (Not: 37)</i>	-	-
<i>Diğer</i>	(9.012)	-
İlişkili Taraflardan Alacak Reeskontu(-)	-	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	1.012.175	908.561
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(1.012.175)	(908.561)
Toplam	31.968.708	21.027.608

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Mart 2019
Dönem başı bakiyesi	908.561	-
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	-	-
Dönem gideri (Not:30)	103.614	908.561
Dönem sonu bakiyesi	1.012.175	908.561

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

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

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

	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Vadesi geçen	17.884.540	15.527.608
0-3 ay	-	2.000.000
3-12 ay	-	3.500.000
Toplam	17.884.540	21.027.608

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Satıcılar	1.059.267	1.746.359
<i>İlişkili Taraf Satıcıları (Not: 37)</i>	101.102	539.449
<i>Diğer Satıcılar</i>	958.165	1.206.910
Borç Senetleri	465.894	1.472.179
<i>İlişkili Taraf (Not: 37)</i>	29.236	935.612
<i>Diğer</i>	436.658	536.567
Borç Reeskontu (-)	-	(2.875)
<i>Diğer</i>	-	(2.875)
Toplam	1.525.161	3.215.663

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Vadesi Geçmiş	465.894	1.348.279
0-3 ay	-	123.900
4-12 ay	-	-
Toplam	465.894	1.472.179

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Personelden Alacaklar	4.296	24.864
Vergi Dairesinden Alacaklar (*)	1.097.588	1.046.362
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Not: 37) (**)	88.545.736	80.512.987
Şüpheli Diğer Alacaklar	1.474.478	1.471.781
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(1.474.478)	(1.471.781)
Diğer Alacaklar	628.189	675.082
Toplam	90.275.809	82.259.295

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

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

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Verilen Depozito ve Teminatlar	19.012.084	69.121
İlişkili Taraflar Diğer Alacaklar (Not: 37)	88.545.736	-
Toplam	107.557.820	69.121

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

Şüpheli diğer alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01 Nisan 2019	01 Nisan 2018
	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Dönem başı bakiyesi	(1.471.781)	(1.459.908)
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	-	15.889
Dönem gideri (Not:30)	(2.697)	(27.762)
Dönem sonu bakiyesi	(1.474.478)	(1.471.781)

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	164.396	25.067
Ödenecek SGK	43.734	62.082
Kamuya Olan Ertelenmiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler	211.509	2.148.196
Vadesi Geçen Borçlar	13.508.340	7.976.089
İlişkili Taraflara Borçlar (Not: 37)	238.384	49.394
Diğer Borçlar	121.743	279.304
Toplam	14.288.106	10.540.132

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Kamuya Olan Ertelenmiş ve Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	136.803	1.217.140
Toplam	136.803	1.217.140

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

NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Ücret Borçları	726.365	837.759
Toplam	726.365	837.759

NOT 13 STOKLAR

Şirket'in dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Diğer Stoklar	1.410.499	1.410.500
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(593.825)	(564.199)
Toplam	816.674	846.302

Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Mart 2019
Dönem Başı Bakiyesi	(564.199)	-
Çevirim Farkı	(29.626)	-
Dönem Gideri	-	(564.199)
Toplam	(593.825)	(564.199)

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

Özellikli varlıklarla ilgili olmak üzere stoklar hesabında muhasebeleştirilen borçlanma maliyetlerine ilişkin bilgilere **Not:33'**de yer verilmiştir.

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır.

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Köyü	Tapu (m ²)	Ada/Parsel	Mülkiyet Durumu	Niteliği (*)
Martı Marina Tali Yat Limanı	Muğla	Marmaris	Orhaniye	16.455,43	103/6 , 103/10 ve 103/12 Parseller	Şirket	Arsa
				84,63	103/9 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesis
				68.203,42	Deniz Alanı	Hazine	
Martı Myra Otel	Antalya	Kemer	Tekirova	89.258,00	412 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı ve Üzerinde Turizm Tesis
Arsa	Antalya	Kemer	Çamyuva	6.305,00	127 Ada/1 Parsel	Hazine	Hazine Üst Hakkı
Arazi	Aydın	Karacasu	Işıklar	37,755,96	155 Ada/225 Parsel	Şirket	Arsa
				268,92	155 Ada/226 Parsel	Şirket	Tarla
Arsa	Muğla	Sarıgerme	Fevziye	79.081,51 ve 34.768,49	136 Ada /2 ve 3 Parsel	Hazine	Hazine, Üst Hakkı ve Ön İzin
Arsa ve Butik Otel (natamam Bina)	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt Köyü (Ayn koyu)	89.230,60	55 Ada Toplam 9 Parsel	Şirket	Arsa ve tarla vasıflı parseller ve Üzerinde Natamam Bina
Arsa	Tekirdağ	Çerkezköy		53.224,01	314,315 ve 316 ada 1 Parsel, 323 ada 3 Parsel,326 ada 2 Parsel ve 327 ada 2 Parsel	Şirket	Arsa
İçmeler Maliye Kampı Yapılmakta Olan Yatırımlar	Muğla	Marmaris	Kumluörenci k Mevkii	22.581,00		Hazine	Hazine Üst hakkı

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

1 Nisan 2019 – 31 Aralık 2019	01.04.2019	İlaveler (+)	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Yabancı Para Çevrim Farkı(+/-)	31.12.2019
Martı Marina Tali Yat Limanı	125.250.000	-	-	-	6.576.879	131.826.879
Martı Myra Otel	196.000.000	-	-	-	10.291.958	206.291.958
TURİZM TESİSLERİ	321.250.001	-	-	-	16.868.837	338.118.838
Antalya, Kemer, Çamyuva Arsa	978.000	-	-	-	51.355	1.029.354
Aydın, Karacasu, Işıklar Köyü Arsa	3.422.000	-	-	-	179.691	3.601.691
Muğla, Sarıgerme, Fevziye Köyü Arsa	46.696.000	364.588	-	-	2.503.638	49.564.227
Muğla, Marmaris, Ayın Koyu Arsa	23.754.000	5.690	-	-	1.249.557	25.009.246
Tekirdağ Çerkezköy (5 Arsa)	51.110.000	-	-	-	2.683.782	53.793.783
GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER	125.960.000	370.278	-	-	6.668.023	132.998.301
İçmeler Maliye Kampı	8.728.286	3.471	-	-	458.425	9.190.183
Martı Marina Tali Yat Limanı İlave Yatırım	114.021	-	-	-	5.987	120.009
Martı Myra Otel İlave Yatırım	4.476.875	810.517	-	-	300.912	5.588.303
Diğer	2.620.786	207.858	-	-	48.318	2.876.963
DEVAM EDEN YATIRIMLAR (*)	15.939.968	1.021.846	-	-	813.643	17.775.457
GENEL TOPLAM	463.149.969	1.021.846	-	-	24.350.504	488.892.597
<i>Gerçeğe Uygun Değeri İle Muhasebeleştirilenler</i>	<i>447.210.001</i>	<i>370.278</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>23.536.861</i>	<i>471.117.139</i>
<i>Maliyet Değeri ile Finansal Tabloda Yer Alanlar</i>	<i>15.939.968</i>	<i>1.021.846</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>813.643</i>	<i>17.775.457</i>

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

(i) Martı Marina Tesisi;

Martı Marina tesisi, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde Keçibükü Mevkii, 1 paftada kayıtlı 4.647,68 m² yüzölçümlü 103/6 Parsel, 5.710,00 m² yüzölçümlü 103/10 Parsel, 6.097,75 m² yüzölçümlü 103/12 Parsel ile Maliye Hazinesinden 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 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele, 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır. Martı Marina, aynı zamanda Şirket ortağı da olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilmektedir. Kira gelirine ilişkin bilgiler **Not:2.08.01**'de yer almaktadır.

