

**MİSTRAL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ (Eski unvanıyla
“Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve
Ticaret Anonim Şirketi”)**

30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015,
31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013
TARİHLERİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Eski unvanıyla Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) ("Şirket") 30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihli bireysel finansal durum tabloları ile 30 Eylül 2016, 30 Eylül 2015, 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, bireysel özkaynaklar değişim tabloları, bireysel nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen bireysel finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, bireysel finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, bireysel finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla işletmenin bireysel finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

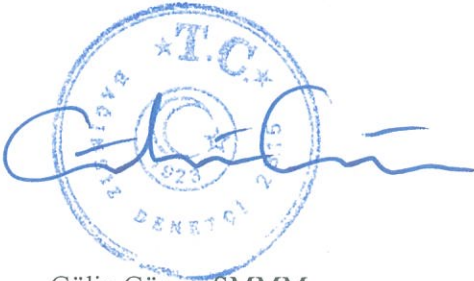
Görüş

Görüşümüze göre, bireysel finansal tablolar, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin 30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve 30 Eylül 2016, 30 Eylül 2015, 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları’na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Dikkat Çekilen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esaslarını açıklayan 2 No’lu dipnota dikkatinizi çekeriz. TFRS 10 uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 8 Kasım 2016 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne, Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Gülin Günce, SMMM
Sorumlu Denetçi

İzmir, 8 Kasım 2016

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4-5
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI	6
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-72
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-25
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	25-31
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	31
NOT 5 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR.....	32
NOT 6 STOKLAR.....	32
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	33
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	34-36
NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	37-38
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	39-40
NOT 11 KİRALAMA İŞLEMLERİ	41
NOT 12 TAAHHÜTLER	41-42
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	43-44
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	44-45
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	45-46
NOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	46-47
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	48
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	48-49
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	49
NOT 20 FİNANSMAN GİDERLERİ.....	50
NOT 21 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	50-52
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLAR.....	53-54
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	54-70
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	71
NOT 25 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	71
NOT 26 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	72

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 30 Eylül 2016	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar		201.196.953	127.457.113	59.597.631	45.396.446
Nakit ve Nakit Benzerleri	25	2.639.542	1.239.696	8.821.181	26.280.840
Ticari Alacaklar		1.155.932	10.177.732	14.239	76.747
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	<i>1.155.932</i>	<i>10.177.732</i>	<i>14.239</i>	<i>76.747</i>
Diğer Alacaklar		-	18.748	82.974	50.267
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5	<i>-</i>	<i>18.748</i>	<i>82.974</i>	<i>50.267</i>
Stoklar	6	142.034.072	76.586.943	43.092.798	16.386.994
Peşin Ödenmiş Giderler		27.846.803	23.820.787	7.586.439	2.601.598
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	3,7	<i>25.800.841</i>	<i>21.579.477</i>	<i>3.995.056</i>	<i>1.945.942</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	7	<i>2.045.962</i>	<i>2.241.310</i>	<i>3.591.383</i>	<i>655.656</i>
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21	268.324	260.386	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	14	27.252.280	15.352.821	-	-
Duran Varlıklar		99.674.085	99.699.056	53.203.764	25.797.091
Finansal Yatırımlar	22	43.751	43.751	-	-
Diğer Alacaklar		2.610	2.610	2.610	2.610
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5	<i>2.610</i>	<i>2.610</i>	<i>2.610</i>	<i>2.610</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	99.500.000	99.500.000	43.165.000	23.511.000
Maddi Duran Varlıklar	9	121.882	143.308	179.932	192.522
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	5.842	9.387	12.780	14.677
Peşin Ödenmiş Giderler	7	-	-	490	372
Diğer Duran Varlıklar	14	-	-	9.842.952	2.075.910
TOPLAM VARLIKLAR		300.871.038	227.156.169	112.801.395	71.193.537

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 30 Eylül 2016	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR					
Kısa Vadeli Yükümlülükler		203.761.633	156.705.644	55.984.264	18.936.155
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11,22	3.621.581	15.139.278	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	18.749.224	-	-	-
Ticari Borçlar		336.694	211.969	722.832	143.912
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	<i>336.694</i>	<i>211.969</i>	<i>722.832</i>	<i>143.912</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	42.791	8.243	14.080	5.608
Diğer Borçlar		1.674	-	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	<i>1.674</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Ertelenmiş Gelirler		180.741.939	141.143.815	55.100.825	18.695.626
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	3, 7	<i>50.302.279</i>	<i>33.931.924</i>	<i>14.515.823</i>	<i>2.703.903</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	<i>130.439.660</i>	<i>107.211.891</i>	<i>40.585.002</i>	<i>15.991.723</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	267.730	202.339	146.527	91.009
 Uzun Vadeli Yükümlülükler		 33.936.219	 8.583.439	 4.391.810	 3.611.932
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	33.914.593	3.645.491	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara					
İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	21.626	13.491	4.042	967
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	-	4.924.457	4.387.768	3.610.965
 ÖZKAYNAKLAR		 63.173.186	 61.867.086	 52.425.321	 48.645.450
Ödenmiş Sermaye	15	39.000.000	39.000.000	33.980.000	33.980.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak					
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler					
- Tanımlanmış Fayda Planları					
<i>Yeniden Ölçüm Kayıpları</i>		<i>(915)</i>	<i>(78)</i>	632	562
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	894.552	894.552	222.151	-
Geçmiş Yıllar Karları		21.972.612	17.550.137	14.442.737	(198.439)
Net Dönem Karı		1.306.937	4.422.475	3.779.801	14.863.327
TOPLAM KAYNAKLAR		300.871.038	227.156.169	112.801.395	71.193.537

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2016, 1 OCAK - 30 EYLÜL 2015,
1 OCAK - 31 ARALIK 2015, 1 OCAK - 31 ARALIK 2014 VE 1 OCAK - 31 ARALIK 2013
DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2016	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2015	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI						
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(1.337.635)	(666.323)	(920.831)	(697.776)	(870.659)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(404.882)	(77.066)	(94.480)	(544.696)	(83.701)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	4.326.171	7.396.274	7.195.829	1.558.007	1.399.264
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(2.697.141)	(5.397.085)	(5.126.101)	(98.077)	(937.685)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		(113.487)	1.255.800	1.054.417	217.458	(492.781)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	38.703	2.809.000	5.169.289	4.528.684	19.076.377
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI) / KARI		(74.784)	4.064.800	6.223.706	4.746.142	18.583.596
Finansman Giderleri (-)	20	(3.542.736)	(1.340.032)	(1.263.051)	(11.628)	-
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR		(3.617.520)	2.724.768	4.960.655	4.734.514	18.583.596
Vergi Geliri		4.924.457	(30.856)	(538.180)	(954.713)	(3.720.269)
Dönem Vergi Gideri	21	-	-	(1.313)	(177.928)	(108.305)
Ertelenmiş Vergi Geliri	21	4.924.457	(30.856)	(536.867)	(776.785)	(3.611.964)
DÖNEM KARI		1.306.937	2.693.912	4.422.475	3.779.801	14.863.327
Pay başına kazanç		0,0335	0,7498	0,1212	0,1112	0,4374
Diğer Kapsamlı Giderler						
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler		(837)	(1.041)	(710)	70	562
-Tamamlanmış Fayda Planları						
Yeniden Ölçüm Kayıpları	13	(837)	(1.301)	(888)	88	703
- Ertelenmiş Vergi	21	-	260	178	(18)	(141)
DİĞER KAPSAMLI GİDER / GELİR		(837)	(1.041)	(710)	70	562
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.306.100	2.692.871	4.421.765	3.779.871	14.863.889

