

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mistral GYO A.Ş. 2021 Yılı 2. Dönem Solo Finansal Tabloları

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 2021 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.

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, Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı ve tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı %10'u aşamaz. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, söz konusu oranlar sırasıyla; %22,8, %12,2 ve %11,75 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, 9 Ağustos 2021

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	36.716.112	4.037.997
Ticari Alacaklar	4-13	1.029.281	999.952
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	13	0	36.701
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	1.029.281	963.251
Diğer Alacaklar		159.906	159.906
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		159.906	159.906
Stoklar	5	52.211.586	61.369.974
Peşin Ödenmiş Giderler		31.345	20.374
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		31.345	20.374
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		60.731	36.138
ARA TOPLAM		90.208.961	66.624.341
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		1.250.000	1.250.000
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		91.458.961	67.874.341
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	4	1.162.063	1.394.016
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	1.162.063	1.394.016
Diğer Alacaklar		1.578	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.578	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	208.365.000	194.670.000
Maddi Duran Varlıklar		721.979	743.777
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.119	2.562
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		210.251.739	196.810.355
TOPLAM VARLIKLAR		301.710.700	264.684.696
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	4-13	128.246	203.176
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	13	16.254	151.176
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	4	111.992	52.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		28.351	23.849
Diğer Borçlar		3.133.111	279.084
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		3.133.111	279.084
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		4.782.745	4.037.275
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		4.782.745	4.037.275
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		585.574	286.468
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		585.574	286.468
Kısa Vadeli Karşılıklar	7	2.482.584	2.449.333
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		88.359	55.108
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	7	2.394.225	2.394.225
ARA TOPLAM		11.140.611	7.279.185
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11.140.611	7.279.185
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		403.518	336.817
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		403.518	336.817
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		100.000	120.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		100.000	120.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		157.779	128.717
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		157.779	128.717
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		661.297	585.534
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		11.801.908	7.864.719
ÖZKAYNAKLAR			

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		289.908.792	256.819.977
Ödenmiş Sermaye	8	134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		30.943	2.410
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		30.943	2.410
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		30.943	2.410
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	8	7.572.969	7.572.969
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		115.025.136	102.425.194
Net Dönem Karı veya Zararı		33.060.282	12.599.942
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		289.908.792	256.819.977
TOPLAM KAYNAKLAR		301.710.700	264.684.696

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	30.715.978	6.269.272	17.564.337	1.453.763
Satışların Maliyeti	9	-5.506.993	-930.057	-2.716.551	-98.604
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		25.208.985	5.339.215	14.847.786	1.355.159
BRÜT KAR (ZARAR)		25.208.985	5.339.215	14.847.786	1.355.159
Genel Yönetim Giderleri	10	-2.325.602	-2.271.153	-1.223.449	-1.166.419
Pazarlama Giderleri		-45.379	-88.028	-23.334	-18.982
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	10.940.916	501.619	3.852.322	67.033
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-975.796	-715.441	-159.428	-115.629
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		32.803.124	2.766.212	17.293.897	121.162
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		32.803.124	2.766.212	17.293.897	121.162
Finansman Gelirleri		522.899	162.660	174.204	87.904
Finansman Giderleri	12	-265.741	-44.084	-12.593	-33.006
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		33.060.282	2.884.788	17.455.508	176.060
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		33.060.282	2.884.788	17.455.508	176.060
DÖNEM KARI (ZARARI)		33.060.282	2.884.788	17.455.508	176.060
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		33.060.282	2.884.788	17.455.508	176.060
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına kazanç(Zarar)	14	0,24630000	0,02150000	0,13010000	0,02010000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		28.533	19.620	-11.638	-14.051
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		28.533	19.620	-11.638	-14.051
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		28.533	19.620	-11.638	-14.051
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		33.088.815	2.904.408	17.443.870	162.009
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		33.088.815	2.904.408	17.443.870	162.009

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		32.784.546	4.969.467
Dönem Karı (Zararı)		33.060.282	2.884.788
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-10.474.962	-141.425
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		23.242	21.642
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-139
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	4		-139
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		90.846	86.815
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		90.846	86.815
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.194.874	-249.743
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-1.351.966	-90.401
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		157.092	-159.342
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-9.394.176	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-9.394.176	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		9.005.728	2.121.175
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	4	285.837	1.257.119
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.578	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	5	4.857.564	767.504
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-10.971	-18.829
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	4	-74.930	-24.705
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		4.502	2.010
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		745.470	496.100
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.920.728	-200.258
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		279.106	-157.766
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		31.591.048	4.864.538
Alınan Faiz		1.218.091	90.401
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-24.593	14.528
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		0	-5.359
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-5.359
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-106.431	-1.155.598
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-1.150.000
Ödenen Faiz		-106.431	-5.598
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		32.678.115	3.808.510
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		32.678.115	3.808.510
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	4.037.997	220.291
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	36.716.112	4.028.801

Carı Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıdan											
	Kar Payları											
	Kar Payı Harıç 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 Çıkarılması											
	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 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 Bileşiminin 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 Bakiyeler	8	134.219.462	30.943		7.572.969	115.025.136	33.060.282	289.908.792		289.908.792	