

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.04.2018-31.12.2018 3.DÖNEM MALİ TABLOLAR

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2018	Önceki Dönem 31.03.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not:6	203.107	108.074
Ticari Alacaklar	Not:10	27.618.746	13.209.711
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	Not:10-37	27.618.746	11.267.955
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	Not:10		1.941.756
Diğer Alacaklar	Not:11	35.274.011	33.982.257
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	Not:11-37	33.589.433	31.429.100
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	Not:11	1.684.578	2.553.157
Stoklar	Not:13	1.410.500	1.410.500
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	1.284.555	1.429.283
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	1.284.555	1.429.283
Diğer Dönen Varlıklar	Not:26	326.004	462.160
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	Not:26	326.004	462.160
ARA TOPLAM		66.116.923	50.601.985
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		66.116.923	50.601.985
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	Not:7		395.531
Diğer Finansal Yatırımlar	Not:7		395.531
Diğer Alacaklar	Not:11	43.182.856	58.932.855
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	Not:11-37	43.113.733	58.863.734
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	Not:11	69.123	69.121
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not:17	484.871.357	391.163.587
Maddi Duran Varlıklar	Not:18	154.244	102.268
Diğer Maddi Duran Varlıklar	Not:18	154.244	102.268
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not:19	13.684	14.709
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not:19	13.684	14.709
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	15.412.168	6.668.829
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26-37	14.839.556	6.209.015
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	572.612	459.814
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		543.634.309	457.277.779
TOPLAM VARLIKLAR		609.751.232	507.879.764
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not:8	34.399.771	26.326.540
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not:8	22.612.318	22.777.260
Ticari Borçlar	Not:10	2.829.742	3.205.808
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	Not:10-37	1.158.003	593.066
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	Not:10	1.671.739	2.612.742
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not:12	882.035	1.370.583
Diğer Borçlar	Not:11	9.623.478	8.331.071
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			5.111
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	Not:11	9.623.478	8.325.960
Ertelenmiş Gelirler	Not:26	84.814	908.569
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	Not:26	84.814	908.569
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not:22	1.547.574	1.261.083
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	Not:22	161.659	
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	Not:22	1.385.915	1.261.083
ARA TOPLAM		71.979.732	64.180.914
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		71.979.732	64.180.914
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not:8	206.034.731	154.156.284
Uzun Vadeli Karşılıklar	Not:24	435.137	166.549
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	Not:24	435.137	166.549
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	Not:26	1.509.502	1.639.365
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	Not:26	1.509.502	1.639.365
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		207.979.370	155.962.198

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		279.959.102	220.143.112
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not:27	329.792.130	287.736.652
Ödenmiş Sermaye		110.000.000	110.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-1.519.741	-1.519.741
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		18.716.606	18.716.606
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-51.056	-27.009
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-51.056	-27.009
Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-51.056	-27.009
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		246.032.089	177.439.452
Yabancı Para Çevrim Farkları		246.032.089	177.439.452
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		3.685.272	3.685.272
Yasal Yedekler		3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-21.122.746	36.648.470
Net Dönem Karı veya Zararı		-25.948.294	-57.206.398
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		329.792.130	287.736.652
TOPLAM KAYNAKLAR		609.751.232	507.879.764