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 EYLÜL 2016, 1 OCAK – 30 EYLÜL 2015, 1 OCAK – 31 ARALIK 2015, 1 OCAK – 31 ARALIK 2014 VE 1 OCAK – 31 ARALIK 2013 DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	Birikmiş Karlar				
	Odenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar (Zararları)/ Karları	Net Dönem Karı
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiye	8.980.000	-	-	-	(198.439)
Transferler	-	-	-	(198.439)	198.439
Sermaye Artırımı	25.000.000	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	562	-	-	14.863.327
31 Aralık 2013 itibarıyla bakiye	33.980.000	562	-	(198.439)	14.863.327
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye	33.980.000	562	-	(198.439)	14.863.327
Transferler	-	-	222.151	14.641.176	(14.863.327)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	70	-	-	3.779.871
31 Aralık 2014 itibarıyla bakiye	33.980.000	632	222.151	14.442.737	3.779.801
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiye	33.980.000	632	222.151	14.442.737	3.779.801
Transferler	-	-	672.401	3.107.400	(3.779.801)
Sermaye Artırımı	5.020.000	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı (Gider) / Gelir	-	(710)	-	-	4.422.475
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiye	39.000.000	(78)	894.552	17.550.137	4.422.475

4

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 EYLÜL 2016, 1 OCAK – 30 EYLÜL 2015, 1 OCAK – 31 ARALIK 2015, 1 OCAK – 31 ARALIK 2014 VE 1 OCAK – 31 ARALIK 2013 DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)		Birikmiş Karlar			
	Ödenmiş Sermaye	Tanınılanın Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiye	33.980.000	632	222.151	14.442.737	3.779.801	52.425.321
Transferler	-	-	-	3.779.801	(3.779.801)	-
Sermaye Artırımı	5.020.000	-	-	-	-	5.020.000
Toplam Kapsamlı (Gider)/Gelir	-	(1.041)	-	-	2.693.912	2.692.871
30 Eylül 2015 itibarıyla bakiye	39.000.000	(409)	222.151	18.222.538	2.693.912	60.138.192
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye	39.000.000	(78)	894.552	17.550.137	4.422.475	61.867.086
Transferler	-	-	-	4.422.475	(4.422.475)	-
Toplam Kapsamlı (Gider)/Gelir	-	(837)	-	-	1.306.937	1.306.100
30 Eylül 2016 itibarıyla bakiye	39.000.000	(915)	894.552	21.972.612	1.306.937	63.173.186

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2016, 1 OCAK - 30 EYLÜL 2015, 1 OCAK - 31 ARALIK 2015, 1 OCAK - 31 ARALIK 2014 VE 1 OCAK - 31 ARALIK 2013 DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2016	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2015	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2013
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları						
Dönem Karı		1.306.937	2.693.912	4.422.475	3.779.801	14.863.327
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler						
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	9,10	29.447	33.208	40.017	41.499	34.895
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler						
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	13	7.298	3.100	22.598	3.163	(2.443)
Faiz (gelirleri) giderleri ile ilgili düzeltmeler						
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler	19	(38.703)	(123.787)	(127.938)	(649.476)	(1.027.708)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	1.221.730	1.048.782	247.806	-	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrimi farkları ile ilgili düzeltmeler		(1.331.974)	(194.037)	1.015.245	(652.192)	(2.500.587)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler						
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı ile ilgili düzeltmeler	19	-	(2.685.213)	(5.041.351)	(3.879.208)	(18.048.669)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler	18	-	1.172.865	-	-	-
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	21	(4.924.457)	30.856	538.180	954.713	3.720.269
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	20	2.321.006	291.250	-	-	-
		(1.408.716)	2.270.936	1.117.032	(401.700)	(2.960.916)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler						
Ticari alacaklardaki azalış /artış ile ilgili düzeltmeler	4	9.021.800	(3.963.366)	(10.163.493)	62.508	(76.659)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar, diğer dönen ve diğer duran varlıklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	5,14	(11.880.711)	(4.634.860)	(5.445.643)	(7.799.749)	(1.839.326)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	6	(65.447.129)	(22.480.146)	(32.207.675)	(26.705.804)	(8.669.355)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış ile ilgili düzeltmeler	7	(4.026.016)	(11.819.963)	(16.233.858)	(4.984.959)	(2.428.696)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	4	124.725	(458.248)	(510.863)	578.920	(13.506)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)	13	34.548	(2.327)	(5.837)	8.472	1.765
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış ile ilgili düzeltmeler	5,14	67.065	33.923	55.812	55.518	86.712
Ertelenmiş gelirlerdeki artış ile ilgili düzeltmeler	7	39.598.124	71.578.280	86.042.990	36.405.199	16.655.626
Faaliyetlerden (Kullanılan)/Elde Edilen Nakit Akışları		(33.916.310)	30.524.229	22.648.465	(2.781.595)	755.645
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	-	-	(14.037)	-	-
Vergi ödemeleri	21	(7.938)	(132.922)	(261.699)	(177.928)	(97.226)
		(33.924.248)	30.391.307	22.372.729	(2.959.523)	658.419
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları						
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları						
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(2.940)	-	-	(22.150)	(24.580)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(1.536)	-	-	(4.862)	(16.501)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	-	(48.091.267)	(51.293.649)	(15.774.792)	(2.889.784)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkların pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	22	-	(43.751)	(43.751)	-	-
		(4.476)	(48.135.018)	(51.337.400)	(15.801.804)	(2.930.865)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları						
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri						
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri	15	-	5.020.000	5.020.000	-	25.000.000
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri						
Kredilerden nakit girişleri		60.273.277	19.241.899	25.615.520	-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(24.202.893)	(7.393.121)	(9.164.320)	-	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(780.517)	(1.033.010)	(215.952)	-	-
Ödenen faiz		38.703	123.787	127.938	649.476	1.027.708
Alınan faiz	19	35.328.570	15.959.585	21.383.166	649.476	26.027.708
Yabancı para çevrimi farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		1.399.846	(1.784.156)	(7.581.485)	(18.111.851)	23.755.262
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		1.399.846	(1.784.156)	(7.581.485)	(17.459.659)	26.255.849
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	25	1.239.696	8.821.181	8.821.181	26.280.840	24.991
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	25	2.639.542	7.037.025	1.239.696	8.821.181	26.280.840

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 2012 yılında İzmir, Türkiye’de kurulmuştur. Türk Ticaret Kanunu’na uygun olarak 14 Mart 2016 tarihinde ticari unvanı “Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” (“Şirket”) olarak değiştirilmiştir. Şirket’in adresi aşağıdaki gibidir:

283/1 Sokak Numara: 2 Kat: 5 Daire: 602 Bayraklı / İZMİR.

Şirket’in ana faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, satış amaçlı konut ve ofis ile kiralama amaçlı alışveriş merkezi gayrimenkul projesi geliştirmektedir. Başlıca faaliyet merkezi aşağıdaki gibidir:

Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no’lu parsel Mersinli-Konak / İZMİR.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 19 Şubat 2016 tarih ve 12233903-325.01-E2078 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşüm izni ile ticari unvanını 7 Mart 2016 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirmiş ve Şirket’in ticari unvanı 14 Mart 2016 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket’in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 5 kişidir (31 Aralık 2015: 3 kişi).

Şirket’in ortaklık yapısı Not 15’te verilmiştir.