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

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

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

“Değerleme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 103/6 parsel numaralarında kayıtlı 4.647,68 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

“Değerleme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 103/10 parsel numaralarında kayıtlı 5.710,00 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

“Değerleme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 103/12 parsel numaralarında kayıtlı 6.097,75 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

“Değerleme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 103/9 parsel numaralarında kayıtlı 84,63 m² yüzölçümlü “Yat Çekek Yeri” nitelikli ana taşınmazın DAIMİ ÜST HAKKININ Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince kullanım hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

(ii) Martı Myra;

Martı Myra Kemer, Tekirova 412 Parselde kayıtlı, 89.258,00 m² alan üzerinde, deniz kenarında 30 Otel Bloğu, bir vip otel bloğu ve diğer yapılarda toplam 58.446 m² kapalı alan, 280 metre sahil şeridine sahip, 553 oda, 1.209 yatak kapasitesine sahip beş yıldızlı tatil köyüdür. Martı Myra, aynı zamanda Şirket ortağı da olan Martı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından işletilmektedir. Kira gelirine ilişkin bilgiler **Not:2.08.01**'de yer almaktadır.

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

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

“Rapora konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında Mevcut Kamu Hacizleri, İhtiyadi ve İcrai Hacizler göz önünde bulundurularak, değerlendirme Konusu taşınmazlardan “Daimi Müstakil Üst Haklar” olarak kayıtlı olan ve ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 parsel numaralarında kayıtlı 89,258.00 m² yüzölçümlü “Orman” nitelikli mahallen “MARTI MYRA TATİL KÖYÜ” olarak işletilen tesisin Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

“Rapora konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında Mevcut Kamu Hacizleri, İhtiyadi ve İcrai Hacizler göz önünde bulundurularak, değerlendirme Konusu taşınmazlardan “Daimi Müstakil Üst Haklar” olarak kayıtlı olan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı 6,305.00 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli mahallen “Lojman arsasının” Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince kaynak hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

(iv) Aydın İli Karacasu Bölgesinde 2 adet gayrimenkul;

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, 155 Ada ve 225-226 numaralı Parseller adresli olup tapuda 155 Ada ve 225-226 numaralı parsellerde kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü “arsa” ve 268,92 m² yüzölçümlü “tarla” vasıflı taşınmazlardır.

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

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

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

“Rapora konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında Mevcut İpotek Şerhleri ve Miktarları göz önünde bulundurularak, Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155 ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü “Arsa” ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155 ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince arsa ve tarla olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

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

(v) Muğla ili Sarıgerme Bölgesi arsa;

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

“Rapora konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında Mevcut İpotek Şerhleri ve Miktarları göz önünde bulundurularak; Değerleme Konusu taşınmazdan “Daimi Müstakil Üst Haklar” olarak kayıtlı olan ve ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m² yüzölçümlü “Orman” nitelikli ana taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince “DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI” olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

"Rapora konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında Mevcut Kamu Hacizleri, İhtiyadi ve İcrai Hacizler göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 55 Pafta, 749 parsel numaralarında kayıtlı 1.053,37 m² yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 750 parsel numaralarında kayıtlı 7.125,58 m² yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 756 parsel numaralarında kayıtlı 3.375,34 m² yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 757 parsel numaralarında kayıtlı 11.295,64 m² yüzölçümlü "Tarla", 56 Pafta, 765 parsel numaralarında kayıtlı 5.184,28 m² yüzölçümlü "Tarla", 56 Pafta, 766 parsel numaralarında kayıtlı 15.290,65 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 56 Pafta, 767 parsel numaralarında kayıtlı 8.560,22 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 56 Pafta, 772 parsel numaralarında kayıtlı 14.094,97 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" ve 54-56 Pafta, 773 parsel numaralarında kayıtlı 17.050,55 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta ve Tarlası" nitelikli 9 adet ana taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

(vii) Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Arsalar

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

"Rapora konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında Mevcut İpotek Şerhleri ve Miktarları göz önünde bulundurularak, değerlendirme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince arsa olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

"Değerleme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 2 adet ana taşınmazın ise Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince arsa olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili diğer açıklamalar aşağıdaki gibidir.

- 26 Ağustos 2010 tarih 632 no'lu yönetim kurulu kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu 2 Ağustos 2010 tarih 730 sayılı “Şirketin Ayın Koyu Karaca Köyü Marmaris-Muğla’da yer alan taşınmazlarına ilişkin mülkiyetle ilgili dava sürecinin devam ettiği dikkate alınarak bu davaların Şirket aleyhine sonuçlanması durumunda mülkiyetin kaybedebileceği olasılığına yatırımcıların korunmasını teminen üçüncü bir kişi tarafından Şirket lehine Ayın Koyu’nda bulunan tüm taşınmazlar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş değerlendirme raporu ile tespit edilen 9.077.000 TL değere %10 marj uygulanarak belirlenecek değerden aşağı olmamak üzere şartsız ve süresiz verilen bir banka teminat mektubunun Takasbank’a tevdi edilmesi” kararına istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. 26 Ağustos 2010 tarih ve 246 sayılı toplantısında, kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, şarta bağlı olmayan ve hiçbir şekilde Şirket’e rücu etmeyeceği kayıtlarını içeren teminat mektubunun Şirket lehine alınmasına karar vermiştir. Buna istinaden, Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.’nin kendi mülkü olan gayrimenkullerini teminat göstererek, Şekerbank T.A.Ş.’den Şirket lehine İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.’ye (Takasbank) hitaben alacağı 10.000.000 TL’lik şartsız ve süresi kati teminat mektubunun Takasbank’a tevdi edilmesine karar verilmiş olup 3 Eylül 2010 tarihinde teminat mektubu Takasbank’a teslim edilmiştir. Dava sürecinde yaşanan olumlu gelişmelere bağlı olarak ilgili teminat mektubunun 767, 772, 773,749, 750, 756, 757 ve 765 nolu parsellere isabet eden kısmının serbest bırakılması için Sermaye Piyasası Kurulu’na başvurulmuş ve taleplerimiz 14.04.2011 ve 25.10.2013 tarihlerinde kabul edilmiştir. Taleplerimizin kabul edilmesi ile birlikte teminat tutarı 7.304.025 TL azaltılarak 2.695.975 TL’ye düşmüştür. 766 parseline ilişkin açılmış olan davanın Şirket lehine sonuçlanması sonrasında Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu’na yapılan 06.03.2014 tarihli başvuruya istinaden Sermaye Piyasası Kurulu’nun 3 Nisan 2014 tarih ve 10/325 sayılı toplantısında teminat mektubu tutarının 1.920.690 TL daha azaltılarak 775.285 TL’ye indirilmesine ve 766 no’lu parselin 3.140 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 belirtildiği 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.
- Özellikle varlıklarla ilgili olmak üzere Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilen borçlanma maliyetlerine ilişkin bilgilere **Not:33**’de yer verilmiştir.
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerine ilişkin bilgiler **Not:2.08.01**’de yer almaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Nisan 2019	(156.632)	(302.179)	(286.654)	(78.089)	(823.554)
Dönem Amortismanı	(23.939)	(4.866)	(100.628)	(51.096)	(180.528)
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(9.275)	(17.894)	(16.975)	(4.624)	(48.768)
31.12.2019	(189.846)	(324.939)	(404.257)	(133.809)	(1.052.850)
1 Nisan 2019 Net Değer	47.509	4.782	22.392	55.775	130.458
31 Aralık 2019 Net Değer	25.015	(1.860)	31.191	7.084	61.431

