

**MİSTRAL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 MART 2017 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-32
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-9
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	10-12
NOT 4 TİCARİ ALACAKLAR.....	12
NOT 5 STOKLAR	13
NOT 6 ERTELENMİŞ GELİRLER	13
NOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	13-14
NOT 8 TAAHHÜTLER.....	15
NOT 9 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	16
NOT 10 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	16
NOT 11 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	17
NOT 12 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	18
NOT 13 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	18
NOT 14 FİNANSMAN GİDERLERİ.....	19
NOT 15 PAY BAŞINA (KAYIP)/KAZANÇ	19
NOT 16 FİNANSAL ARAÇLAR.....	19-20
NOT 17 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	21-30
NOT 18 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	31
NOT 19 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	31
NOT 20 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	32

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		257.656.987	221.706.868
Nakit ve Nakit Benzerleri	19	723.203	1.452.212
Ticari Alacaklar		43.743.741	4.522.566
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3, 4	7.401.089	3.390.390
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	36.342.652	1.132.176
Diğer Alacaklar		164.000	185.938
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		164.000	185.938
Stoklar	5	189.911.405	174.265.980
Peşin Ödenmiş Giderler		9.080.950	9.137.457
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		8.697.913	8.744.270
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		383.037	393.187
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		8.917	8.890
Diğer Dönen Varlıklar	9	14.024.771	32.133.825
Duran Varlıklar		120.826.395	112.799.165
Finansal Yatırımlar	16	108.751	43.751
Ticari Alacaklar		7.716.224	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	7.716.224	-
Diğer Alacaklar		244.520	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		244.520	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	112.727.000	112.727.000
Maddi Duran Varlıklar		27.793	25.995
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.107	2.419
TOPLAM VARLIKLAR		378.483.382	334.506.033

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		298.729.092	242.816.370
Kısa Vadeli Borçlanmalar	16	21.941.765	24.282.653
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	16	30.581.337	21.978.460
Ticari Borçlar		548.790	233.973
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>548.790</i>	<i>233.973</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		14.615	27.929
Diğer Borçlar		2.020	1.889
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>2.020</i>	<i>1.889</i>
Ertelenmiş Gelirler		245.498.930	195.863.544
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	3, 6	<i>68.398.220</i>	<i>55.462.982</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	<i>177.100.710</i>	<i>140.400.562</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	141.635	427.922
Uzun Vadeli Yükümlülükler		27.671.874	33.347.512
Uzun Vadeli Borçlanmalar	16	27.655.767	33.322.181
Çalışanlara Sağlanan Faydalara			
<i>İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>16.107</i>	<i>25.331</i>
ÖZKAYNAKLAR		52.082.416	58.342.151
Ödenmiş Sermaye	10	39.000.000	39.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
<i>Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler</i>			
<i>- Tanımlanmış Fayda Planları</i>			
<i>Yeniden Ölçüm Kayıpları</i>		<i>(895)</i>	<i>(895)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		894.552	894.552
Geçmiş Yıllar Karları		18.448.494	21.972.612
Net Dönem Zararı		(6.259.735)	(3.524.118)
TOPLAM KAYNAKLAR		378.483.382	334.506.033

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 MART 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2017	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2016
	Dipnot Referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Genel Yönetim Giderleri (-)	11	(621.107)	(360.996)
Pazarlama Giderleri (-)	11	(39.860)	(26.346)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	50.806	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(1.761.181)	(2.137)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		(2.371.342)	(389.479)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		178	6.051
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI) / KARI		(2.371.164)	(383.428)
Finansman Giderleri (-)	14	(3.888.571)	1.007.872
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR		(6.259.735)	624.444
Vergi Geliri		-	4.924.457
Ertelenmiş Vergi Geliri		-	4.924.457
DÖNEM (ZARARI)/ KARI		(6.259.735)	5.548.901
Pay başına (kayıp) / kazanç	15	(0,1605)	0,1423
Diğer Kapsamlı Giderler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler		-	(837)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		-	(837)
DİĞER KAPSAMLI GİDER		-	(837)
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) /GELİR		(6.259.735)	5.548.064