Bireysel finansal tabloların onaylanması:

Bireysel finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 8 Kasım 2016 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un bireysel finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca bireysel finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TMS'ye Uygunluk Bevanı (devamı)

Bireysel finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in bireysel finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve bireysel finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak bireysel finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Bireysel Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in bireysel finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem bireysel finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Cari dönem sunumuna uyumlu olması açısından, nakit akış tablolarının geçmiş dönemlerinde değişiklikler yapılmıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarında ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem bireysel finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket, cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında değişiklik yapmamıştır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem bireysel finansal tabloları yeniden düzenlenir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

- a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS’de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması¹</i>
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler¹</i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi¹</i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1²</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri²</i>
2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19²</i>
TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi²</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları²</i>
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması²</i>
TFRS 14	<i>Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları²</i>

¹ 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² 1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler) Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler

Bu standart, 'taşıyıcı bitkilerin', TMS 41 standardı yerine, maddi duran varlıklar sınıflandırması altında, ilk muhasebeleştirme kaydı sonrasında maliyet ya da yeniden değerlendirme esasına göre ölçülmesine imkan sağlayacak şekilde TMS 16 standardı kapsamında ele alınmasını belirtir. Bu standartta ayrıca 'taşıyıcı bitki' tarımsal ürünlerin üretimi veya temini için kullanılan, bir dönemden fazla ürün vermesi beklenen ve önemsiz kalıntı satışları dışında tarımsal ürün olarak satılma olasılığının çok düşük olduğu yaşayan bir bitki olarak tanımlanmıştır. Bu standartta taşıyıcı bitkilerden yetiştirilen ürünlerin TMS 41 standardının kapsamında olduğu da belirtilmektedir.

TMS 16 ve TMS 41'de yapılan bu değişiklikler sırasıyla TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi

Bu standart, işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11'de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS'lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulaması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS'ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.

TFRS 11'de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 1: Bu değişiklik işletmenin TMS'yi ilk defa uygulaması durumunda TMS'lerin hangi versiyonlarının kullanılacağı konusuna açıklık getirir.

TMS 1 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri

Bu değişiklikler; finansal tablo hazırlayıcılarının finansal raporlarını sunmalarına ilişkin olarak farkında olunan zorunluluk alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 5: Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığa sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir.

TFRS 7: Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi verir.

TMS 34: Bilginin 'ara dönem finansal raporda başka bir bölümde' açıklanmasına açıklık getirmektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler TMS 19 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

TMS 27 (Değişiklikler) *Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi*

Bu değişiklik işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğine izin vermektedir.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) *Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları*

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya ayni sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler) *Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması*

Bu değişiklik, yatırım işletmelerinin konsolidasyon istisnasını uygulamaları sırasında ortaya çıkan sorunlara aşağıdaki şekilde açıklık getirir:

- Ara şirket için konsolide finansal tablo hazırlanmasına ilişkin istisnai durum, bir yatırım işletmesinin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği hallerde dahi, yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan ana şirket için geçerlidir.
- Ana şirketin yatırım faaliyetleri ile ilgili olarak hizmet sunan bir bağlı ortaklığın yatırım işletmesi olması halinde, bu bağlı ortaklık konsolidasyona dahil edilmemelidir.
- Bir iştirakin ya da iş ortaklığının özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirildiği hallerde, yatırım işletmesinde yatırım işletmesi amacı gütmeyen bir yatırımcı iştirakteki ya da iş ortaklığındaki payları için uyguladığı gerçeğe uygun değer ölçümünü kullanmaya devam edebilir.
- Tüm iştiraklerini gerçeğe uygun değerden ölçen bir yatırım işletmesi, yatırım işletmelerine ilişkin olarak TFRS 12 standardında belirtilen açıklamaları sunar.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları

TFRS 14 *Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları* standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dahilinde, 'düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını' hem TFRS'lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir.

TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

- c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat¹</i>

¹ Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Kasım 2009'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010'da değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi

TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2018 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat (devamı)

- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, bireysel finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili Taraflar (devamı)

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

Rezidans, ofis, otel ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme projeleri

Gayrimenkul geliştirme projelerinden elde edilen hasılat, Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylamasının ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir. Raporlama tarihleri itibarıyla tamamlanmış proje olmaması nedeniyle; bu tip faaliyetlerden elde edilmiş gelir ilişikteki bireysel finansal tablolarda bulunmamaktadır.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Raporlama tarihleri itibarıyla tamamlanmış proje olmaması nedeniyle; bu tip faaliyetlerden elde edilmiş gelir ilişikteki bireysel finansal tablolarda bulunmamaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Stoklar

“Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden rezidans, ofis ve otel inşaat projeleri”, direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri ve ham maddeleri içermektedir.

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar”a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transfer sonrası devam eden gayrimenkul inşaat harcamaları yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ve maliyet değeri üzerinden aktifleştirilmektedir.

Finansal Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Kiralama – kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, finansal durum tablosunda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Şirket’in yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Koşullu kiralar oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Faaliyet kiralaması altındaki koşullu kiralar oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre üç yılda itfa edilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın bilanço dışı bırakılmasından kaynaklanan kar ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık bilanço dışına alındığı zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 'Krediler ve Alacaklar' kategorisinde sınıflandırılmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar(devamı)

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal, ticari ve diğer borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Türev finansal araçlar

Şirket yabancı para piyasalarında vadeli işlem anlaşmaları yapmaktadır. Şirket'in risk yönetim politikalarına göre riskten korunma amaçlı girilen söz konusu vadeli işlem anlaşmaları, TMS 39'a (Finansal Araçların Değerlenmesi) göre riskten korunma muhasebesi için yeterli şartları sağlamadığından, mali tablolarda alım satım amaçlı türev işlemleri olarak değerlendirilmiştir. Türev finansal araçlar ilk kayıt anında türev sözleşmesinin imzalandığı tarihteki piyasa değeri ile kaydedilir ve bunu müteakip piyasa değeriyle yeniden değerlendirilir. Riskten korunma muhasebesi için yeterli şartları sağlamayan türev araçların rayiç değerlerindeki artış veya azalıştan kaynaklanan kazanç veya kayıplar doğrudan kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilir.

Rayiç değerler mümkün olduğunca aktif piyasalardaki geçerli piyasa fiyatlarından, yoksa iskonto edilmiş nakit akımları ve opsiyon fiyatlama modellerinden uygun olanı ile belirlenir. Rayiç değeri pozitif olan türevler varlık olarak, rayiç değeri negatif olan türevler ise yükümlülük olarak finansal durum tablosunda taşınırlar.

Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla açık türev işlemi bulunmamaktadır.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in bireysel finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve bireysel finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in bireysel finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile finansal durum yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, bireysel finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda bireysel finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü sonrasındaki ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve bireysel finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Sermaye ve Temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket'in Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar

Not 2.4'te belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan aşağıdaki yorumları yapmıştır:

Maddi duran varlıkların faydalı ömrü

Şirket her raporlama dönemi sonunda maddi duran varlıkların kullanım ömrünü gözden geçirir. Şirket, maddi duran varlıkların istenilen kullanım şeklini, maddi duran varlıklarla alakalı teknolojik gelişmeleri ve de yönetim tarafından maddi duran varlıkların yıpranma payını ve de kullanım ömrünün uzatılıp kısaltılmasını gerektiren tüm faktörleri hesaba katar.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Bireysel finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarında gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerini en doğru yansıtabilecek değerin emsal karşılaştırma yöntemi olduğu sonucuna varılmıştır. 2016, 2015, 2014 ve 2013 yılı değerlemeleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılmıştır.

Türev araçların ve diğer finansal araçların gerçeğe uygun değerleri

Şirket, aktif bir piyasası olmayan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini piyasa verilerinden yararlanarak muvazaasız benzer işlemlerin kullanılması, benzer enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin referans alınması ve indirgenmiş nakit akım analizlerini kullanarak hesaplamaktadır.

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ) değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ, 28 Temmuz 2011 tarih ve 2808 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan değişiklikle 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş, portföyle ilgili tüm bilgilerin Seri XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca halihazırda kamuya açıklanan finansal raporları aracılığıyla yatırımcılarla paylaşılması öngörülmüştür.