31 Aralık 2018

Maliyet	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
01 Nisan 2018	157.248	236.447	238.057	-	631.752
Alımlar	-	-	-	99.760	99.760
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	37.499	56.387	56.766	27.943	178.595
31 Aralık 2018	194.747	292.834	294.823	127.703	910.107

Birikmiş Amortisman	Tesis Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
01 Nisan 2018	(96.497)	(218.035)	(214.949)	-	(529.481)
Dönem Amortismanı	(22.352)	(13.630)	(5.445)	(58.310)	(99.737)
Satışlar (-)	-	-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(23.096)	(52.046)	(51.279)	(224)	(126.645)
30 Eylül 2018	(141.945)	(283.711)	(271.673)	(58.534)	(755.863)
1 Nisan 2018 Net Değer	60.751	18.412	23.108	-	102.271
31 Aralık 2018 Net Değer	52.802	9.123	23.150	69.169	154.244

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

31 Aralık 2019

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
01 Nisan 2019	253.384	253.384
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	13.305	13.305
31 Aralık 2019	266.689	266.689

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
01 Nisan 2019	(240.620)	(240.620)
Cari Dönem İtfa Payı	(4.836)	(4.836)
Satışlar (+)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(12.803)	(12.803)
31 Aralık 2019	(258.263)	(258.263)

1 Nisan 2019 Net Değer	12.764	12.764
31 Aralık 2019 Net Değer	8.426	8.426

31 Aralık 2018

Maliyet	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
01 Nisan 2018	195.175	195.175
Alımlar (+)	-	-
Satışlar (-)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	46.548	46.548
31 Aralık 2018	241.723	241.723

Birikmiş İtfa Payı	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
01 Nisan 2018	(180.470)	(180.470)
Cari Dönem İtfa Payı	(4.516)	(4.516)
Satışlar (+)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkı	(43.053)	(43.053)
31 Aralık 2018	(228.039)	(228.039)

1 Nisan 2018 Net Değer	14.705	14.705
31 Aralık 2018 Net Değer	13.684	13.684

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

NOT 20 ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır.

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

i) Karşılıklar

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Diğer Kısa Vadeli Karşılıkları	2.613.003	2.025.517
İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	241.463	161.445
Dava Karşılığı	1.272.220	764.752
İnşaat Tamamlama Maliyet Karşılığı	1.099.320	1.099.320
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıkları	259.447	197.184
İzin Karşılığı	259.447	197.184
Toplam	2.872.450	2.222.701

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

31 Aralık 2019

	Orköy Fonu	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	İnşaat Tamamlama Maliyeti (*)	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2019 itibariyle	-	161.445	1.099.320	764.752	197.184	2.222.701
İlave karşılık	-	1.186.824		575.868	62.263	1.824.955
İptal edilen karşılıklar	-	249.464		(68.400)		181.064
Vadesini Geçen Borçlara Virman (-)	-	(1.356.270)				(1.356.270)
31 Aralık 2019 itibariyle	-	241.463	1.099.320	1.272.220	259.447	2.872.450

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

31 Aralık 2018

	Orköy Fonu	İrtifak Hakkı-Hasılat Kar Payı Tahakkuku	İnşaat Tamamlama Maliyeti (*)	Dava Karşılığı	İzin Karşılığı	Toplam
1 Nisan 2018 itibariyle	170.497	58.223	1.000.000	32.363	-	1.261.063
İlave karşılık		110.766	99.320	117.066	161.659	488.811
İptal edilen karşılıklar		-	-	32.363	-	32.363
Vadesini Geçen Borçlara Virman (-)	(170.497)	-	-	-	-	(170.497)
31 Aralık 2018 itibariyle	-	168.989	1.099.320	117.606	161.659	1.547.574

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

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle Şirket'in lehine açtığı 20 dava, aleyhine açılan 23 dava bulunmaktadır. (31 Mart 2019: Lehe davalar 24, aleyhe davalar 17)

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2019

Şirket'in açtığı dava ve takipler :

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	30.09.2019
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Hasılat Payı Alacağı	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/111 E.	1.395.068	-
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Üst Hakkı Bedeli	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/112 E.	-	47.220
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Hasılat Payı Bedeli	Kemer 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/232 E.	-	-
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E.	1.078.590	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Genel Kredi Sözleşmesi Alacağı	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2017/1161 E.	14.892.734	-
Özgün Kent İmar İnş. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	Ankara 3. İcra Müdürlüğü 2018/13717 E.	47.534	47.534
Protel Bilgisayar A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2018/42333 E.	1.674	1.674
TEB	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367	55.415	55.415
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/446	-	-
Ekiphan Otel Ekipmanları Paz. Tur. San. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 14. İcra Müdürlüğü 2019/374	406.881	406.881
Ertaş Yapıt İnşaat Ltd.Şti.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul Anadolu 14. İcra Müdürlüğü	479.256	479.256
S.A.S Finansal Danışmanlık Hiz.Ltd.Şti.	Senet	İstanbul 25. İcra Müdürlüğü 2016/1686	89.000	89.000
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	Temerrüt	İzmir 22. İcra Müdürlüğü 2017/3881	4.720	4.720
Şebnem Ergün (Alacaklı)	Ücret Alacağı	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2017/8612	88.835	88.835
İsten Sağlık ve İş Güvenliği Eğitim Danışmanlık San.Tic.Ltd.Şti.	Temerrüt	İstanbul 8. İcra Müdürlüğü 2017/2259	2.292	2.292
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	İtirazın İptali	İstanbul 9. İcra Müdürlüğü 2019/435	52.104	52.104
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Karacasu İcra Hukuk Mahkemesi 2019/4	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet(İcra Memur Muamelesini)	İstanbul 5. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/441	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet(İcra Memur Muamelesini)	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/415	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet(İcra Memur Muamelesini)	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/4442	-	-
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	İstanbul 34. İcra Müdürlüğü 2018/30163	285.520.720	-
Denizbank A.Ş.	Kambiyo	İstanbul 9. İcra Müdürlüğü 2018/30163	7.264.198	-
Denizbank A.Ş.	Kambiyo	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2018/4716	790.202.952	-
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2019/57	240.769.099	-
Ekrem Murat Tekin	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 19. İcra Müdürlüğü 2016/24090	22.508	22.508
Yasemin Akın	Kıdem Tazminatı Davası	İstanbul 27. İcra Müdürlüğü 2017/8356 E	22.002	22.002
Toplam			1.342.395.581	1.319.441

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket'in aleyhine açılan dava ve takipler:

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	Ayrılan Karşılık Tutarı (TL)
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Hasılat Payı Alacağı	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/111 E.	1.395.068	-
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Üst Hakkı Bedeli	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/112 E.	-	-
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Hasılat Payı Bedeli	Kemer 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/232 E.	21.180	-
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E.	1.078.590	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Genel Kredi Sözleşmesi Alacağı	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2017/1161 E.	14.892.734	-
Özgün Kent İmar İnş. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	Ankara 3. İcra Müdürlüğü 2018/13717 E.	47.534	47.534
Protel Bilgisayar A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2018/42333 E.	1.674	1.674
TEB	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367	55.415	55.415
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/446	-	-
Ekiphan Otel Ekipmanları Paz. Tur. San. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 14. İcra Müdürlüğü 2019/374	406.881	406.881
Ertaş Yapıt İnşaat Ltd.Şti.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul Anadolu 14. İcra Müdürlüğü	479.256	479.256
S.A.S Finansal Danışmanlık Hiz.Ltd.Şti.	Senet	İstanbul 25. İcra Müdürlüğü 2016/1686	89.000	89.000
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	Temerrüt	İzmir 22. İcra Müdürlüğü 2017/3881	4.720	4.720
Şebnem Ergün (Alacaklı)	Ücret Alacağı	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2017/8612	88.835	88.835
İsten Sağlık ve İş Güvenliği Eğitim Danışmanlık San.Tic.Ltd.Şti.	Temerrüt	İstanbul 8. İcra Müdürlüğü 2017/2259	2.292	2.292
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	İtirazın İptali	İstanbul 9. İcra Müdürlüğü 2019/435	52.104	52.104
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Karacasu İcra Hukuk Mahkemesi 2019/4	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet(İcra Memur Muamelesini)	İstanbul 5. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/441	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet(İcra Memur Muamelesini)	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/415	-	-
Denizbank A.Ş.	Şikayet(İcra Memur Muamelesini)	Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/4442	-	-
Denizbank A.Ş.	Kıymet Taktirine İtiraz	Kemer İcra Hukuk Mahkemesi 2019/57	240.769.099	-
Ekrem Murat Tekin	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 19. İcra Müdürlüğü 2016/24090	22.508	22.508
Yasemin Akın	Kıdem Tazminatı Davası	İstanbul 27. İcra Müdürlüğü 2017/8356 E	22.002	22.002
			259.428.891	1.272.221

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2019

Şirket'in açtığı dava ve takipler :

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

Şirket'in aleyhine açılan dava ve takipler:

Davacı	Dava Konusu	Dosya No	Dava Tutarı (TL)	Ayrılan Karşılık Tutarı (TL)
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Hasılat Payı Alacağı	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/111 E.	1.395.068	-
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Üst Hakkı Bedeli	Kemer 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/112 E.	2.949.690	47.220
Kemer Hazine Mal Müdürlüğü	Hasılat Payı Bedeli	Kemer 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/232 E.	21.180	21.180
Maliye Bakanlığı	Alacak Davası Genel Kredi	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E.	1.078.590	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Sözleşmesi Alacağı	İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2017/1161 E.	14.892.734	-
Özgün Kent İmar İnş. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	Ankara 3. İcra Müdürlüğü 2018/13717 E.	47.534	47.534
Protel Bilgisayar A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2018/42333 E.	1.674	1.674
TEB	İtirazın İptali Kıymet Takdirine İtiraz	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367 Çerkezköy İcra Hukuk Mahkemesi 2017/77	55.415	55.415
Türkiye İş Bankası A.Ş.	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/446	-	-
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/447	-	-
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	İtirazın İptali	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/447	-	-
Ekiphan Otel Ekipmanları Paz. Tur. San. Ve Tic. A.Ş.	Cari Hesap Alacağı	İstanbul 14.İcra Müdürlüğü 2019/374	406.881	406.881
S.A.S Finansal Danışmanlık Hiz.Ltd.Şti.	Senet	İstanbul 25.İcra Müdürlüğü 2016/1686	89.000	89.000
Uzman Çevre Düz. Fidan Tur. İnş. Katı Atık Yönt.İlaç.San. Ve Tic. Ltd. Şti	Temerrüt	İzmir 22.İcra Müdürlüğü 2017/3881	4.720	4.720
Şebnem Ergün (Alacaklı)	Ücret Alacağı	İstanbul 6. İcra Müdürlüğü 2017/8612	88.835	88.835
İsten Sağlık ve İş Güvenliği Eğitim Danışmanlık San.Tic.Ltd.Şti.	Temerrüt	İstanbul 8.İcra Müdürlüğü 2017/2259	2.292	2.292
Varol Beton A.Ş.	Alacak Davası	İstanbul 7. İcra Ceza Mahkemesi 2010/267	-	-
			21.033.6123	764.752

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler:

31 Aralık 2019

	DÖVİZ CİNSİ	DÖVİZ TUTARI	TL TUTARI
Alınan Teminat Senetleri	TL		12.112.000
Alınan Teminat Çekleri	TL		723.282
Alınan Teminat Mektupları	TL		320.000
Verilen Teminat Çekleri	TL		457.606
Verilen Teminat Mektupları	TL		773.700
Verilen İpotekler	EURO	11.000.000	73.156.600
Verilen İpotekler	TL		488.650.508
Haciz	TL		310.974.407
Şerh	TL		25.384.173

31 Mart 2019

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

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

31 Aralık 2019

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

- Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye köyü, Keçibükü mevkiinde bulunan; 103/6 - 103/10 - 103/12 parsel no'lu taşınmazlar üzerine Martı Otel İşletmeleri A.Ş. nin 2.307.903,16 TL kira şerhi, 414,00 TL bedelli 74 kalem taşınır ait teferruat listesi ve yine 103/6 - 103/10 - 103/12 parseller üzerinde Denizbank lehine 42.500.000 TL 1.derece, 11.671.508 TL 3.derece müşterek ipotek ile Deniz Faktoring lehine 6.000.000 TL 2. derece müşterek ipotek, 103/9(1831) parsel üzerinde Denizbank lehine 35.000.000 TL 1.derece ve Deniz Faktoring lehine 10.000.000 TL 2.derece ipotek,

- Yatırım kredisi teminatı amacıyla Denizbank lehine Marmaris Karaca köyü Aydın Mevkii 228/1(eski749)-229/7(eski 750)-229/12(eski 756)-229/6 (eski 757)-233/7 (eski 765)-233/4 (eski 766)-233/1(eski 767)-232/2 (eski 772)-232/1 (eski 773) parseller üzerinde 11.812.500 TL 1. Derece, 7.887.500 TL 2.derece müşterek İpotek,

- Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyünde bulunan mülkiyeti hazineye ait 412 parsel no'lu taşınmaz üzerine Martı Otel İşletmeleri A.Ş. nin 23.076.270 TL tutarında kira şerhi, 1261 adet 7.597 TL bedelli teferruat listesi ve Denizbank lehine 128.000.000 TL 1. Derece, 30.000.000 TL 2. Derece, 137.000.000 TL 3.derece ipotek,

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

- 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 887.236 TL ihtiyati haciz ile,

Beyoğlu Vergi Dairesi lehine 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1, 233/4, 233/7, 103/6, 103/9, 103/10,103/12 parseller üzerinde müşterek 3.037.061 TL kamu haczi, Marmaris Vergi Dairesi lehine 228/1 parsel üzerinde 87.679 TL, 103/12 parsel üzerinde 79.499 TL. kamu haczi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı lehine 314/1, 315/1, 316/1, 326/2, 327/2 parseller üzerinde müşterek 607.563 TL kamu haczi, Maliye Bakanlığı lehine 155/225, 155/226, 314/1, 315/1, 316/1,326/2, 327/2, 412-127/1, 103/6, 103/9, 103/10, 103/12, 228/1, 229/6, 229/7, 229/12, 232/1, 232/2, 233/1- 233/4, 233/7 parseller üzerinde müşterek 1.839.501,06 TL icrai haciz, Denizbank lehine 290.530.264 TL, Deniz Faktoring lehine 14.072.782 TL ihtiyati haciz bulunmaktadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

v) *Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı;*

31 Aralık 2019

Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigorta Şirketi	Sigorta Tutarı	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Binalar Yangın	Mapfre	140.781.000	31.12.2019	31.01.2020
Binalar Ticari Paket	Mapfre	70.000	01.06.2019	01.06.2020
Demirbaşlar Yangın	Mapfre	12.538.500	31.12.2019	31.01.2020
Demirbaşlar Ticari Paket	Mapfre	9.625	01.06.2019	01.06.2020
Makine Tesisler Yangın	Mapfre	17.731.800	31.12.2019	31.01.2020
Makine Tesisler Ticari Paket	Mapfre	48.000	01.06.2019	01.06.2020
Emtea Yangın	Mapfre	3.250.000	31.12.2019	31.01.2020
Makina Kırılması	Mapfre	17.730.000	31.12.2019	31.01.2020
Cam Kırılması	Mapfre	282.000	31.12.2019	31.01.2020
Elektronik Cihazlar	Mapfre	3.779.000	31.12.2019	31.01.2020
İnşaat	Axa	2.400.000	27.09.2019	27.11.2020
Toplam		198.619.925		