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 MART 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)			Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı
	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıpları)/Kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem (Zararı)/Karı	
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 Gelir	-	(837)	-	-	5.548.901	5.548.064
31 Mart 2016 itibarıyla bakiye	39.000.000	(915)	894.552	21.972.612	5.548.901	67.415.150
1 Ocak 2017 itibarıyla bakiye	39.000.000	(895)	894.552	21.972.612	(3.524.118)	58.342.151
Transferler	-	-	-	(3.524.118)	3.524.118	-
Toplam Kapsamlı Gider	-	-	-	-	(6.259.735)	(6.259.735)
31 Mart 2017 itibarıyla bakiye	39.000.000	(895)	894.552	18.448.494	(6.259.735)	52.082.416

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 31 MART 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2017	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2016
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem (Zararı) /Karı		(6.259.735)	5.548.901
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		5.662	11.797
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(9.224)	1.569
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(9.224)	1.569
Faiz (gelirleri)/giderleri ile ilgili düzeltmeler		(123.219)	253.651
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler		(178)	(6.051)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	14	1.637.625	259.702
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri	13	(1.760.666)	-
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		-	(4.924.457)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	14	2.250.946	(1.267.574)
		(4.135.570)	(376.113)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari alacaklardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler	4	(45.176.733)	3.355.000
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış		(4.010.699)	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış / (azalış)		(41.166.034)	3.355.000
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar, diğer dönen ve diğer duran varlıklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		17.886.472	(3.245.859)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	5	(15.645.425)	(18.783.479)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		56.507	(3.965.978)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		314.817	6.443
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki (azalış) / artış		(13.314)	24.720
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış ile ilgili düzeltmeler		(286.156)	(57.358)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış ile ilgili düzeltmeler	6	49.635.386	7.682.273
Faaliyetlerden Elde Edilen /(Kullanılan) Nakit Akışları		2.635.984	(15.360.351)
Mahsup edilen/(ödenen) vergi gideri		(27)	(1.026)
		2.635.957	(15.361.377)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
İştiraklar ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(65.000)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(7.148)	(1.195)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(7.148)	(1.195)
		(72.148)	(1.195)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		12.709.684	20.852.017
Kredilerden nakit girişleri		12.709.684	20.852.017
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(14.767.619)	(5.419.838)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(14.767.619)	(5.419.838)
Ödenen faiz		(1.235.061)	(19.787)
Alınan faiz		178	6.051
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(486.792)
		(3.292.818)	14.931.651
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış	19	(729.009)	(430.921)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	19	1.452.212	1.239.696
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)		723.203	808.775

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET 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:

Mansuroğlu Mahallesi Ankara Caddesi Numara:81 Kat:12 Daire:90 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 hisse senetleri 13 Ocak 2017 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir. Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının halka arz edilen nominal değeri 9.750.000 TL'dir.

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 5 kişidir (31 Aralık 2016: 5 kişi).

Şirket'in ortaklık yapısı Not 10'da verilmiştir.

Özet bireysel finansal tabloların onaylanması:

Özet bireysel finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mayıs 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki özet 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 ("KGGK") 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET 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 Beyanı (devamı)

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış 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.

Özet 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 özet 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 özet bireysel finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Özet Bireysel Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Şirket'in 31 Mart 2016 tarihli bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesabı içerisinde sunulan 2.038.356 TL tutarındaki faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı giderinin 1.267.574 TL'si cari dönemde "finansman giderleri" hesabı içerisinde kur farkı geliri, 770.782 TL'si "esas faaliyetlerden diğer giderler" hesabı içerisinde faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri olarak sunulmuştur. Cari dönem sunumuna uyumlu olması açısından, bireysel nakit akış tablolarının geçmiş döneminde değişiklikler yapılmıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarında ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

Bulunmamaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET 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) 2017 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Bulunmamaktadır.