Konuyla ilgili olarak, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 42. Maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolar, alınan Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurul Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir (Not 26).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (devamı)

23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete’de “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)” yayımlanmış olup, bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Not 26’da yer verilen bilgiler; finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflara verilen avanslar ticari işlemler için verilen avanslardan kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflardan alınan avanslar ise rezidans ve ofis satışları için alınan sipariş avanslarını içermektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2016		
	Alacaklar	Borçlar	
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	
	Verilen Avanslar	Ertelenmiş Gelirler	Alınan Avanslar
Ortaklar			
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	25.795.727	-	872.610
Hasan Bumin Anal	5.114	-	7.550
Lucien Arkas	-	-	16.012.829
Tufan Ünal	-	-	5.522.289
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	-	3.810.342
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	-	782.203	6.761.216
Haydar İnaç	-	76.272	1.154.430
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	-	34
Berkem Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.	-	-	700.800
Mehmet Doğan Atay	-	48.305	855.787
Diğer ilişkili taraflar			
Bernard Arkas	-	-	4.544.062
Diane Arcas	-	-	4.544.062
Efe Barçın	-	-	1.033.222
Avram Sevinti	-	-	992.477
Deniz Türkkani	-	-	603.960
Berk Türkkani	-	-	603.960
Yurdağül İnaç	-	-	525.926
Ayşe Behtiye Atay	-	45.339	804.604
	<u>25.800.841</u>	<u>952.119</u>	<u>49.350.160</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2015		
	Alacaklar	Borçlar	
	Kısa Vadeli	Kısa Vadeli	
	Verilen Avanslar	Ertelenmiş Gelirler	Alınan Avanslar
Ortaklar			
Lucien Arkas	-	-	7.134.951
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	-	782.203	6.393.216
Tufan Ünal	-	-	4.242.330
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	-	2.974.318
Haydar İnaç	-	76.272	1.154.430
Mehmet Doğan Atay	-	48.305	855.787
Berkem Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.	-	-	557.700
Hasan Bumin Anal	5.192	-	5.513
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	-	1.227
Miray İnşaat San. Tic A.Ş.	21.574.285	-	-
Diğer ilişkili taraflar			
Bernard Arkas	-	-	2.802.677
Diane Arcas	-	-	2.802.677
Ayşe Behtiye Atay	-	45.339	804.604
Avram Sevinti	-	-	774.242
Efe Barçın	-	-	742.287
Berk Türkkanı	-	-	603.960
Deniz Türkkanı	-	-	603.960
Yurdağül İnaç	-	-	525.926
	<u>21.579.477</u>	<u>952.119</u>	<u>32.979.805</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2014	
	Alacaklar	Borçlar
	Kısa vadeli Verilen Avanslar	Kısa vadeli Alınan Avanslar
Ortaklar		
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	3.993.861	-
Hasan Bumin Anal	1.195	-
Lucien Arkas	-	3.141.583
Tufan Ünal	-	2.661.970
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	1.933.435
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	-	1.274.973
Haydar İnaç	-	664.100
Berkem Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.	-	382.800
Mehmet Doğan Atay	-	328.742
Diğer ilişkili taraflar		
Bernard Arkas	-	1.234.044
Diane Arcas	-	1.234.044
Efe Barçın	-	510.145
Avram Sevinti	-	503.733
Deniz Türkkani	-	323.127
Mert Türkkani	-	323.127
	3.995.056	14.515.823

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2013	
	Alacaklar	Borçlar
	Kısa vadeli	Kısa Vadeli
	Verilen Avanslar	Alınan Avanslar
Ortaklar		
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	1.945.195	-
Hasan Bumin Anal	747	-
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	1.102.372
Tufan Ünal	-	745.196
Önder Türkkani	-	361.904
Haydar İnaç	-	306.624
Mehmet Doğan Atay	-	187.807
	1.945.942	2.703.903

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2016		
	Hakedişler ve alımlar	Hizmet alımı	Kira gideri
Ortaklar			
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. (*)	63.080.082	-	2.459
Hasan Bumin Anal	-	11.250	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	10.412	-
	63.080.082	21.662	2.459

(*) Hakediş ve alımlar, Şirket'in inşaatını sürdüren Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. tarafından kesilmiş olan hizmet bedeli faturalarından oluşmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2015		
	Hakedişler ve alımlar	Hizmet alımı	Kira gideri
Ortaklar			
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. (*)	24.415.122	-	2.336
Hasan Bumin Anal	-	56.787	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	9.845	-
	<u>24.415.122</u>	<u>66.632</u>	<u>2.336</u>

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2015		
	Hakedişler ve alımlar	Hizmet alımı	Kira gideri
Ortaklar			
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. (*)	54.712.437	-	3.115
Haydar İnaç	2.145.359	-	-
Hasan Bumin Anal	-	63.425	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	16.738	-
	<u>56.857.796</u>	<u>80.163</u>	<u>3.115</u>

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2014		
	Hakedişler ve alımlar	Hizmet alımı	Kira gideri
Ortaklar			
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. (*)	26.356.692	-	2.400
Hasan Bumin Anal	-	22.500	-
	<u>26.356.692</u>	<u>22.500</u>	<u>2.400</u>

(*) Hakediş ve alımlar, Şirket'in inşaatını sürdüren Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. tarafından kesilmiş olan hizmet bedeli faturalarından oluşmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2013			
	Hakedişler ve alımlar	Hizmet alımı	Kira gideri	Sabit kıymet satışları
Ortaklar				
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. (*)	7.832.504	-	2.160	2.604
Hasan Bumin Anal	-	18.000	-	-
	<u>7.832.504</u>	<u>18.000</u>	<u>2.160</u>	<u>2.604</u>

(*) Hakediş ve alımlar, Şirket'in inşaatını sürdüren Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. tarafından kesilmiş olan hizmet bedeli faturalarından oluşmaktadır.

Dönem içerisinde üst düzey yönetime sağlanan fayda ve hizmetler, yönetim kurulu üyelerine verilen huzur hakları ve genel müdüre ödenen maaşlardan oluşmakta olup toplamı 104.726 TL'dir (31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar				
Alacak senetleri	1.155.932	10.177.732	-	-
Gelir tahakkukları	-	-	14.239	76.747
	<u>1.155.932</u>	<u>10.177.732</u>	<u>14.239</u>	<u>76.747</u>

Alacak senetleri için ortalama vade 122 gündür (2015: 121 gün, 2014 ve 2013: Bulunmamaktadır). Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 23'te verilmiştir.

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari borçlar	336.325	211.277	722.213	143.558
Gider tahakkukları	369	692	619	354
	<u>336.694</u>	<u>211.969</u>	<u>722.832</u>	<u>143.912</u>

Ticari borçlar, başlıca ticari satın alımlardan kaynaklanan ödenmemiş tutarları kapsar. Ticari borçlar için ortalama ödeme vadesi 30 gündür (31 Aralık 2015: 30 gün, 31 Aralık 2014: 13 gün; 31 Aralık 2013: 9 gün).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar				
Vergi dairesinden alacaklar	-	-	66.174	50.267
Bloke mevduat (*)	-	18.748	16.800	-
	-	18.748	82.974	50.267

(*) Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: 18.748 TL; 31 Aralık 2014: 16.800 TL; 31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar				
Verilen depozito ve teminatlar	2.610	2.610	2.610	2.610
	2.610	2.610	2.610	2.610

b) Diğer Borçlar:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa Vadeli Diğer Borçlar				
Diğer çeşitli borçlar	1.674	-	-	-
	1.674	-	-	-

6. STOKLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yatırım harcamaları (*)				
	142.034.072	76.586.943	43.092.798	16.386.994
	142.034.072	76.586.943	43.092.798	16.386.994

