

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mistral GYO A.Ş. 2020 yılı 2.Dönem Solo Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz.

Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34, "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetim Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimine uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Dikkat Çekilen Hususlar

Ekteki finansal tabloların Ek Dipnot "Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" ne dikkatinizi çekeriz. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ("Tebliğ") uyarınca portföylerinde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, bu oran %25 olarak gerçekleşmiştir. Ancak bu husus tarafımızca verilen bağımsız denetim görüşünü etkilememektedir.

SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

An Exclusive Correspondent of PKF International

BİROL KABACA, YMM

SORUMLU DENETÇİ

İzmir, 10 Ağustos 2020

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		4.028.801	220.291
Ticari Alacaklar			1.423.165	2.166.111
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	13		36.981	36.981
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		1.386.184	2.129.130
Diğer Alacaklar			189.178	159.906
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			189.178	159.906
Stoklar	6		62.020.002	62.787.506
Peşin Ödenmiş Giderler			20.373	1.545
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler			20.373	1.545
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			13.130	27.658
Diğer Dönen Varlıklar			1.467	1.467
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar			1.467	1.467
ARA TOPLAM			67.696.116	65.364.484
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			1.250.000	1.250.000
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			68.946.116	66.614.484
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			1.950.506	2.299.600
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		1.950.506	2.299.600
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7		187.597.698	187.597.698
Maddi Duran Varlıklar			757.385	773.178
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			4.005	4.495
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			190.309.594	190.674.971
TOPLAM VARLIKLAR			259.255.710	257.289.455
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4			1.150.000
Ticari Borçlar	5-13		621.086	645.791
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	13		480.978	327.727
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5		140.108	318.064
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			23.591	21.581
Diğer Borçlar			261.513	506.212
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar			261.513	506.212
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			3.763.210	3.267.110
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri			3.763.210	3.267.110
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			73.178	370.944
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			73.178	370.944
Kısa Vadeli Karşılıklar	8		2.466.217	2.422.534
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			71.992	28.309
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	8		2.394.225	2.394.225
ARA TOPLAM			7.208.795	8.384.172
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			7.208.795	8.384.172
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Diğer Borçlar			298.966	225.254
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar			298.966	225.254
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			140.000	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			140.000	
Uzun Vadeli Karşılıklar			119.608	96.096
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			119.608	96.096
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			558.574	321.350
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			7.767.369	8.705.522

ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		251.488.341	248.583.933
Ödenmiş Sermaye	9	134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		6.938	-12.682
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		6.938	-12.682
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		6.938	-12.682
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	7.572.969	7.342.495
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		106.804.184	72.141.276
Net Dönem Karı veya Zararı		2.884.788	34.893.382
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		251.488.341	248.583.933
TOPLAM KAYNAKLAR		259.255.710	257.289.455

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	10	6.269.272	3.417.294	1.453.763	1.542.192
Satışların Maliyeti	10	-930.057	-245.279	-98.604	-245.279
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		5.339.215	3.172.015	1.355.159	1.296.913
BRÜT KAR (ZARAR)		5.339.215	3.172.015	1.355.159	1.296.913
Genel Yönetim Giderleri	11	-2.271.153	-2.433.515	-1.166.419	-1.191.001
Pazarlama Giderleri		-88.028	-50.901	-18.982	-30.938
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		501.619	2.812.900	67.033	1.150.291
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-715.441	-1.031.830	-115.629	72.073
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.766.212	2.468.669	121.162	1.297.338
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.766.212	2.468.669	121.162	1.297.338
Finansman Gelirleri		162.660	78.712	87.904	38.615
Finansman Giderleri	12	-44.084	-2.031.742	-33.006	-979.586
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.884.788	515.639	176.060	356.367
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.884.788	515.639	176.060	356.367
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.884.788	515.639	176.060	356.367
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		2.884.788	515.639	176.060	356.367
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	14	0,02150000	0,00380000	0,02010000	0,00270000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		19.620	9.822	-14.051	-7.630
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		19.620	9.822	-14.051	-7.630
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		19.620	9.822	-14.051	-7.630
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.904.408	525.461	162.009	348.737
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		2.904.408	525.461	162.009	348.737

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.969.467	9.580.487
Dönem Karı (Zararı)		2.884.788	515.639
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-141.425	1.117.507
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		21.642	11.565
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-139	-15.197
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	-139	-15.197
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		86.815	101.663
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		86.815	101.663
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-249.743	1.021.207
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-90.401	-105.074
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		-159.342	1.126.281
Bağlı Ortaklıkların veya Müşterek Faaliyetlerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-1.731
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.121.175	7.842.267
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	1.257.119	7.353.959
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-19.109
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	6	767.504	
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-18.829	-188.596
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	-24.705	322.855
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		2.010	21.487
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		496.100	
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-200.258	124.745
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-157.766	226.651
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			275
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		4.864.538	9.475.413
Alınan Faiz		90.401	105.074
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		14.528	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-5.359	-120.112
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri			-63.955
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-5.359	-4.803
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-51.354
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.155.598	-10.103.576
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			5.458.006
Kredilerden Nakit Girişleri			5.458.006
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.150.000	-14.303.015
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	4	-1.150.000	-14.303.015
Ödenen Faiz		-5.598	-1.258.567
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.808.510	-643.201
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.808.510	-643.201
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	220.291	1.361.031
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	4.028.801	717.830

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıdan											
	Kar Payları											
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler											
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması											
	Bağı 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 Gerçeğ e 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 Gerçeğ e 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 Gerçeğ e 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 Gerçeğ e 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	9	134.219.462	6.938		7.572.969	106.804.184	2.884.788	251.488.341		251.488.341	