31 Mart 2019

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

vi) *Diğer:*

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

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31 Aralık 2019		31 Mart 2019	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Teminat Mektubu (TL)	-	18.133.175	-	18.133.175
Şerh (TL)	-	25.384.172	-	25.384.172
İpotek (EURO)	11.000.000	73.156.600	11.000.000	69.506.800
İpotek (TL)	-	488.650.508	-	488.650.508
Teminat Çeki (TL)	-	457.606	-	457.606
Teminat Çeki (USD)	-	-	-	-
Haciz (TL)	-	310.974.407	-	309.517.751
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		916.756.469		911.650.012

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİ' ler bulunmamaktadır.

NOT 23 TAAHHÜTLER

Şirket'in dönem sonları itibariyle taahhütleri bulunmamaktadır.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Kıdem Tazminatı Karşılığı	584.554	478.472
Toplam	584.554	478.472

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, mevzuat gereği hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı tavanı, aylık 6.730,15 TL (31 Mart 2019: 6.017,6 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle karşılıklar yıllık %12,13 enflasyon oranı ve %16,13 faiz varsayımına göre, %3,57 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.(31 Mart 2019: % 6,7 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatında emeklilik olasılığı tahmini % 97,35 olarak baz alınmıştır. (31 Mart 2019: % 92,48) Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket Yönetimi'nin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her finansal durum tablosu döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir. Şirket Yönetimi 2019 Nisan – 2019 Aralık döneminde bu oranlara ilişkin tahminlerini revize etmiştir.

	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Aralık 2018
Açılış Bakiyesi	478.474	166.551
Hizmet Maliyeti	41.022	21.847
Faiz Maliyeti	83.186	13.723
Aktüeryal Kayıp /(Kazanç)	25.350	24.047
Transfer	6.730	222.984
Ödeme (-)	(46.937)	13.927
Ödeme,Faydaların Kıs.,İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp/Kazanç	(3.271)	(28.000)
Kapanış Bakiyesi	584.554	435.079

Cari dönem tazminatı karşılık giderlerinin muhasebeleştirildikleri hesaplar aşağıdaki gibidir.

	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Aralık 2018
Kar Zararda Muhasebeleştirilen Tutar	(127.898)	244.480
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal Kayıp / (Kazanç) (*)	25.350	24.047
Toplam Dönem Gideri	(102.548)	268.528

(*) TMS 19'da 1 Ocak 2013 itibariyle yürürlüğe giren düzenleme gereği aktüeryal kayıp ve kazançlar diğer kapsamlı gelir olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmeye başlanmıştır. Cari dönemde aktüeryal kayıp olarak muhasebeleştirilen tutar 25.350 TL'dir. (31 Aralık 2018: aktüeryal kazanç (24.047 TL)).

	1 Nisan 2019 31 Aralık 2019	1 Nisan 2018 31 Aralık 2018
Diğer Kapsamlı Gelirde Muh. Aktüeryal Kayıp /(Kazanç)	25.350	24.047
Vergi Etkisi % 20	-	-
Net Tutar	25.350	24.047

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Şirket'in dönem sonları itibariyle Emeklilik Planları bulunmamaktadır.

NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	1.134.998	1.748.147
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.046.292	1.662.325
Verilen Sipariş Avansları	68.302	65.419
Taahhüt avansları	20.404	20.403
İş Avansları	-	-
Toplam	1.134.998	1.748.147

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Devreden KDV	140.913	66.240
İş Avansları	-	182.714
Toplam	140.913	248.954

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
İlişkili Taraflar Harici Peşin Ödenen Giderler	2.725.728	646.217
Verilen Avanslar	2.725.728	646.217
İlişkili Taraflar Peşin Ödenen Giderler	23.715.029	21.666.786
Toplam	26.440.757	22.313.003

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Alınan Avanslar (*)	770.139	96.621
Toplam	770.139	96.621

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

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

NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Şirket konsolidasyona tabi değildir.

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

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

Hissedar	31 Aralık 2019		31 Mart 2019	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	47,85	52.639.998	47,85	52.639.998
Halka Açık Kısım	49,09	54.000.000	49,09	54.000.000
Diğer	3,6	3.360.002	3,06	3.360.002
Toplam	100	110.000.000	100	110.000.000

Şirket'in nihai kontrolü Narin Ailesi üyelerindedir.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Hisse adedi ve hisse grupları ve imtiyazlar:

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

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

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

Geri Alınmış Paylar

Sermaye Piyasası Kurulu, global ekonomik krizin Türkiye'ye yansımalarının sonucu BİST'de işlem ve fiyatların çok çabuk değişmesi, BİST'de oluşan değerlerin şirketlerin faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığının görülmesi nedeniyle net aktif değerine göre yüksek oranlı iskontoların oluşmasını engellemek üzere, şirketlerin kendi hisselerini almaları durumunda uymaları gereken ilke ve esasları, 32 no'lu haftalık bülten ile yayınlamıştır. İlgili haftalık bültene istinaden, Şirket 1.765.799 TL maliyet tutarlı 2.235.188 adet hisseyi önceki dönemlerde satın almıştır.

İşletmenin Geri Satın Aldığı Kendi Hisse Senetleri, SPK'nın II-22.1 Geri Alınan Paylar Tebliği'ne göre, Genel Kurul tarafından onaylanmış geri alım programının süresi payları borsada işlem gören ortaklıklar için azami üç yıl, payları borsada işlem görmeyen ortaklıklar için ise azami bir yıldır. Ortaklıkların bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde geri alınan paylarının nominal değeri, daha önceki alımlar dahil ortaklıkların ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinin yüzde onunu aşmaması ve geri alınan payların toplam bedelinin, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşmaması durumunda, geri alınan paylar süresiz olarak elde tutulabilir. Geri alınan payların finansal durum tablosu itibariyle piyasa değeri 2.257.540 TL'dir.

(iii) Paylara İlişkin Primler/ İskontolar

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2018
Hisse Senedi İhraç Primi	22.680.000	22.680.000
Halka Arz Gideri Mahsubu (-)	(3.963.394)	(3.963.394)
Net	18.716.606	18.716.606

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

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar (Not:24)	(145.182)	(118.972)
Vergi Etkisi (-)(Not:24, Not:35)	-	-
Tanımlanmış Fayda Planlarında Kazanç ve Kayıplar (Net)	(145.182)	(118.972)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	-	-
Diğer Kazanç ve Kayıplar	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(145.182)	(118.972)

Aktüeryal Kayıp ve kazançların hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
1 Nisan Açılış	(118.972)	(27.009)
(Kayıp)/Kazanç	(26.210)	(91.963)
Dönem Sonu Bakiye	(145.182)	(118.972)

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Yabancı Para Çevrim Farkları	275.063.480	259.470.764
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	275.063.480	259.470.764

(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.