(*) "Yatırım harcamaları" bireysel finansal tablolarda "Stoklar" üzerinde aktifleştirilen rezidans, otel ve ofis inşaatı için yapılan toplam harcamaları içermektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 3)	25.800.841	21.579.477	3.995.056	1.945.942
Verilen sipariş avansları	2.035.919	2.227.082	3.582.090	653.355
İş avansları	10.043	13.497	9.293	2.301
Gelecek aylara ait giderler	-	731	-	-
	<u>27.846.803</u>	<u>23.820.787</u>	<u>7.586.439</u>	<u>2.601.598</u>

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Gelecek yıllara ait giderler	-	-	490	372
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>490</u>	<u>372</u>

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan sipariş avansları	118.823.336	95.934.550	40.585.002	15.991.723
İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları (Not 3)	49.350.160	32.979.805	14.515.823	2.703.903
Ertelenmiş gelirler	11.616.324	11.277.341	-	-
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Not 3)	952.119	952.119	-	-
	<u>180.741.939</u>	<u>141.143.815</u>	<u>55.100.825</u>	<u>18.695.626</u>

İlişkili taraflardan olan alınan avanslar rezidans ve ofis satışları için alınan sipariş avanslarını içermektedir. İlişkili taraflardan olan ertelenmiş gelirler ise kat irtifakı yapılan fakat henüz teslim edilmeyen rezidans, otel ve ofis satışlarını içermektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

<u>Piyasa Değeri</u>	Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	99.500.000
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	99.500.000
<u>Piyasa Değeri</u>	Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	43.165.000
Alımlar	48.091.267
Gerçeğe uygun değer artışı	2.685.213
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	93.941.480
<u>Piyasa Değeri</u>	Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	43.165.000
Alımlar	51.293.649
Gerçeğe uygun değer artışı	5.041.351
31 Aralık 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	99.500.000
<u>Piyasa Değeri</u>	Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	23.511.000
Alımlar	15.774.792
Gerçeğe uygun değer artışı	3.879.208
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	43.165.000

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

<u>Pivasa Değeri</u>	Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	2.572.547
Alımlar	2.889.784
Gerçeğe uygun değer artışı	18.048.669
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	23.511.000

Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bayraklı arsa (*)	55.970.000	55.970.000	43.165.000	23.511.000
Mersinli arsa	13.760.000	13.760.000	-	-
Çınarlı arsa	29.770.000	29.770.000	-	-
	99.500.000	99.500.000	43.165.000	23.511.000

(*) İzmir Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 24N11cd Pafta, 8625 Ada ve 7 Parsel Nolu AVM'nin arsa payı ve inşaat maliyetini içermektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 99.500.000 TL'dir (31 Aralık 2015: 99.500.000 TL; 31 Aralık 2014: 43.165.000 TL; 31 Aralık 2013: 23.511.000 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, 4 Mayıs 2016 tarihinde Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB tarafından belirlenmiştir. TSKB, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir, ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sermaye Piyasası Kurulu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapılan değerlendirme, adil piyasa değeri ve emsal karşılaştırma yöntemlerine göre belirlenmiştir.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu arsalarla ilişkin bilgiler ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2016	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler	99.500.000	-	99.500.000	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	31 Aralık 2015	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler	99.500.000	-	99.500.000	-

	31 Aralık 2014	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler	43.165.000	-	43.165.000	-

	31 Aralık 2013	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler	23.511.000	-	23.511.000	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet Değeri</u>	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	106.340	156.995	263.335
Alımlar	2.940	-	2.940
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	109.280	156.995	266.275
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(62.667)	(57.360)	(120.027)
Dönem gideri	(12.591)	(11.775)	(24.366)
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(75.258)	(69.135)	(144.393)
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	34.022	87.860	121.882
<u>Maliyet Değeri</u>	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	106.340	156.995	263.335
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	106.340	156.995	263.335
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(41.743)	(41.660)	(83.403)
Dönem gideri	(15.693)	(11.775)	(27.468)
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	(57.436)	(53.435)	(110.871)
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	48.904	103.560	152.464
<u>Maliyet Değeri</u>	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	106.340	156.995	263.335
31 Aralık 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	106.340	156.995	263.335
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(41.743)	(41.660)	(83.403)
Dönem gideri	(20.924)	(15.700)	(36.624)
31 Aralık 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	(62.667)	(57.360)	(120.027)
31 Aralık 2015 itibarıyla net defter değeri	43.673	99.635	143.308

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel maliyetler</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	84.190	156.995	241.185
Alımlar	22.150	-	22.150
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	106.340	156.995	263.335

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	(22.703)	(25.960)	(48.663)
Dönem gideri	(19.040)	(15.700)	(34.740)
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	(41.743)	(41.660)	(83.403)
31 Aralık 2014 itibarıyla net defter değeri	64.597	115.335	179.932

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel maliyetler</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	59.610	156.995	216.605
Alımlar	24.580	-	24.580
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	84.190	156.995	241.185

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	(7.702)	(10.261)	(17.963)
Dönem gideri	(15.001)	(15.699)	(30.700)
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	(22.703)	(25.960)	(48.663)
31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri	61.487	131.035	192.522

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik ömrü</u>
Demirbaşlar	4-15 yıl
Özel maliyetler	10 yıl

Amortisman gideri olan 24.366 TL (30 Eylül 2015: 27.468 TL; 31 Aralık 2015: 36.624 TL; 31 Aralık 2014: 34.740 TL; 31 Aralık 2013: 30.700 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Bilgisayar yazılımları</u>
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	24.322
Alımlar	1.536
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	25.858
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(14.935)
Dönem gideri	(5.081)
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(20.016)
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	5.842
<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Bilgisayar yazılımları</u>
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	24.322
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	24.322
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(11.542)
Dönem gideri	(5.740)
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	(17.282)
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	7.040
<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Bilgisayar yazılımları</u>
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	24.322
31 Aralık 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	24.322
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(11.542)
Dönem gideri	(3.393)
31 Aralık 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	(14.935)
31 Aralık 2015 itibarıyla net defter değeri	9.387

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

<u>Malivet Değeri</u>	<u>Bilgisayar yazılımları</u>
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	19.460
Alımlar	4.862
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	24.322
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	(4.783)
Dönem gideri	(6.759)
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	(11.542)
31 Aralık 2014 itibarıyla net defter değeri	12.780
<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Bilgisayar yazılımları</u>
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	2.959
Alımlar	16.501
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	19.460
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	(588)
Dönem gideri	(4.195)
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	(4.783)
31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri	14.677

Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

Ekonomik ömrü

Bilgisayar yazılımları 3 yıl

İtfa ve tükenme payları olan 5.081 TL (30 Eylül 2015: 5.740 TL; 31 Aralık 2015: 3.393 TL; 31 Aralık 2014: 6.759 TL; 31 Aralık 2013: 4.195 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ

	Asgari kira ödemeleri				Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri			
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Finansal kiralama borçları</u>								
Finansal kiralama borçları	4.145	1.308.794	-	-	-	1.286.470	-	-
Bir yıl içinde	4.145	1.308.794	-	-	-	1.286.470	-	-

Finansal kiralama, kiralama dönemi 1 yıldan kısa olan giderler ile ilgilidir.

Sözleşme tarihinde finansal kiralama işlemlerine ilişkin faiz oranları tüm kiralama dönemi için sabitlenmiştir. Sözleşmenin para birimi Avro, ortalama efektif faiz oranı ise yıllık yaklaşık %1,03'tür (31 Aralık 2015: %0,364; 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

12. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

<u>30 Eylül 2016</u>	<u>TL karşılığı</u>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	89.807.570
-Teminat	230.160
-İpotek	89.577.410
B. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	9.637.535
-Garantör Limiti	9.637.535
Toplam	99.445.105
<u>31 Aralık 2015</u>	<u>TL karşılığı</u>
B. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülemsi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	9.637.535
-Garantör Limiti	9.637.535
Toplam	9.637.535

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. TAAHHÜTLER (devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ") (devamı)

31 Aralık 2014	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	766.800
- <i>Teminat</i>	766.800
Toplam	766.800
31 Aralık 2013	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	766.800
- <i>Teminat</i>	766.800
Toplam	766.800

Verilen teminatların tamamı TL para birimi cinsindendir.

