



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2023 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mistral GYO 2023 yılı 1.Dönem Mali Tabloları



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		88.253.300	94.216.074
Finansal Yatırımlar	4		35.967.773	
Ticari Alacaklar	5		22.590.225	34.434.131
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		22.590.225	34.434.131
Diğer Alacaklar			317.732	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			317.732	
Stoklar	6		34.022.831	36.913.825
Peşin Ödenmiş Giderler			63.393	121.774
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			63.393	121.774
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			251.436	317.732
Diğer Dönen Varlıklar	7		1.807.872	
ARA TOPLAM			183.274.562	166.003.536
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			183.274.562	166.003.536
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar	5		2.381.227	1.535.620
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		2.381.227	1.535.620
Stoklar	6		88.570.000	88.570.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		986.396.587	959.032.431
Maddi Duran Varlıklar			693.106	706.243
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			1.078.040.920	1.049.844.294
TOPLAM VARLIKLAR			1.261.315.482	1.215.847.830
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Ticari Borçlar			714.310	130.366
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17		161.157	86.200
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		553.153	44.166
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			74.236	58.463
Diğer Borçlar	7		927.103	5.760.024
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		927.103	5.760.024
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8		3.326.101	11.476.870
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8		3.326.101	11.476.870
Kısa Vadeli Karşılıklar			68.085	113.758
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			68.085	113.758
ARA TOPLAM			5.109.835	17.539.481
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			5.109.835	17.539.481
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Diğer Borçlar	7		636.439	624.911
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		636.439	624.911
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			30.000	40.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			30.000	40.000
Uzun Vadeli Karşılıklar			519.792	546.570
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			519.792	546.570
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.186.231	1.211.481
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			6.296.066	18.750.962
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			1.255.019.416	1.197.096.868
Ödenmiş Sermaye	12		134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			-178.342	-229.445
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-178.342	-229.445

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-178.342	-229.445
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12	9.302.078	9.302.078
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.053.804.773	310.020.315
Net Dönem Karı veya Zararı		57.871.445	743.784.458
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.255.019.416	1.197.096.868
TOPLAM KAYNAKLAR		1.261.315.482	1.215.847.830

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	13	15.743.987	30.106.527
Satışların Maliyeti	13	-1.408.107	-5.075.433
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		14.335.880	25.031.094
BRÜT KAR (ZARAR)		14.335.880	25.031.094
Genel Yönetim Giderleri	14	-3.779.732	-1.543.504
Pazarlama Giderleri		-660.102	-32.290
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	47.256.988	2.277.161
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-172.260	-1.167.515
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		56.980.774	24.564.946
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		56.980.774	24.564.946
Finansman Gelirleri	16	942.421	3.235.837
Finansman Giderleri		-51.750	-649.155
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		57.871.445	27.151.628
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		57.871.445	27.151.628
DÖNEM KARI (ZARARI)		57.871.445	27.151.628
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		57.871.445	27.151.628
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	18	0,43120000	0,20230000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		51.103	81.801
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		51.103	81.801
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		51.103	81.801
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		57.922.548	27.233.429
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		57.922.548	27.233.429

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			13.209.900	12.142.107
Dönem Karı (Zararı)			57.871.445	27.151.628
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-47.137.336	-1.267.126
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14		13.137	8.101
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-21.348	150.970
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			-21.348	150.970
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-5.101.192	-1.552.366
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	15		-5.101.192	-1.621.380
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler				69.014
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10		-36.432.353	126.169
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10		-35.903.679	
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	15		-528.674	126.169
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	15		-5.595.580	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	15		-5.595.580	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-2.691.697	-15.400.392
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5		10.998.299	-10.930.122
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-317.732	-56.490
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	6		759.672	4.530.625
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			58.381	52.909
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5		583.944	5.523
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			15.773	7.918
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-4.821.393	16.991
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8		-8.160.769	-9.027.746
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9		-1.807.872	
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	9		-1.807.872	
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			8.042.412	10.484.110
Alınan Faiz	15		5.101.192	1.520.528
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			66.296	137.469
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-19.172.674	-14.762.430
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10		17.913.580	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10		-1.647.155	
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-35.439.099	-14.762.430
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			0	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-5.962.774	-2.620.323
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-5.962.774	-2.620.323
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		94.216.074	52.389.159
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		88.253.300	49.768.836

Oncaki Dönem
01.01.2022 - 31.03.2022

Dönerler Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler

Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler

Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler

Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler

Hatalara İlişkin Düzeltilmeler

Diğer Düzeltilmeler

Düzeltilmelere Sonrakı Tutar

Transferler

Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)

Dönem Karı (Zararı)

Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)

Sermaye Artırımı

Sermaye Azalması

Sermaye Avansı

Bölünme/Bölünme/Tasfiye Etkisi

Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi

Dönemde Ödenen Kar Payı Avantajları

Kar Payları

Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler

Payların Geri Alınış Nedenleriyle Meydana Gelen Artış (Azalış)

Özellikle İşlemleri Nedenleriyle Meydana Gelen Artış (Azalış)

Bağlı Ortaklık Edinişi veya Elden Çıkartılması

Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Kar Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış

Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler

Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları

Nakit Akışı Riskinden Korunma Kazancı (Kayıp) Kaleminden Çıkarılabilir ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçek Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanırken Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar

Opsiyonların Zamana Değerindeki Değişiklikleri Kaleminden Çıkarılır ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçek Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanırken Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar

Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikleri Kaleminden Çıkarılır ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçek Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanırken Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar

Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikleri Kaleminden Çıkarılır ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçek Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanırken Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar

Diğer Değişikliklerin Nedeni ile Artış (Azalış)

Dönem Sonu Baklıyeler

Dönem Başı Baklıyeler

Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler

Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler

Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler

Hatalara İlişkin Düzeltilmeler

Diğer Düzeltilmeler

Düzeltilmelere Sonrakı Tutar

Transferler

Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)

Dönem Karı (Zararı)

Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)

Sermaye Artırımı

Sermaye Azalması

Sermaye Avansı

Bölünme/Bölünme/Tasfiye Etkisi

Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi

Dönem Sonu Baklıyeler

Dönem Başı Baklıyeler

Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler

Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler

Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler

Hatalara İlişkin Düzeltilmeler

Diğer Düzeltilmeler

Düzeltilmelere Sonrakı Tutar

Transferler

Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)

Dönem Karı (Zararı)

Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)

Sermaye Artırımı

Sermaye Azalması

Sermaye Avansı

Bölünme/Bölünme/Tasfiye Etkisi

Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi

Dönem Sonu Baklıyeler

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	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 Değışikliklerine 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 Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değışiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değışiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değışiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Diğer Değışiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)											
	Dönem Sonu Bakiyeler	12	134.219.462	-178.342		9.302.078	1.053.804.773	57.871.445	1.255.019.416		1.255.019.416	