(vii) Geçmiş Yıl Karları

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Olağanüstü Yedekler	34.549.404	19.746.642
Diğer Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	(130.910.106)	(40.700.247)
Toplam	(96.360.702)	(20.953.605)

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

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

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

viii) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Sermaye	110.000.000	110.000.000
Geri Alınmış Paylar	(1.519.741)	(1.519.741)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(145.182)	(118.972)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	275.063.481	259.470.764
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	18.716.606	18.716.606
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıl Karları (Zararları)	(96.360.702)	(20.953.605)
Net Dönem Karı (Zararı)	4.740.637	(75.407.097)
Toplam	314.180.371	293.873.227

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Ekim 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Aralık 2018	01 Ekim 2018 31 Aralık 2018
Yurtiçi Satışlar (Kira Geliri)	23.303.946	3.058.500	16.627.678	1.866.732
Yurtiçi Satışlar (Konut Satışı)	-	-	-	-
Satıştan İskontoları (Konut Satışı)	-	-	-	-
Net Satışlar	23.303.946	3.058.500	16.627.678	1.866.732
Satılan Konut Maliyeti	-	-	-	-
Kiralanın Turizm Tesisleri Kira Gideri	(1.741.253)	(450.424)	(1.536.695)	(383.593)
Satışların Maliyeti	(1.741.253)	(450.424)	(1.536.695)	(383.593)
Brüt Kar	21.562.693	2.608.076	15.090.983	1.483.139

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

Şirket'in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Ekim 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Aralık 2018	01 Ekim 2018 31 Aralık 2018
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.813.526)	169.092	(3.653.855)	(1.213.452)
Toplam Faaliyet Giderleri	(4.813.526)	169.092	(3.653.855)	(1.213.452)

Hesap Adı	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Ekim 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Aralık 2018	01 Ekim 2018 31 Aralık 2018
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.813.526)	169.092	(3.653.855)	(1.213.452)
Personel Giderleri	(1.928.920)	(698.206)	(1.399.386)	(495.038)
Kıdem Tazminatı Gideri	(127.898)	52.389	(244.478)	11.452
Haberleşme Gideri	(9.165)	(3.050)	(7.386)	(2.455)
Müşavirlik ve Denetim Gideri	(471.351)	(256.022)	(393.875)	(149.038)
Kiralama Gideri	(142.575)	(47.557)	(142.533)	(62.379)
Seyahat Gideri	(51.375)	(20.840)	(38.535)	(15.423)
Vergi Resim ve Harç Gideri	(870.186)	1.571.424	(735.355)	(303.983)
Sigortalam Gideri	(230.585)	(43.797)	(181.988)	(61.695)
Amortisman ve Tükenme Payları	(185.364)	(121.945)	(45.943)	(16.012)
Diğer Giderler	(796.107)	(263.304)	(464.376)	(118.881)
Toplam Faaliyet Giderleri	(4.813.526)	169.092	(3.653.855)	(1.213.452)

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in dönem sonları itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır

Amortisman giderlerinin kar veya zarar tablosu hesaplarına kaydedildiği tutarlar aşağıda belirtilmiştir:

Hesap Adı	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Ekim 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Aralık 2018	01 Ekim 2018 31 Aralık 2018
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri	(185.364)	(121.945)	(45.943)	(16.012)
Yatırım Maliyeti	-	-	-	-
Toplam	(185.364)	(121.945)	(45.943)	(16.012)

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

Hesap Adı	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Ekim 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Aralık 2018	01 Ekim 2018 31 Aralık 2018
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.188.710	38.542	639.951	25.305
-Konusu Kalmayan Karşılıklar	672.441	166.470	7.837	373
-Kur Farkı Gelirleri	30.132	19.586	162.681	5.931
-Önceki Dönem Karları	200.318	44.882	268.198	2
Cari Dönem Reeskont Geliri	-	(146.638)	-	-
-Diğer	285.819	(45.758)	201.235	18.999
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.442.036)	(226.983)	(1.909.629)	(223.788)
-Önceki Dönem Gider ve Zararları	(801.850)	(292.815)	(102.335)	41.792
-Faiz ve Reeskont Giderleri	(11.886)	47.286	(63.463)	(63.463)
-Kur Farkı Giderleri	-	-	(153.937)	(58.456)
-Karşılık Giderleri	(1.355.113)	146.361	(1.279.623)	(37.848)
- Diğer	(256.356)	(110.984)	(310.271)	(105.813)
Diğer Gelir / Giderler (Net)	(1.253.326)	(188.441)	(1.242.865)	(171.670)

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

Hesap Adı	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Ekim 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Aralık 2018	01 Ekim 2018 31 Aralık 2018
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12.373.573	4.178.532	10.115.129	3.462.551
-Faiz Gelirleri	12.373.573	4.178.532	10.115.129	3.462.551
-Sabit Kıymet Satış Karı	-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler) (Net)	12.373.573	4.178.532	10.115.129	3.462.551

NOT 33 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Ekim 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Aralık 2018	01 Ekim 2018 31 Aralık 2018
Kur Farkı Gelirleri	1.403.093	(71.846)	18.565.435	6.137.902
Cari Dönem Reeskont Geliri	-	-	26.813	(14.252)
Toplam Finansman Gelirleri	1.403.093	(71.846)	18.592.248	6.123.650

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Ekim 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Aralık 2018	01 Ekim 2018 31 Aralık 2018
Faiz Giderleri (-)	(16.089.924)	(346.704)	(19.941.209)	(6.111.243)
Kur Farkı Giderleri (-)	(5.333.899)	(2.113.583)	(44.881.912)	(2.534.227)
Vergi Gecikme Faizleri	(3.108.046)	(3.108.046)	-	-
Diğer (-)	-	-	-	-
Toplam Finansman Giderler	(24.531.869)	(5.568.333)	(64.823.121)	(8.645.470)

Dönemler itibariyle aktifleştirilen faiz ve kur farkı bulunmamaktadır.

NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

Hesap Adı	01 Nisan 2019 31 Aralık 2019	01 Ekim 2019 31 Aralık 2019	01 Nisan 2018 31 Aralık 2018	01 Ekim 2018 31 Aralık 2018
Dönem Karı	4.740.637	1.127.079	(25.948.294)	1.011.935
Ortalama Hisse Adedi	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
Pay Başına Düşen Kazanç	0,04310	0,01025	-0,2359	0,0092

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri:

31 Aralık 2019	Alacaklar			Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Martı Otel İşl.A.Ş.	31.594.905	-	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	88.545.736	23.715.029	-	-
Zemin Sigorta	-	-	-	101.102	-
Zemin Yatırım Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	29.236	-
TOPLAM	31.594.905	88.545.736	23.715.029	130.338	-

İlişkili taraflarla ilgili olarak ayrılmış Şüpheli Alacak karşılığı mevcut değildir.

