

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.04.2019-31.12.2019 Mali Tablo ve Dipnotlar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2019	Önceki Dönem 31.03.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not:6	126.355	190.746
Ticari Alacaklar	Not:10	31.968.708	21.027.608
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	Not:10-37	31.594.905	21.027.608
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		373.803	
Diğer Alacaklar	Not:11	90.275.809	82.259.295
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	Not:11-37	88.545.736	80.512.987
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	Not:11	1.730.073	1.746.308
Stoklar	Not:13	816.674	846.302
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	1.134.998	1.748.147
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	1.134.998	1.748.147
Diğer Dönen Varlıklar	Not:26	140.913	248.954
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	Not:26	140.913	248.954
ARA TOPLAM		124.463.457	106.321.052
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		124.463.457	106.321.052
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	Not:11	19.012.084	69.121
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	Not:11	19.012.084	69.121
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not:17	488.892.597	463.149.969
Maddi Duran Varlıklar	Not:18	61.431	130.458
Diğer Maddi Duran Varlıklar	Not:18	61.431	130.458
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not:19	8.426	12.764
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not:19	8.426	12.764
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	26.440.757	22.313.003
İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26-37	23.715.029	21.666.786
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	2.725.728	646.217
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		534.415.295	485.675.315
TOPLAM VARLIKLAR		658.878.752	591.996.367
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not:8	22.954.486	9.179.144
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not:7	104.424.037	57.662.127
Ticari Borçlar	Not:10	1.525.161	3.215.663
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	Not:10-37	130.338	1.475.061
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	Not:10	1.394.823	1.740.602
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not:12	726.365	837.759
Diğer Borçlar	Not:11	14.288.106	10.540.132
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	Not:11-37	238.384	49.394
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	Not:11	14.049.722	10.490.738
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	Not:26	770.139	96.621
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	Not:26	770.139	96.621
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not:22	2.872.450	2.222.701
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	Not:22	259.447	197.184
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	Not:22	2.613.003	2.025.517
ARA TOPLAM		147.560.744	83.754.147
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		147.560.744	83.754.147
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not:8	196.416.280	212.673.381
Uzun Vadeli Karşılıklar	Not:24	584.554	478.472
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	Not:24	584.554	478.472
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	Not:26	136.803	1.217.140
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	Not:26	136.803	1.217.140
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		197.137.637	214.368.993
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		344.698.381	298.123.140

ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not:27	314.180.371	293.873.227
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)		-145.182	-118.972
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-145.182	-118.972
Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-145.182	-118.972
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		275.063.480	259.470.764
Yabancı Para Çevrim Farkları		275.063.480	259.470.764
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		3.685.272	3.685.272
Yasal Yedekler		3.685.272	3.685.272
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-96.360.702	-20.953.605
Net Dönem Karı veya Zararı		4.740.638	-75.407.097
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		314.180.371	293.873.227
TOPLAM KAYNAKLAR		658.878.752	591.996.367

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.04.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 01.04.2018 - 31.12.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.10.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.10.2018 - 31.12.2018
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	Not:28	23.303.946	16.627.678	3.058.500	1.866.732
Satışların Maliyeti	Not:28	-1.741.253	-1.536.695	-450.424	-383.593
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		21.562.693	15.090.983	2.608.076	1.483.139
BRÜT KAR (ZARAR)		21.562.693	15.090.983	2.608.076	1.483.139
Genel Yönetim Giderleri	Not:29	-4.813.526	-3.653.855	169.092	-1.213.452
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not:31	1.188.710	639.951	38.542	25.305
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	Not:31	-2.442.036	-1.909.629	-226.983	-223.788
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		15.495.841	10.167.450	2.588.727	71.204
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not:32	12.373.573	10.115.129	4.178.532	3.462.551
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		27.869.414	20.282.579	6.767.259	3.533.755
Finansman Gelirleri	Not:32	1.403.093	18.592.249	-71.846	6.123.650
Finansman Giderleri	Not:33	-24.531.869	-64.823.122	-5.568.333	-8.645.470
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		4.740.638	-25.948.294	1.127.080	1.011.935
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		4.740.638	-25.948.294	1.127.080	1.011.935
DÖNEM KARI (ZARARI)		4.740.638	-25.948.294	1.127.080	1.011.935
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		4.740.638	-25.948.294	1.127.080	1.011.935
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 01.04.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 01.04.2018 - 31.12.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.10.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.10.2018 - 31.12.2018
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)	Not:36	4.740.638	-25.948.294	1.127.080	1.011.935
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-26.210	-24.047	-19.185	-27.002
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-26.210	-24.047	-19.185	-27.002
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	2.01	15.592.716	68.592.637	22.836.485	-49.661.087
Yabancı Para Çevrim Farkları		15.592.716	68.592.637	22.836.485	-49.661.087
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		15.566.506	68.568.590	22.817.300	-49.688.089
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		20.307.144	42.620.296	23.944.380	-48.676.154
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		20.307.144	42.620.296	23.944.380	-48.676.154

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.04.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 01.04.2018 - 31.12.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-27.588.718	-35.986.787
Dönem Karı (Zararı)		4.740.638	-25.948.294
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		4.740.638	-25.948.294
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-5.982.234	10.251.387
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not: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 Düzeltmeler	Not:24	128.490	228.871
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		3.727.992	9.877.665
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	-12.373.573	-10.115.129
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	16.089.924	19.941.209
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	Not:10-11	2.926	51.585
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		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
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	-9.845.954	-11.258.930
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10	-9.845.954	-11.258.930
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	-26.422.747	1.493.901
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:11	-26.422.747	1.493.901
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:13	74.068	
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:26	-2.251.155	-6.667.462
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	-1.862.381	-1.192.332
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:10	-1.862.381	-1.192.332
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:12	-155.385	-815.389
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.050.267	-1.215.094
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		2.050.267	-1.215.094
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		668.445	-1.040.421
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.890.834	405.847
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		3.890.834	405.847
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-35.095.604	-35.986.787
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	Not:24	-48.183	
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	Not:35	7.555.069	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		14.550.983	44.681.743
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:17-18-19	-110.170	-127.703
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:17-18-19	-110.170	-127.703
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:17-18-19	-1.392.124	-427.391
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	Not:11	3.679.704	35.121.708
Alınan Faiz	Not:33	12.373.573	10.115.129
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		12.964.986	-8.625.695
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	29.602.845	11.315.514
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	29.602.845	11.315.514
Ödenen Faiz	Not:33	-16.637.859	-19.941.209
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-72.749	69.261
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		8.358	25.772

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-64.391	95.033
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6	190.746	108.074
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6	126.355	203.107

Önceki Dönem
01.04.2018 - 31.12.2018

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyolar		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														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar										36.083.652		287.171.834		287.171.834
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														

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyolar		110.000.000	-1.519.741	18.716.606	-118.972	259.470.764				-20.953.605	-75.407.097	293.873.227		293.873.227
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		110.000.000	-1.519.741	18.716.606						-20.953.605	-75.407.097	293.873.227		-20.953.605
Transferler	Not:27									-75.407.097	75.407.097			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	Not:27				-26.210	15.592.716					4.740.638	4.740.638		4.740.638
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 01.04.2019 - 31.12.2019	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 Bakiyeler		110.000.000	-1.515.741	18.716.606	-145.182	275.063.480			3.685.272	-96.360.702	4.740.638	314.180.371		314.180.371