- 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

Finansal Araçlar

TFRS 15

Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ¹

¹ Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından 2010'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. 2011'de değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 standardının revize edilmiş versiyonu a) finansal varlıkların değer düşüklüğü gereksinimleri ve b) "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler" ile yayımlanan sınıflama ve ölçüm gereksinimlerine getirilen sınırlı değişiklikleri içerir.

TFRS 9, 1 Ocak 2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. İlk uygulama tarihi 1 Şubat 2015 tarihinden önce olmak şartıyla, erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TFRS 15 aynı zamanda standardın üç boyutuna (performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi, asil vekil değerlendirmesi ve lisanslama) açıklık getirmekte ve tadil edilmiş sözleşmeler ile tamamlanmış sözleşmeler için geçiş sürecinde bazı kolaylıklar sağlamaktadır.

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 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 20).

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.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Ara dönem özet bireysel finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait yıllık bireysel finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2017				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli	
	Ticari Alacaklar	Verilen Avanslar	Diğer Alacaklar	Ertelenmiş Gelirler	Alınan Avanslar
Ortaklar					
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	3.361.433	8.697.456	-	4.350.000	6.837.920
Mistral İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	4.039.656	-	-	4.215.640	-
Hasan Bumin Anal	-	-	1.859	-	1.636
Lucien Arkas	-	-	9.297	-	16.494.854
Tufan Ünal	-	-	9.297	-	6.202.289
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	-	18.594	-	4.475.719
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	-	-	13.016	6.455.662	229.820
Haydar İnaç	-	285	41.112	76.271	1.154.430
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	172	-	-	-
Berkem Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.	-	-	1.859	707.778	-
Mehmet Doğan Atay	-	-	1.859	840.700	-
Diğer	-	-	67.107	-	-
Diğer ilişkili taraflar					
Bernard Arkas	-	-	-	-	4.544.062
Diane Arcas	-	-	-	-	6.514.814
Efe Barçın	-	-	-	-	1.611.278
Avram Sevinti	-	-	-	-	1.165.380
Deniz Türkkani	-	-	-	-	603.960
Berk Türkkani	-	-	-	-	603.960
Yurdagül İnaç	-	-	-	52.778	468.926
Ayşe Behtiye Atay	-	-	-	790.343	-
	<u>7.401.089</u>	<u>8.697.913</u>	<u>164.000</u>	<u>17.489.172</u>	<u>50.909.048</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2016				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli	
	Ticari Alacaklar	Verilen Avanslar	Diğer Alacaklar	Ertelenmiş Gelirler	Alınan Avanslar
Ortaklar					
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	3.390.390	8.739.156	18.594	4.350.000	-
Hasan Bumin Anal	-	5.114	1.859	-	10.663
Lucien Arkas	-	-	9.297	-	16.405.304
Tufan Ünal	-	-	9.297	-	5.837.289
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	-	18.594	-	4.126.292
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	-	-	13.016	782.203	6.761.216
Haydar İnaç	-	-	41.112	76.271	1.154.430
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	-	-	-	579
Berkem Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.	-	-	1.859	-	700.800
Mehmet Doğan Atay	-	-	1.859	48.305	855.787
Diğer	-	-	70.451	-	-
Diğer ilişkili taraflar					
Bernard Arkas	-	-	-	-	4.544.062
Diane Arcas	-	-	-	-	4.544.062
Efe Barçın	-	-	-	-	1.611.278
Avram Sevinti	-	-	-	-	1.074.874
Deniz Türkkanı	-	-	-	-	603.960
Berk Türkkanı	-	-	-	-	603.960
Yurdagül İnaç	-	-	-	52.778	468.926
Ayşe Behtiye Atay	-	-	-	45.339	804.604
	<u>3.390.390</u>	<u>8.744.270</u>	<u>185.938</u>	<u>5.354.896</u>	<u>50.108.086</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2017		
	Hakedişler ve alımlar	Hizmet alımı	Kira gideri
Ortaklar			
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. (*)	15.103.414	11.287	-
Hasan Bumin Anal	-	6.199	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	774	-
Önder Türkkani	-	-	13.125
	<u>15.103.414</u>	<u>18.260</u>	<u>13.125</u>