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2015: %0; 31 Aralık 2014: %0; 31 Aralık 2013: %0'dır).

Alınan teminatlar

Şirket, inşaatı devam eden konut, ofis ve otel masrafları için 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 25.251.971 TL teminat senedi almıştır (31 Aralık 2015: 6.694.588 TL; 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	42.791	8.243	14.080	5.608
	42.791	8.243	14.080	5.608

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar bulunmamaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı:

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.297,21 TL (31 Aralık 2015: 3.828,37 TL; 31 Aralık 2014: 3.438,22 TL ; 31 Aralık 2013: 3.254,44 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, ekli bireysel finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %11 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,74 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2015: %3,74 ; 31 Aralık 2014: %2,84; 31 Aralık 2013: %3,57). İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %6,67 (31 Aralık 2015: %8,33 ;31 Aralık 2014: %11,11 ; 31 Aralık 2013: %16,67), 16 ve üzeri çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.297,21 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Eylül 2015: 3.828,37 TL, 1 Ocak 2015: 3.541,37 TL ; 1 Ocak 2014 : 3.438,22 TL ; 1 Ocak 2013 : 3.129,25) .

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

- İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.533 TL daha az (fazla) olacaktır.
- Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 678 TL daha az (fazla) olacaktır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	13.491	4.042	4.042	967	4.113
Hizmet maliyeti	6.919	3.014	22.483	3.128	(2.536)
Faiz maliyeti	379	86	115	35	93
Ödenen kıdem tazminatları	-	-	(14.037)	-	-
Aktüeryal kayıp / (kazanç)	837	1.301	888	(88)	(703)
Kapanış bakiyesi	21.626	8.443	13.491	4.042	967

Toplam gideri olan 7.298 TL (30 Eylül 2015: 3.100 TL; 31 Aralık 2015: 22.598 TL; 31 Aralık 2014: 3.163 TL; 31 Aralık 2013: 2.443 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

14. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	27.252.280	15.352.821	-	-
	27.252.280	15.352.821	-	-

Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	-	-	9.842.952	2.075.910
	-	-	9.842.952	2.075.910

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi ve fonlar	267.730	202.339	146.527	91.009
	<u>267.730</u>	<u>202.339</u>	<u>146.527</u>	<u>91.009</u>

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Şirket'in 2016 yılındaki sermayesi 39.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 39.000.000 31 Aralık 2014: 33.980.000; 31 Aralık 2013: 33.980.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013: hisse başı 1 TL).

Ortaklar	%	30 Eylül 2016	%	31 Aralık 2015	%	31 Aralık 2014	%	31 Aralık 2013
Önder Türkkanı	32	12.572.148	32	12.572.148	32	10.953.700	32	10.953.700
Haydar İnaç	22	8.623.152	22	8.623.152	22	7.513.230	22	7.513.230
Novart Gayrimenkul Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş.	10	3.900.000	10	3.900.000	10	3.398.000	10	3.398.000
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	10	3.900.000	10	3.900.000	10	3.398.000	10	3.398.000
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	7	2.730.000	7	2.730.000	7	2.378.600	7	2.378.600
Tufan Ünal	5	1.950.000	5	1.950.000	5	1.699.000	5	1.699.000
Lucien Arkas	5	1.950.000	5	1.950.000	5	1.699.000	5	1.699.000
Ayşe Gaye Ünsal	2	780.000	2	780.000	2	679.600	2	679.600
Mehmet Doğan Atay	1	390.000	1	390.000	1	339.800	1	339.800
Hüseyin Birazer	1	390.000	1	390.000	1	339.800	1	339.800
Akın Kayacan	1	390.000	1	390.000	1	339.800	1	339.800
Berkem Tekstil San. ve Dış Ticaret Ltd. Şti.	1	390.000	1	390.000	1	339.800	1	339.800
Hasan Bumin Anal	1	390.000	1	390.000	1	339.800	1	339.800
Printsan Emprime San. Tic. Ltd. Şti.	1	390.000	1	390.000	1	339.800	1	339.800
Mehmet Nomal	<1	206.206	<1	206.206	<1	179.600	<1	179.600
Erkan İnaç	<1	24.247	<1	24.247	<1	21.235	<1	21.235
Banu İnaç	<1	24.247	<1	24.247	<1	21.235	<1	21.235
Nominal sermaye	100	<u>39.000.000</u>	100	<u>39.000.000</u>	100	<u>33.980.000</u>	100	<u>33.980.000</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yasal Yedekler	894.552	894.552	222.151	-
	<u>894.552</u>	<u>894.552</u>	<u>222.151</u>	<u>-</u>

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Genel yönetim giderleri (-)	(1.337.635)	(666.323)	(920.831)	(697.776)	(870.659)
Pazarlama giderleri (-)	(404.882)	(77.066)	(94.480)	(544.696)	(83.701)
	<u>(1.742.517)</u>	<u>(743.389)</u>	<u>(1.015.311)</u>	<u>(1.242.472)</u>	<u>(954.360)</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
a) Genel Yönetim Giderleri Detayı					
Danışmanlık giderleri	(420.362)	(152.391)	(194.586)	(176.532)	(289.430)
Vergi, resim ve harçlar	(388.187)	(237.994)	(141.848)	(41.841)	(47.637)
Personel giderleri	(263.514)	(102.054)	(360.764)	(235.067)	(230.992)
Kira giderleri	(51.235)	(46.327)	(63.310)	(51.485)	(44.944)
Amortisman giderleri (Not 9)	(24.366)	(27.468)	(36.624)	(34.740)	(30.700)
Ofis giderleri	(22.340)	(17.601)	(30.344)	(20.567)	(13.829)
Seyahat giderleri	(12.964)	(1.208)	(1.800)	(81.722)	(106.374)
Temsil ve ağırlama giderleri	(8.654)	(4.455)	(6.671)	(38.601)	(48.881)
Diğer	(146.013)	(76.825)	(84.884)	(17.221)	(57.872)
	<u>(1.337.635)</u>	<u>(666.323)</u>	<u>(920.831)</u>	<u>(697.776)</u>	<u>(870.659)</u>
b) Pazarlama Giderleri Detayı					
Reklam giderleri	(404.882)	(77.066)	(94.480)	(544.696)	(83.701)
	<u>(404.882)</u>	<u>(77.066)</u>	<u>(94.480)</u>	<u>(544.696)</u>	<u>(83.701)</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Danışmanlık giderleri	(420.362)	(152.391)	(194.586)	(176.532)	(289.430)
Vergi, resim ve harçlar	(388.187)	(237.994)	(141.848)	(41.841)	(47.637)
Reklam giderleri	(404.882)	(77.066)	(94.480)	(544.696)	(83.701)
Personel giderleri	(263.514)	(102.054)	(360.764)	(235.067)	(230.992)
Kira giderleri	(51.235)	(46.327)	(63.310)	(51.485)	(44.944)
Amortisman giderleri (Not 9)	(24.366)	(27.468)	(36.624)	(34.740)	(30.700)
Ofis giderleri	(22.340)	(17.601)	(30.344)	(20.567)	(13.829)
Seyahat giderleri	(12.964)	(1.208)	(1.800)	(81.722)	(106.374)
Temsil ve ağırlama giderleri	(8.654)	(4.455)	(6.671)	(38.601)	(48.881)
Diğer	(146.013)	(76.825)	(84.884)	(17.221)	(57.872)
	<u>(1.742.517)</u>	<u>(743.389)</u>	<u>(1.015.311)</u>	<u>(1.242.472)</u>	<u>(954.360)</u>