Ticari ve Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

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

Protokol Kapsamında Alacaklar:

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

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

Yukarıdaki projelere ilişkin olarak 26 Mart 2018 tarihi itibarıyla işlemiş faizi ile birlikte 56.915.445 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 54.414.945 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarı üzerinden yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

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

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

Narin'in mülkiyetine bulunan Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesinde bulunan 1493 ada 1 no.lu (eski 322 ada 5 no.lu) parseldeki 18.762,29 m² yüzölçümlü arsa vasfındaki taşınmazın Martı GYO'ya satışına ilişkin olarak NARİN'e ödenmiş olan avansın ve tahakkuk etmiş faizlerin söz konusu satış işleminin gerçekleşmemesi üzerine Martı GYO'ya iadesine ilişkin olarak 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. Protokol tarihi itibarıyla işlemiş faizleri ile birlikte 13.598.022 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 12.198.022 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarına yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

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

Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin) Maliyet İade Prokolü Alacağı: NARİN'in yüklenicisi olduğu inşaat işleri ile ilgili olarak bu şirket tarafından Maliyet + % 18 kar yöntemine göre düzenlenen hakedişlerin, bu defa maliyet + % 10,6 kar olarak revizesi ile Martı GYO lehine doğan alacağın tasfiyesine dönük olarak Şirket ve Narin arasında 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. Protokol tarihi itibarıyla işlemiş faizleri ile birlikte 2.099.766 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 2.099.766 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarına yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

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

Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin) :

Yukarıdaki avans iade protokolü alacağına ilişkin hesaplanan faiz tahakkukundan oluşmaktadır.

Verilen Avanslara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

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

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

a) İlişkili taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri:

	Alacaklar			Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
31 Aralık 2018					
Zemin Sigorta Ar. Hiz. A.Ş.	-	-	-	89.166	-
Martı Otel İşl.A.Ş.	27.618.746	-	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş.	-	-	14.839.556	384.821	-
Narin Tekstil End.A.Ş. (Avans İade Protokolü)	-	13.623.896	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş. (Maliyet Farkı İade Protokolü)	-	2.498.740	-	-	-
Narin Tekstil End.A.Ş. (Kibele) (Avans İade Protokolü)	-	60.580.530	-	-	-
Zemin Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	100.746	-
Sarıgerme Tur.Yatırım Girişim Grubu	-	-	-	156.493	-
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.	-	-	-	426.777	-
TOPLAM	27.618.746	76.703.166	14.839.556	1.158.003	-

İlişkili taraflarla ilgili olarak ayrılmış Şüpheli Alacak karşılığı mevcut değildir.

Ticari ve Ticari Olmayan Alacaklara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.: Ticari alacaklar, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin işletmekte olduğu Martı Myra ve Martı Marina tesislerinin hasılat kira bedellerine ilişkin alınan vadeli çek alacaklarından, Ticari olmayan alacaklar ise yine söz konusu tesislerin işletilmesinden dolayı önceki dönemlere ilişkin vadesi geçmiş hasılat payı kira bedelleri ve bu alacağa ilişkin faiz alacaklarından oluşmaktadır.

Protokol Kapsamında Alacaklar:

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

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

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

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

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

Yukarıdaki projelere ilişkin olarak 26 Mart 2018 tarihi itibarıyla işlemiş faizi ile birlikte 56.915.945 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

taahhütler sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 54.415.945 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarı üzerinden yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

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

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

Narin'in mülkiyetine bulunan Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesinde bulunan 1493 ada 1 no.lu (eski 322 ada 5 no.lu) parseldeki 18.762,29 m² yüzölçümlü arsa vasfındaki taşınmazın Martı GYO'ya satışına ilişkin olarak NARİN'e ödenmiş olan avansın ve tahakkuk etmiş faizlerin söz konusu satış işleminin gerçekleşmemesi üzerine Martı GYO'ya iadesine ilişkin olarak 26.03.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. Protokol tarihi itibarıyla işlemiş faizleri ile birlikte 13.598.022 TL olarak belirlenen alacak tutarı protokole konu anapara alacağı olarak belirlenmiş ve bu tutar üzerinden bir tahsilat planı yapılmıştır. Yapılan tahsilatlar sonrasında protokol kapsamındaki alacak tutarı 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 12.198.022 TL anapara olup, protokol konusu alacak tutarına yıllık % 15 faiz oranı üzerinden faiz hesaplanmaktadır.

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

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

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

Protokole göre tahsilat planı aşağıdaki gibidir.

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

Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin) :

Yukarıdaki avans iade protokolü alacağına ilişkin hesaplanan faiz tahakkukundan oluşmaktadır

Verilen Avanslara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (Narin):

Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyünde bulunan Martı Myra tesisinin yenileme yatırımları için verilen yatırım avansından ve uygulanan faizlerden oluşmaktadır. Proje avansları projelerin tamamlanması ile kapatılacaktır.

Ticari Borçlara İlişkin Açıklamalar aşağıdaki gibidir:

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

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

Zemin Yatırım A.Ş.: Aylık ödenen yönetim kurulu danışmanlık fatura borçlarından oluşmaktadır.

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

b) İlişkili Taraflardan alımlar ve ilişkili taraflara satışlar

1 Nisan 2019-31 Aralık 2019

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

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

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

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

(3) Mal ve hizmet satışlarının tamamı komisyon iade bedellerinden oluşmaktadır.

(4) Mal ve hizmet alımlarının tamamı yansıtma faturalarından, kira tutarlarının tamamı hasılat kira farkından oluşmaktadır.

(5) Mal ve hizmet alımlarının tamamı alınan ofis kira gideri ile uçak bileti yansıtma faturalarından oluşmaktadır.

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

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

c) İlişkili Taraflardan alımlar ve ilişkili taraflara satışlar

1 Nisan 2018-31 Aralık 2018

İlişkili Taraflara Satışlar	Mal ve Hizmet Satışları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Toplam Satışlar
Martı Otel İşl.A.Ş. (1)	248.263	1.535.502	16.627.680	18.411.445
Narin Tekstil End.A.Ş. (2)	-	8.579.627	-	8.579.627
TOPLAM	248.263	10.115.129	16.627.680	26.991.072

İlişkili Taraflardan Alımlar	Mal ve Hizmet Alımları	Faiz ve Kur Farkı	Kira	Toplam Alımlar
Martı Otel İşl.A.Ş. (3)	270.000	-	-	270.000
Zemin Yatırım Danışmanlık (4)	34.200	-	-	34.200
Zemin Sigorta Aracılık Hizm. (5)	95.944	-	-	95.944
Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş. (6)	8.888	-	286.131	295.019
TOPLAM	409.032	-	286.131	695.163

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

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

(5) Tamamı gayrimenkul kira giderlerinden oluşmaktadır.

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

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 501.953 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır.
(31 Aralık 2018: 553.628 TL)

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

(b) Önemli muhasebe politikaları

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

(c) Şirket'in maruz kaldığı riskler

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

(c-1) Kur riski ve yönetimi

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2019

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
USD' nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(22.664.776)	22.664.776
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(22.664.776)	22.664.776
TL' nin Avro Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- TL Net Varlık / Yükümlülüğü	11.011.775	(11.011.775)
5- TL Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- TL Net Etki (4+5)	11.011.775	(11.011.775)
TOPLAM	(11.653.000)	11.653.000

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Mart 2019

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2019				
	TL Karşılığı	USD	TL	Diğer
	(Raporlama Para Birimi)	(Orjinal Para Birimi)	(Orjinal Para Birimi)	(Orjinal Para Birimi)
1. Ticari Alacaklar	32.980.883	-	32.980.883	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	7.336	-	7.336	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	94.410.528	447.837	91.750.287	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	127.398.747	447.837	124.738.506	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	827.718	69.671	413.858	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	827.718	69.671	413.858	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	128.226.465	517.508	125.152.364	-
10. Ticari Borçlar	45.933	1.457	37.278	-
11. Finansal Yükümlülükler	52.253.365	8.792.513	24.079	-
12a. Parasal Olan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	2.020.062	155.203	1.098.125	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	54.319.360	8.949.173	1.159.482	-
15. Finansal Yükümlülükler	190.437.105	29.723.238	13.875.127	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	190.437.105	29.723.238	13.875.127	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	244.756.465	38.672.411	15.034.609	-
19. Finansal Durum Tablosu dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(116.530.000)	(38.154.903)	110.117.755	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(208.920.466)	(38.447.537)	19.465.593	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Mart 2019