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2016		
	Hakedişler ve alımlar	Hizmet alımı	Kira gideri
Ortaklar			
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. (*)	101.466.102	-	2.832
Hasan Bumin Anal	-	22.500	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	11.276	-
	<u>101.466.102</u>	<u>33.776</u>	<u>2.832</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 28.928 TL'dir (31 Aralık 2016: 165.812 TL).

4. TİCARİ ALACAKLAR

Ticari Alacaklar:

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

Ticari Alacaklar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	22.536.147	-
Alacak senetleri	21.522.729	1.132.176
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	7.401.089	3.390.390
	<u>51.459.965</u>	<u>4.522.566</u>

Alacak senetleri için ortalama vade 373 gündür (2016: 168 gün). Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 17'de verilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. STOKLAR

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Yatırım harcamaları (*)	189.911.405	174.265.980
	<u>189.911.405</u>	<u>174.265.980</u>

(*) “Yatırım harcamaları” özet bireysel finansal tablolarda “Stoklar” üzerinde aktifleştirilen rezidans, otel ve ofis inşaatı için yapılan toplam harcamaları içermektedir. İlgili harcamalar İzmir Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 24N-11.c-D Pafta, 8625 Ada ve 7 Parsel No’lu Mistral Tower Projesi’nin arsa payı ve inşaat maliyetini içermektedir.

6. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ertelenmiş gelirler	127.400.966	19.307.880
İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları (Not 3)	50.909.048	50.108.086
Alınan sipariş avansları	49.699.744	121.092.682
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Not 3)	17.489.172	5.354.896
	<u>245.498.930</u>	<u>195.863.544</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.

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

<u>Piyasa Değeri</u>	Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	112.727.000
31 Mart 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>112.727.000</u>
<u>Piyasa Değeri</u>	Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	99.500.000
Alımlar	6.902.004
Gerçeğe uygun değer artışı	6.324.996
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>112.727.000</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Bayraklı arsa (*)	64.617.000	64.617.000
Mersinli arsa	14.770.000	14.770.000
Çınarlı arsa	33.340.000	33.340.000
	<u>112.727.000</u>	<u>112.727.000</u>

(*) İzmir Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 24N11c-D Pafta, 8625 Ada ve 7 Parsel Nolu AVM'nin arsa payı ve inşaat maliyetini içermektedir.

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 112.727.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 112.727.000 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, 30 Aralık 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, emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemlerine göre belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan metre kare fiyatının %10 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 11.272.700 TL tutarında artış olacaktır.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu arsalarla ilişkin bilgiler ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Mart 2017	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler	112.727.000	-	112.727.000	-

	31 Aralık 2016	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler	112.727.000	-	112.727.000	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2017	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	105.454.240
- <i>Teminat</i>	230.160
- <i>İpotek</i>	105.224.080
B. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	9.637.535
- <i>Garantör Limiti</i>	9.637.535
Toplam	115.091.775
31 Aralık 2016	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	105.454.240
- <i>Teminat</i>	230.160
- <i>İpotek</i>	105.224.080
B. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülemsi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	9.637.535
- <i>Garantör Limiti</i>	9.637.535
Toplam	115.091.775

Verilen teminatların tamamı TL para birimi cinsindendir.

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı %0’dır (31 Aralık 2016: %0’dır).