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.04.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.04.2017 - 31.12.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.10.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.10.2017 - 31.12.2017
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	Not:28	16.627.678	6.934.461	1.866.732	1.490.603
Satışların Maliyeti	Not:28	-1.536.695	-689.409	-383.593	587.609
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		15.090.983	6.245.052	1.483.139	2.078.212
BRÜT KAR (ZARAR)		15.090.983	6.245.052	1.483.139	2.078.212
Genel Yönetim Giderleri	Not:29	-3.653.855	-3.572.012	-1.213.452	-1.077.467
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not:31	639.951	2.359.513	25.305	1.221.315
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	Not:31	-1.909.629	-3.787.926	-223.788	-3.266.379
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		10.167.450	1.244.627	71.204	-1.044.319
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not:32	10.115.129	9.036.619	3.462.551	2.978.876
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		20.282.579	10.281.246	3.533.755	1.934.557
Finansman Gelirleri	Not:32	18.592.248	9.387.772	6.123.650	3.291.599
Finansman Giderleri	Not:33	-64.823.121	-18.457.317	-8.645.470	-8.975.505
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-25.948.294	1.211.701	1.011.935	-3.749.349
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-25.948.294	1.211.701	1.011.935	-3.749.349
DÖNEM KARI (ZARARI)		-25.948.294	1.211.701	1.011.935	-3.749.349
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-25.948.294	1.211.701	1.011.935	-3.749.349
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.04.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.04.2017 - 31.12.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.10.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.10.2017 - 31.12.2017
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)	Not:36	-25.948.294	1.211.701	1.011.935	-3.749.349
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-24.047	-11.242	-27.002	-22.382
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-24.047	-11.242	-27.002	-22.382
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	Not:2.01	68.592.637	43.985.852	-49.661.087	23.251.396
Yabancı Para Çevrim Farkları	Not:2.01	68.592.637	43.985.852	-49.661.087	23.251.396
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		68.568.590	43.974.610	-49.688.089	23.229.014
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		42.620.296	45.186.311	-48.676.154	19.479.665
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		42.620.296	45.186.311	-48.676.154	19.479.665

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.04.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.04.2017 - 31.12.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-35.986.787	14.666.533
Dönem Karı (Zararı)		-25.948.294	1.211.701
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-25.948.294	1.211.701
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		10.251.387	10.546.890
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not:17-18-19	45.943	31.353
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		228.871	271.246
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:24	228.871	271.246
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		9.877.665	9.446.767
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	-10.115.129	-9.036.619
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	19.941.209	18.457.317
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	Not:10-11	51.585	26.069
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not:10-11	0	0
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		98.908	797.524
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-20.289.880	2.907.942
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	-11.258.930	4.458.555
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10	-11.258.930	4.458.555
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	1.493.901	-324.899
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:11	1.493.901	-324.899
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:13		219.137
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:26	-6.667.462	3.494.139
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	-1.192.332	-485.768
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-1.192.332	-485.768
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:12	-815.389	-168.690
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.215.094	-3.627.220
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-1.215.094	-3.627.220
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-1.040.421	-141.254
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		405.847	-516.058
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		405.847	-516.058
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-35.986.787	14.666.533
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		44.681.743	8.049.475
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:17-18-19	-127.703	-12.914
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:17-18-19	-127.703	-12.914
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:17-18-19	-427.391	-352.119
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	Not:11	35.121.708	18.608.168
Verilen Diğer Nakit Avans ve Borçlar	Not:11	35.121.708	18.608.168
Alınan Faiz	Not:33	10.115.129	-10.193.660
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-8.625.695	-22.776.146
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not:8		427.658
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	Not:8		427.658
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	11.315.514	-9.981.436
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	Not:8	11.315.514	-9.981.436
Ödenen Faiz	Not:33	-19.941.209	-13.222.368
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		69.261	-60.138
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		25.772	13.346
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		95.033	-46.792
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6	108.074	101.778
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6	203.107	54.986

Önceki Dönem
01.04.2017 - 31.12.2017

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler	110.000.000	-1.519.741	18.716.606	-12.475	114.842.866			3.002.371	142.415.690	-105.084.319	282.360.998	282.360.998	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
Transferler	Not:27							682.901	-105.767.220	105.084.319			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	Not:27				-11.242	43.985.852					45.186.311	45.186.311	
Dönem Karı (Zararı)										1.211.701			
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
Kar Payları													
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlandırılan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakıyeler		110.000.000	-1.519.741	18.716.606	-23.717	158.628.718			3.685.272	36.648.470	1.211.701	327.547.309	327.547.309

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler	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	287.736.652
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler									-564.818		-564.818	-564.818
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler	Not:27								-57.206.398	57.206.398		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	Not:27				-24.047	68.592.637				-25.948.294	42.620.296	42.620.296
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları												

Cari Dönem 01.04.2018 - 31.12.2018	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakıyalar		110.000.000	-1.515.741	18.716.606	-51.056	246.032.089			3.685.272	-21.122.746	-25.948.294	329.792.130		329.792.130