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

c-2) Karşı Taraf Riski

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

FINANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARI İLE MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Aralık 2019	Alacaklar							Banka Mevduat	Dipnot	Türev Araçlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar					
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer				
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	31.594.905	373.803	88.545.736	20.147.082	23.715.029	2.725.728	10-11-26	124.466	6	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	31.594.905	373.803	88.545.736	20.147.082	23.715.029	2.725.728	10-11-26	124.466	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)	-	1.012.175	-	1.474.478	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(1.012.175)	-	(1.474.478)	-	-	-	-	-	-
- 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 güvenilirliğinde -artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

FINANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Mart 2019	Alacaklar						Dipnot	Banka Mevduat	Dipnot	Türev Araçlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Avanslar					
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer				
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	21.027.608	-	80.512.987	1.815.429	21.666.786	646.217	10-11-26	109.252	6	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	12.000.000	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	21.027.608	-	80.512.987	1.815.429	21.666.786	646.217	10-11-26	109.252	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)	-	908.561	-	1.471.781	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(908.561)	-	(1.471.781)	-	-	-	-	-	-
- 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

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

(c-3) Faiz oranı riski yönetimi

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

Faiz Pozisyonu Tablosu	31 Aralık 2019	31 Mart 2019
Sabit Faizli Finansal Araçlar	-	-
Finansal Varlıklar (Gerçeğe Uygun Değer Farkları)	-	-
Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	323.794.803	279.514.653
Değişken Faizli Finansal Araçlar	-	-
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

31 Aralık 2019 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi zarar 2.943.396. TL daha yüksek olacaktı.

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

Yukarıdaki hesaplamalar değişken ve sabit faizli tüm finansal araçlar üzerinden yapılmıştır. 30 Eylül 2019 ve 30 Mart 2019 tarihleri itibariyle ise değişken faizli yükümlülükler nedeniyle maruz kalınan risk bulunmamaktadır. Hesaplama yine diğer tüm değişkenler sabit kaldığında faiz oranlarının bir puan yükseldiği durumda vergi öncesi kardaki değişim dikkate alınmıştır.

Şirketin değişken faizli finansal varlığı bulunmamaktadır.

(c-4) Likidite riski yönetimi

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

Likidite riski tabloları

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

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

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

31 Aralık 2019

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	339.608.070	354.122.404	105.355.423	32.762.322	142.318.210	73.686.450
Banka ve Faktoring Kredileri	323.794.803	338.309.137	89.542.156	32.762.322	142.318.210	73.686.450
Ticari Borçlar	1.525.161	1.525.161	1.525.161	-	-	-
Diğer Borçlar	14.288.106	14.288.106	14.288.106	-	-	-

31 Mart 2019

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	301.725.449	297.322.933	59.169.754	25.107.546	138.547.778	74.497.255
Banka ve Faktoring Kredileri	279.51.653	281.589.129	35.143.294	32.038.882	139.916.699	74.490.254
Ticari Borçlar	3.215.663	3.218.538	3.218.538	-	-	-
Diğer Borçlar	11.757.272	11.757.272	10.540.132	-	1.217.140	-

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

(c-5) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Hisse senedi v.b. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Bulunmamaktadır.

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

Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

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

Finansal Araçların Makul Değeri

Makul değer, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari 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 tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre olanlar "Seviye 2", gelir indirgeme yaklaşımına göre olanlar "Seviye 3" kapsamındadır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

A) 10.01.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

Şirketimiz ve Marti Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri devam etmektedir.

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

B) 15.01.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

C) 24.01.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması

Şirketimiz ve Marti Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından DenizBank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarımızda yer alan kredilerimizin yeniden yapılandırmasına ilişkin protokol görüşmeleri devam etmektedir.

10.01.2020 ve 15.01.2020 tarihli özel durum açıklamalarımıza ilişkin olarak; bir taşınmazımızın ertelenen satışı için yasal süreç içerisinde 08.04.2020 tarihi belirlenmiştir.

Gelişmeler tam ve zamanında kamu ile paylaşılacaktır.

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

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

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

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

B-) Şirket'in 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığının 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla İli Bodrum İlçesi Kızılağaç Köyü İçmeler Mevkii 1 nolu özel parsel, 55.634,60 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 Payına ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp, inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum 20 Ocak 2015 tarihinde KAP aracılığı ile duyurulmuştur.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.12.2016 tarih, 33/129 sayılı kararına göre Kibele Proje Yönetimi ve Danışmanlık A.Ş. ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'den olan alacakların tasfiyesine ilişkin 24.04.2016 tarihinde akdedilen ve 26.03.2018 tarihinde revize edilen Borç Tasfiye Protokollerine göre; toplam 3.900.000 TL ödenmiş olup bilanço tarihi itibariyle toplam ödenmesi gereken tutar 20.100.000 TL'dir.

F-) 05.04.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması;

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

10.05.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması;

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

13.05.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması:

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

24.05.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.05.2019 tarih ve 2019/26 sayılı Bülteni ile; "Kurul Karar Organı'nın 04.04.2019 tarih ve 20/449 sayılı kararı ile; III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 44. maddesinin birinci fıkrası uyarınca genel kurula katılıp dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliklerine olumlu oy kullanan ortaklar dışındaki tüm ortaklara Martı Otel İşletmeleri A.Ş. yerine, N. Emre NARİN ve P. Oya NARİN tarafından 0,6659 TL üzerinden pay alım teklifi yapılması şartıyla olumlu karşılanmasına karar verilmiş olan, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmaya ilişkin talebi, ilgililerin söz konusu şartı yerine getiremeyeceklerini beyan etmiş olmaları nedeniyle Şirket'in talebi üzerine işlemde kaldırılmıştır" kamuya duyurulmuştur.

G-) 31.10.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması;

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

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

H-) 18.12.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

18.12.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

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

I-)27.12.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması

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

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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 42 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Mart 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Not.6-Not.7	Md.24/(b)	126.355	190.746
B	Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Not.13-Not.17	Md.24/(a)	489.709.271	463.996.271
C	İştirakler	Not.7	Md.24/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	88.545.736	80.512.987
	Diğer Varlıklar			80.497.390	47.296.363
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		Md.3/(p)	658.878.752	591.996.367
E	Finansal Borçlar	Not.8	Md.31	323.794.803	279.514.652
F	Diğer Finansal Yükümlülükler		Md.31		
G	Finansal Kiralama Borçları	Not.8	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Not.11-Not.37	Md.23/(f)	238.384	49.394
İ	Özkaynaklar	Not.27	Md.31	314.180.371	293.873.227
	Diğer Kaynaklar			20.665.194	18.559.094
O	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)		Md.3/(p)	658.878.752	591.996.367

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Dipnot Referans	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Mart 2019 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı		Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	6	Md.24/(b)	124.466	109.252
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler		Md.24/(c)	56.497.592	56.497.592
C1	Yabancı İştirakler		Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak		Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler		Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri		Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		Md.22/(l)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (%)	31 Mart 2019 (%)	Asgari Oran	Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%		≤10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	74,32%	78,38%	≥51%	
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,02%	0,03%		≤49%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%		≤49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	8,57%	9,54%		≤20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%		≤10%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	103,14%	94,85%		≤500%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,02%	0,02%		≤10%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%		≤10%