



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 4. 3 Aylık Bildirim

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mistral GYO 2022 4.Dönem Mali Tabloları

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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kuralları") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### 3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz .

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p><i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</i></p> <p>Not 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 959.032.431 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 nolu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, lisansları, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına sağlanan verilerin doğruluğu ve uygunluğu kontrol edilmiş olup, arsa ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Not 10'da açıklanan tutarlarla mutabakatı kontrol edilmiştir.</p> <p>Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanları ile görüşülerek, değerlendirme raporlarında kullanılan tahmin ve varsayımlar sorgulanmıştır.</p> <p>TMS 40 ve TFRS 13 kapsamında finansal tablolarda yer alan açıklamaların uygunluğu değerlendirilmiştir.</p>

#### 4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 1 Mart 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Birol Kabaca'dır.

**SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

An Exclusive Correspondent of PKF

International

1 Mart 2023

Birol Kabaca, YMM

Sorumlu Denetçi

İzmir, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	94.216.074	52.389.159
Ticari Alacaklar	6	34.434.131	985.921
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	6	34.434.131	985.921
Diğer Alacaklar	7		159.906
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar	7		159.906
Stoklar	8	36.913.825	49.904.586
Peşin Ödenmiş Giderler	4-9	121.774	89.631
İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	4		51.270
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	9	121.774	38.361
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	20	317.732	216.396
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>166.003.536</b>	<b>103.745.599</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>166.003.536</b>	<b>103.745.599</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Ticari Alacaklar	6	1.535.620	1.034.137
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	6	1.535.620	1.034.137
Diğer Alacaklar	7		1.578
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar	7		1.578
Stoklar	8	88.570.000	88.570.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	959.032.431	295.939.000
Maddi Duran Varlıklar	11	706.243	712.564
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12		318
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.049.844.294</b>	<b>386.257.597</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.215.847.830</b>	<b>490.003.196</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Ticari Borçlar	4-6	130.366	105.418
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	4	86.200	
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	6	44.166	105.418
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	58.463	30.620
Diğer Borçlar	7	5.760.024	646.814
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	7	5.760.024	646.814
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	11.476.870	18.388.514
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	11.476.870	18.388.514
Kısa Vadeli Karşılıklar	13-14	113.758	2.255.109
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	113.758	82.986
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13		2.172.123
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>17.539.481</b>	<b>21.426.475</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>17.539.481</b>	<b>21.426.475</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Diğer Borçlar	7	624.911	496.024
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	7	624.911	496.024
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	40.000	80.000
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	40.000	80.000
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	546.570	232.840
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	546.570	232.840
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.211.481</b>	<b>808.864</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>18.750.962</b>	<b>22.235.339</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	15	1.197.096.868	467.767.857
Ödenmiş Sermaye		134.219.462	134.219.462

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-229.445	-4.060
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-229.445	-4.060
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-229.445	-4.060
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		9.302.078	7.804.177
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		310.020.315	110.400.980
Net Dönem Karı veya Zararı		743.784.458	215.347.298
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.197.096.868</b>	<b>467.767.857</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.215.847.830</b>	<b>490.003.196</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	16	88.867.335	39.961.815
Satışların Maliyeti	16	-11.555.272	-6.780.429
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		77.312.063	33.181.386
BRÜT KAR (ZARAR)		77.312.063	33.181.386
Genel Yönetim Giderleri	17	-8.061.309	-4.649.025
Pazarlama Giderleri	17	-109.246	-92.189
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	663.751.837	187.556.117
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-4.734.247	-3.910.778
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		728.159.098	212.085.511
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		728.159.098	212.085.511
Finansman Gelirleri	19	16.290.454	3.675.449
Finansman Giderleri	19	-665.094	-413.662
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		743.784.458	215.347.298
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		743.784.458	215.347.298
DÖNEM KARI (ZARARI)		743.784.458	215.347.298
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		743.784.458	215.347.298
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	21	5,54160000	1,60440000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-225.385	-6.470
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-225.385	-6.470
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	15	-225.385	-6.470
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-225.385</b>	<b>-6.470</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>743.559.073</b>	<b>215.340.828</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		743.559.073	215.340.828

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
Dönem Karı (Zararı)		45.058.384	48.603.372
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-665.174.933</b>	<b>-187.201.055</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12-13	47.793	45.361
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-3.740	-32.208
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	6	-3.740	-32.208
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-2.053.006	-96.571
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	14	119.117	125.531
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	13	-2.172.123	-222.102
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-7.906.457	-4.250.593
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-7.805.607	-4.449.441
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-100.850	198.848
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-613.685.408	-182.867.044
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10	-613.685.408	-182.867.044
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-41.574.115	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	18	-41.574.115	
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-27.025.350</b>	<b>20.714.769</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-33.845.103	581.451
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	7	161.484	-1.578
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	8.347.168	5.743.432
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	-32.143	-69.257
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	24.948	-97.758
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	27.843	6.771
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			-4.037.275
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7	5.242.097	526.937
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	9	-6.951.644	18.062.046
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>51.584.175</b>	<b>48.861.012</b>
Ödenen Temettüleri		-14.230.062	-4.392.948
Alınan Faiz	18	7.805.607	4.315.566
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	20	-101.336	-180.258
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-3.231.469</b>	<b>-11.904</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	11-12	-41.154	-11.904
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		54.987.116	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		-58.177.431	
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>0</b>	<b>-240.306</b>
Ödenen Faiz	19		-240.306
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		41.826.915	48.351.162
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		41.826.915	48.351.162
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>52.389.159</b>	<b>4.037.997</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>94.216.074</b>	<b>52.389.159</b>



Cari Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022											
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											
Kar Payları						1.497.901	-15.727.963		-14.230.062		-14.230.062
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 Sahiplerine Yapılan İşlemler											
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları											
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) 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 Sürelerinin 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)											
<b>Dönem Sonu Bakiyeler</b>	15		134.219.462		-229.445	9.302.078	310.020.315	743.784.458	1.197.096.868		1.197.096.868