Alınan teminatlar

Şirket, inşaatı devam eden konut, ofis ve otel masrafları için 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 4.487.037 TL teminat senedi almıştır (31 Aralık 2016: 30.521.430 TL).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	14.024.771	32.133.825
	<u>14.024.771</u>	<u>32.133.825</u>

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar	141.635	427.922
	<u>141.635</u>	<u>427.922</u>

10. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Şirket'in 2017 yılındaki sermayesi 39.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 39.000.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2016 hisse başı 1 TL).

Ortaklar	%	31 Mart 2017	%	31 Aralık 2016
Önder Türkkani	32	12.572.148	32	12.572.148
Haydar İnaç	22	8.623.152	22	8.623.152
Novart Gayrimenkul Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş.	10	3.900.000	10	3.900.000
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	10	3.900.000	10	3.900.000
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	7	2.730.000	7	2.730.000
Tufan Ünal	5	1.950.000	5	1.950.000
Lucien Arkas	5	1.950.000	5	1.950.000
Ayşe Gaye Ünsal	2	780.000	2	780.000
Mehmet Doğan Atay	1	390.000	1	390.000
Hüseyin Birazer	1	390.000	1	390.000
Akın Kayacan	1	390.000	1	390.000
Berkem Tekstil San. ve Dış Ticaret Ltd. Şti.	1	390.000	1	390.000
Hasan Bumin Anal	1	390.000	1	390.000
Printsan Emprime San.Tic.Ltd.Şti.	1	390.000	1	390.000
Mehmet Nomal	<1	206.206	<1	206.206
Erkan İnaç	<1	24.247	<1	24.247
Banu İnaç	<1	24.247	<1	24.247
Nominal sermaye	100	<u>39.000.000</u>	100	<u>39.000.000</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Genel yönetim giderleri (-)	(621.107)	(360.996)
Pazarlama giderleri (-)	(39.860)	(26.346)
	<u>(660.967)</u>	<u>(387.342)</u>
	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
<u>a) Genel Yönetim Giderleri Detayı</u>		
Personel giderleri	(164.083)	(107.658)
Halka arz işlemleri giderleri	(155.982)	-
Danışmanlık giderleri	(150.775)	(160.421)
Ofis giderleri	(40.572)	(8.364)
Vergi, resim ve harçlar	(21.907)	(26.204)
Kira giderleri	(13.875)	(17.179)
Temsil ve ağırlama giderleri	(9.944)	(1.166)
Amortisman giderleri	(5.660)	(9.165)
Seyahat giderleri	(1.732)	(1.867)
Diğer	(56.577)	(28.972)
	<u>(621.107)</u>	<u>(360.996)</u>
	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
<u>b) Pazarlama Giderleri Detayı</u>		
Reklam giderleri	(39.860)	(26.346)
	<u>(39.860)</u>	<u>(26.346)</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Personel giderleri	(164.083)	(107.658)
Halka arz işlemleri giderleri	(155.982)	-
Danışmanlık giderleri	(150.775)	(160.421)
Ofis giderleri	(40.572)	(8.364)
Reklam giderleri	(39.860)	(26.346)
Vergi, resim ve harçlar	(21.907)	(26.204)
Kira giderleri	(13.875)	(17.179)
Temsil ve ağırlama giderleri	(9.944)	(1.166)
Amortisman giderleri	(5.660)	(9.165)
Seyahat giderleri	(1.732)	(1.867)
Diğer	(56.577)	(28.972)
	<u>(660.967)</u>	<u>(387.342)</u>

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri, net	50.806	-
	<u>50.806</u>	<u>-</u>

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Reeskont gideri	(1.760.666)	-
Diğer	(515)	-
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri, net	-	(2.137)
	<u>(1.761.181)</u>	<u>(2.137)</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Banka kredileri faiz giderleri	(1.637.625)	(259.702)
Toplam faiz giderleri	(1.637.625)	(259.702)
Kur farkı (gideri) / geliri, net	(2.250.946)	1.267.574
	(3.888.571)	1.007.872