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2016, 30 Eylül 2015, 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	4.326.171	7.396.274	7.195.829	1.558.007	1.399.264
	<u>4.326.171</u>	<u>7.396.274</u>	<u>7.195.829</u>	<u>1.558.007</u>	<u>1.399.264</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

30 Eylül 2016, 30 Eylül 2015, 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(2.697.141)	(3.713.572)	(3.905.438)	(96.076)	(118.590)
Vergi gideri	-	(510.648)	(614.287)	-	-
Türev işlem zararı	-	(1.172.865)	(606.376)	-	-
Bağış ve yardımlar	-	-	-	(2.001)	(150.000)
Sözleşme fesih tazminat gideri	-	-	-	-	(669.095)
	<u>(2.697.141)</u>	<u>(5.397.085)</u>	<u>(5.126.101)</u>	<u>(98.077)</u>	<u>(937.685)</u>

19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Eylül 2016, 30 Eylül 2015, 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren döneme ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Faiz geliri:	38.703	123.787	127.938	649.476	1.027.708
<i>Vadeli mevduat</i>	<i>38.703</i>	<i>123.787</i>	<i>127.938</i>	<i>649.476</i>	<i>1.027.708</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı (Not 8)	-	2.685.213	5.041.351	3.879.208	18.048.669
	<u>38.703</u>	<u>2.809.000</u>	<u>5.169.289</u>	<u>4.528.684</u>	<u>19.076.377</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Banka kredileri faiz giderleri	(1.221.730)	(1.048.782)	(247.806)	-	-
Toplam faiz giderleri	(1.221.730)	(1.048.782)	(247.806)	-	-
Kur farkı gideri	(2.321.006)	(291.250)	(1.015.245)	-	-
	(2.321.006)	(291.250)	(1.015.245)	-	-
Diğer finansman giderleri	-	-	-	(11.628)	-
	(3.542.736)	(1.340.032)	(1.263.051)	(11.628)	-

21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Peşin ödenen diğer vergi ve fonlar	268.324	260.386	-	-
	268.324	260.386	-	-
Cari dönem vergisi ile ilgili (varlıklar)/yükümlülükler	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	1.313	177.928	108.305
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(268.324)	(261.699)	(177.928)	(108.305)
	(268.324)	(260.386)	-	-

Kar veya zarar tablosundaki vergi (geliri)/gideri:

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
<u>Vergi (geliri)/gideri :</u>					
Cari vergi gideri	-	-	1.313	177.928	108.305
Ertelenmiş vergi (geliri)/gideri	(4.924.457)	30.856	536.867	776.785	3.611.964
	(4.924.457)	30.856	538.180	954.713	3.720.269

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

Kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi:

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli bireysel finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Şirket, vergiye esas yasal bireysel finansal tabloları ile TMS’ye göre hazırlanmış bireysel finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas bireysel finansal tablolar ile TMS’ye göre hazırlanan bireysel finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, bu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ancak 14 Mart 2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Şirket’in Not 2.4 önemli muhasebe politikalarının özetinde Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler bölümünde açıklandığı üzere, vergi muafiyeti bulunmakta olup vergi varlık ve yükümlülüğü veya ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri:</u>				
Maddi varlıkların amortisman / maddi olmayan varlıkların itfa farkları	-	(3.647)	(2.842)	(1.283)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili düzeltmeler	-	(4.923.508)	(4.385.734)	(3.609.875)
Kıdem tazminatı karşılığı	-	2.698	808	193
	-	(4.924.457)	(4.387.768)	(3.610.965)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

Kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi (devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
<u>Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü) hareketleri:</u>					
Açılış bakiyesi	(4.924.457)	(4.387.768)	(4.387.768)	(3.610.965)	1.140
Kar veya zarar tablosunda muhasabeleştirilen	4.924.457	30.856	(536.867)	(776.785)	(3.611.964)
Özkaynak altında muhasabeleştirilen	-	260	178	(18)	(141)
Kapanış bakiyesi	-	(4.356.652)	(4.924.457)	(4.387.768)	(3.610.965)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>					
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi (zarar)/kar	(3.617.520)	2.724.768	4.960.655	4.734.514	18.583.596
Gelir vergisi oranı %20	723.504	(544.954)	(992.131)	(946.903)	(3.716.719)
Vergi etkisi:					
- kanunen kabul edilmeyen giderler	(18.508)	(15.566)	(17.115)	(7.862)	(41.952)
- istisna ve indirimler	-	258.324	-	-	38.769
- ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğü olarak muhasabeleştirilmeyen gelirler / giderler (*)	4.219.461	-	-	-	-
- yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranındaki değişim	-	271.402	470.152	-	-
- cari dönem zararından yaratılmayan ertelenmiş vergi etkisi	-	-	-	-	-
- diğer	-	(62)	914	52	(367)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	4.924.457	(30.856)	(538.180)	(954.713)	(3.720.269)

(*) 14 Mart 2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Şirket'in Not 2.4 önemli muhasebe politikalarının özetinde Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler bölümünde açıklandığı üzere, vergi muafiyeti bulunmakta olup vergi varlık ve yükümlülüğü veya ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in satılmaya hazır finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Satılmaya hazır finansal varlıklar	Hisse Oranı (%)	30 Eylül 2016	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2015	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2014	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2013
Cinsi								
Borsada işlem görmeyen								
Meltem Bina Yönetimi A.Ş.	70	43.751	70	43.751	-	-	-	-

30 Eylül 2016 tarihinde yer alan 43.751 TL (31 Aralık 2015: 43.751 TL, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır) tutarındaki kote edilmiş piyasa değeri olmayan ve tahmini değer aralıklarının büyük olması ve tahmini değerlere ilişkin olasılıkların güvenilir bir biçimde ölçülememesi nedeniyle gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde tahmin edilemeyen borsada işlem görmeyen satılmaya hazır finansal varlık yatırımları maliyet değerleri üzerinden gösterilmektedir.

Finansal Borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Finansal Borçlar				
Kısa vadeli banka kredileri	3.621.581	13.852.808	-	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	18.749.224	-	-	-
Uzun vadeli banka kredileri	33.914.593	3.645.491	-	-
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar (Not 11)	-	1.286.470	-	-
	<u>56.285.398</u>	<u>18.784.769</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Banka Kredileri:

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	4,54	22.370.805	33.914.593
		<u>22.370.805</u>	<u>33.914.593</u>
		31 Aralık 2015	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	3,34	13.852.808	3.645.491
		<u>13.852.808</u>	<u>3.645.491</u>

Şirket'in kullanmış olduğu kredilere karşılık, arsaları üzerinde toplam 29.900.000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Borçlar (devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	22.370.805	13.852.808	-	-
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	22.182.191	3.645.491	-	-
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	11.732.402	-	-	-
	<u>56.285.398</u>	<u>17.498.299</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödemesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri ve yeni hisse ihracı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Finansal Borçlar	56.285.398	18.784.769	-	-
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(2.639.542)	(1.239.696)	(8.821.181)	(26.280.840)
Net Borç	53.645.856	17.545.073	(8.821.181)	(26.280.840)
Toplam Özkaynak	63.173.186	61.867.086	52.425.321	48.645.450
Toplam Sermaye	116.819.042	79.412.159	43.604.140	22.364.610
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	<u>%46</u>	<u>%22</u>	<u>(%20)</u>	<u>(%118)</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b. 1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
30 Eylül 2016					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	1.155.932	-	2.610	2.638.705
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		1.155.932	-	2.610	2.638.705
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2015	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	
Raporlama tarihli itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	10.177.732	-	21.358	1.239,035
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değerleri		10.177.732	-	21.358	1.239,035
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net değerleri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt değerleri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerim teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt değerleri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerim teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2014	Ticari Alacaklar				Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	14.239	-	85.584	8.821.151		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-		
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		14.239	-	85.584	8.821.151		
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-		
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-		
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-		
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-		
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-		
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-		
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-		
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-		
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-		