15. PAY BAŞINA (KAYIP)/KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Dönem (zararı) / karı	(6.259.735)	5.548.901
Çıkarılmış hisse adedi	39.000.000	39.000.000
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başına (kayıp)/kazanç (1 TL hisse başına)	(0,1605)	0,1423

16. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Yatırımlar

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in satılmaya hazır finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Cinsi	Hisse Oranı (%)	31 Mart 2017	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2016
<u>Borsada işlem görmeyen</u>				
Meltem Bina Yönetimi A.Ş.	70	108.751	70	43.751

31 Mart 2017 tarihinde yer alan 108.751 TL (31 Aralık 2016: 43.751 TL) 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. Şirket 30 Ocak 2017 tarihinde 25.000 TL, 1 Mart 2017 tarihinde 25.000 TL ve 30 Mart 2017 tarihinde 15.000 TL olmak üzere toplam 65.000 TL sermaye taahhüdü ödemesinde bulunmuştur.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Borçlar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<u>Finansal Borçlar</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	21.941.765	24.282.653
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	30.581.337	21.978.460
Uzun vadeli banka kredileri	27.655.767	33.322.181
	<u>80.178.869</u>	<u>79.583.294</u>

Banka Kredileri:

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	31 Mart 2017	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	4,74	52.523.102	27.655.767
		<u>52.523.102</u>	<u>27.655.767</u>
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	31 Aralık 2016	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	4,50	46.261.113	33.322.181
		<u>46.261.113</u>	<u>33.322.181</u>

Şirket'in kullanmış olduğu kredilere karşılık, arsaları üzerinde toplam 29.900.000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 29.000.000 ABD Doları).

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
1 yıl içerisinde ödenecek	52.523.102	46.261.113
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	20.196.637	26.055.110
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	7.459.130	7.267.071
	<u>80.178.869</u>	<u>79.583.294</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. 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 ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri ve yeni hisse ihracı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 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:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Finansal Borçlar	80.178.869	79.583.294
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(723.203)	(1.452.212)
Net Borç	79.455.666	78.131.082
Toplam Özkaynak	52.082.416	58.342.151
Toplam Sermaye	131.538.082	136.473.233
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%60	%57

a) 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

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. 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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Mart 2017	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	7.401.089	36.342.652	164.000	244.520	722.466
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.401.089	36.342.652	164.000	244.520	722.466
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 geçmemiş (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 güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. 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 2016	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	3.390.390	1.132.176	185.938	-	1.452.073
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.390.390	1.132.176	185.938	-	1.452.073
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 geçmemiş (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 güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. 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 oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği 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.

31 Mart 2017	Defter Değeri	<u>Sözleşme uyarınca</u> <u>nakit</u> <u>çıkışlar toplamı</u> <u>(I+II+III)</u>	<u>3 aydan</u> <u>kısa (I)</u>	<u>3-12</u> <u>ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl</u> <u>arası (III)</u>
Banka kredileri	80.178.869	80.962.677	27.233.740	25.802.815	27.926.122
Ticari borçlar	548.790	548.790	548.790	-	-
Toplam yükümlülük	80.727.659	81.511.467	27.782.530	25.802.815	27.926.122

31 Aralık 2016	Defter Değeri	<u>Sözleşme uyarınca</u> <u>nakit</u> <u>çıkışlar toplamı</u> <u>(I+II+III)</u>	<u>3 aydan</u> <u>kısa (I)</u>	<u>3-12</u> <u>ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl</u> <u>arası (III)</u>
Banka kredileri	79.583.294	81.063.616	2.818.976	43.672.290	34.572.350
Ticari borçlar	233.973	233.973	233.973	-	-
Toplam yükümlülük	79.817.267	81.297.589	3.052.949	43.672.290	34.572.350