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	
31 Aralık 2013					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	76.747	-	52.877	26.270.445
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		76.747	-	52.877	26.270.445
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri		-		-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

b.2) Likidite risk yönetimi

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Şirket'in yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

30 Eylül 2016	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	56.285.398	58.136.112	3.886.012	19.488.489	34.761.612
Ticari borçlar	336.694	336.694	336.694	-	-
Toplam yükümlülük	56.622.092	58.472.806	4.222.706	19.488.489	34.761.612

31 Aralık 2015	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	17.498.299	17.610.200	5.627.370	8.329.005	3.653.825
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.286.470	1.308.794	513.421	795.373	-
Ticari borçlar	211.969	211.969	211.969	-	-
Toplam yükümlülük	18.996.738	19.130.963	6.352.760	9.124.378	3.653.825

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)

31 Aralık 2014	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit cıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	722.832	722.832	722.832	-	-
Toplam yükümlülük	722.832	722.832	722.832	-	-

31 Aralık 2013	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit cıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	143.912	143.912	143.912	-	-
Toplam yükümlülük	143.912	143.912	143.912	-	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Döviz kuru ve faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Şirket, türev niteliğinde olan çeşitli finansal araçlar kullanmaktadır.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	30 Eylül 2016		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	1.155.932	385.838	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.686.991	552.978	9.023
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR (1+2+3)	2.842.923	938.816	9.023
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR (5+6+7)	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR (4+8)	2.842.923	938.816	9.023
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	22.370.805	7.467.140	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (10+11+12)	22.370.805	7.467.140	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	33.914.593	11.320.336	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (14+15+16)	33.914.593	11.320.336	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (13+17)	56.285.398	18.787.476	-
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (9-18-19)	(53.442.475)	(17.848.660)	9.023
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+7-10-11-12a-14-15-16a)	(53.442.475)	(17.848.660)	9.023
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2015		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	530.462	171.756	9.776
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR (1+2+3)	530.462	171.756	9.776
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR (5+6+7)	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR (4+8)	530.462	171.756	9.776
10. Ticari Borçlar	10.693	-	3.365
11. Finansal Yükümlülükler	15.139.278	4.764.345	404.856
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (10+11+12)	15.149.970	4.764.345	408.221
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	3.645.491	1.253.780	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (14+15+16)	3.645.491	1.253.780	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (13+17)	18.795.461	6.018.125	408.221
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(18.264.999)	(5.846.369)	(398.445)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(18.264.999)	(5.846.369)	(398.445)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi(devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2014		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	8.663.816	3.732.755	2.811
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR (1+2+3)	8.663.816	3.732.755	2.811
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR (5+6+7)	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR (4+8)	8.663.816	3.732.755	2.811
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (14+15+16)	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (13+17)	-	-	-
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	8.663.816	3.732.755	2.811
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	8.663.816	3.732.755	2.811
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
23. İhracat			
24. İthalat			

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi(devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2013		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	15.639.474	7.327.683	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR (1+2+3)	15.639.474	7.327.683	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR (5+6+7)	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR (4+8)	15.639.474	7.327.683	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (14+15+16)	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (13+17)	-	-	-
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	15.639.474	7.327.683	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	15.639.474	7.327.683	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Pivasa riski yönetimi(devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Şirket içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	30 Eylül 2016	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(5.347.280)	5.347.280
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(5.347.280)	5.347.280
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	3.032	(3.032)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	3.032	(3.032)
TOPLAM (3 + 6)	(5.344.248)	5.344.248

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi(devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

		31 Aralık 2015	
		Kar / Zarar	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde			
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(1.699.890)	1.699.890	
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	
3- Amerikan Doları net etki (1 +2)	(1.699.890)	1.699.890	
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde			
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(126.610)	126.610	
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	
6- Avro net etki (4+5)	(126.610)	126.610	
TOPLAM (3 + 6)	(1.826.500)	1.826.500	
		31 Aralık 2014	
		Kar / Zarar	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde			
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	865.589	(865.589)	
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	
3- Amerikan Doları net etki (1 +2)	865.589	(865.589)	
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde			
4 - Avro net varlık / yükümlülük	793	(793)	
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	
6- Avro net etki (4+5)	793	(793)	
TOPLAM (3 + 6)	866.382	(866.382)	

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Pivasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2013	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.563.947	(1.563.947)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- Amerikan Doları net etki (1 +2)	1.563.947	(1.563.947)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	-	-
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	-	-
TOPLAM (3 + 6)	1.563.947	(1.563.947)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket değişken faizli finansal aracı olmadığı için faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devam)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri:

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
30 Eylül 2016				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	2.639.542	-	2.639.542	25
Ticari alacaklar	1.155.932	-	1.155.932	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Banka kredileri	-	56.285.398	56.285.398	22
Ticari borçlar	-	336.694	336.694	4
	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2015				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	1.239.696	-	1.239.696	25
Ticari alacaklar	10.177.732	-	10.177.732	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Banka kredileri	-	17.498.299	17.498.299	22
Ticari borçlar	-	211.969	211.969	4
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	1.286.470	1.286.470	11

Şirket yönetimi finansal araçların gerçeğe uygun değerinin defter değerine yaklaştığını düşünmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı):

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İrfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2014				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	8.821.181	-	8.821.181	25
Ticari alacaklar	14.239	-	14.239	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Ticari borçlar	-	722.832	722.832	4
31 Aralık 2013				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	26.280.840	-	26.280.840	25
Ticari alacaklar	76.747	-	76.747	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Ticari borçlar	-	143.912	143.912	4

Şirket yönetimi finansal araçların gerçeğe uygun değerinin defter değerine yaklaştığını düşünmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

25. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kasa	837	661	30	10.395
Bankadaki nakit	2.638.705	1.239.035	8.821.151	26.270.445
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>2.638.705</i>	<i>1.239.035</i>	<i>610.609</i>	<i>546.025</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>8.210.542</i>	<i>25.724.420</i>
	<u>2.639.542</u>	<u>1.239.696</u>	<u>8.821.181</u>	<u>26.280.840</u>

Vadeli mevduatların detayı aşağıdaki şekildedir:

Orijinal para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	Orijinal bakiye	31 Aralık 2014
ABD Doları	1-2	Ocak 2015	3.533.000	8.192.674
TL	5-6	Ocak 2015	17.868	17.868
				<u>8.210.542</u>

Orijinal para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	Orijinal bakiye	31 Aralık 2013
ABD Doları	2-3	Ocak 2014	7.110.000	15.174.873
TL	9	Ocak 2014	10.549.547	10.549.547
				<u>25.724.420</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2016, 31 ARALIK 2015, 31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeli İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Öncel Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.639.542	1.239.696
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	241.534.072	176.086.943
C	İştirakler	Md.24/(b)	43.751	43.751
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		56.653.673	49.785.779
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	300.871.038	227.156.169
E	Finansal Borçlar	Md.31	56.285.398	17.498.299
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	1.286.470
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	63.173.186	61.867.086
	Diğer Kaynaklar		181.412.454	146.504.314
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	300.871.038	227.156.169
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeli İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Öncel Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.638.705	1.239.035
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	13.760.000	13.760.000
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeli İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Öncel Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22 (e)	%0	%0	≤ %0,0
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24 (a),(b)	%80	%78	≥ %61
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24 (b)	%1	%1	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24 (d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24 (c)	%5	%6	≤ %20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28-1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%89	%30	≤ %50
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24 (b)	%1	%1	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (1)	%0	%0	≤ %10