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

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

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. 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 Mart 2017		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	2.728.950	750.000	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.047.832	269.793	16.929
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	38.192	-	9.772
4. DÖNEN VARLIKLAR (1+2+3)	3.814.974	1.019.793	26.701
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)	3.814.974	1.019.793	26.701
10. Ticari Borçlar	6.476	-	1.657
11. Finansal Yükümlülükler	52.523.102	14.434.976	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (10+11+12)	52.529.578	14.434.976	1.657
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	27.655.767	7.600.662	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (14+15+16)	27.655.767	7.600.662	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (13+17)	80.185.345	22.035.638	1.657
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)	(76.370.371)	(21.015.845)	25.044
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+3+5+7-10-11-12a-14-15-16a)	(76.370.371)	(21.015.845)	25.044
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

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. 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 2016		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	1.155.931	328.464	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.012.260	269.793	16.929
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	36.253	-	9.772
4. DÖNEN VARLIKLAR (1+2+3)	2.204.444	598.257	26.701
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)	2.204.444	598.257	26.701
10. Ticari Borçlar	1.247	-	336
11. Finansal Yükümlülükler	46.261.113	13.145.349	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (10+11+12)	46.262.360	13.145.349	336
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	33.322.181	9.468.681	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (14+15+16)	33.322.181	9.468.681	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (13+17)	79.584.541	22.614.030	336
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)	(77.380.096)	(22.015.773)	26.365
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(77.380.096)	(22.015.773)	26.365
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

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. 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)

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.

	31 Mart 2017	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(7.646.825)	7.646.825
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(7.646.825)	7.646.825
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	9.788	(9.788)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	9.788	(9.788)
TOPLAM (3 + 6)	(7.637.037)	7.637.037

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. 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 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	(7.747.791)	7.747.791
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- Amerikan Doları net etki (1 +2)	(7.747.791)	7.747.791
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	9.781	(9.781)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	9.781	(9.781)
TOPLAM (3 + 6)	(7.738.010)	7.738.010

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

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri:

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Mart 2017				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	723.203	-	723.203	19
Ticari alacaklar	51.459.965	-	51.459.965	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Banka kredileri	-	80.178.869	80.178.869	16
Ticari borçlar	-	548.790	548.790	
31 Aralık 2016				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	1.452.212	-	1.452.212	19
Ticari alacaklar	4.522.566	-	4.522.566	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Banka kredileri	-	79.583.294	79.583.294	16
Ticari borçlar	-	233.973	233.973	

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (MSGYO) paylarına ilişkin olarak halka arz izahnamesinin '27.4. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler' bölümünde yer alan ve sadece halka arzdan pay alan yatırımcıların faydalanabileceği 'Geri Alım Taahhüdü' uygulanması işlemleri Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun ("MKK") 10 Aralık 2010 tarih ve 532 nolu "Promosyon Uygulama Esasları ve Ücret Tarifesi" konulu Genel Mektubu çerçevesinde tamamlanmıştır. Bu teşvikten yararlanmak isteyen yurt içi bireysel ve kurumsal yatırımcıların toplam 8.571.030 adet MSGYO payı geri alım fiyatı olan 5,68 TL'den olmak üzere toplam 48.683.450,40 TL, Mistral GYO A.Ş.'nin 17 ortağı; Önder Türkkani, Haydar İnaç, Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş., Miray İnşaat Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş., Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş., Lucien Arkas, Tufan Ünal, Ayşe Gaye Ünsal, Mehmet Doğan Atay, Hüseyin Birazer, Şevket Akın Kayacan, Hasan Bumin Anal, Berkem Tekstil Sanayi ve Dış Ticaret Ltd. Şti., Printsan Emprime Sanayi Tic. Ltd. Şti., Mehmet Nomal, Banu İnaç, Erkan İnaç tarafından nakden ödenerek geri alım işlemleri tamamlanmıştır.

19. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kasa	737	139
Bankadaki nakit	722.466	1.452.073
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	722.466	1.452.073
	<u>723.203</u>	<u>1.452.212</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	723.203	1.452.212
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	302.638.405	286.992.980
C	İştirakler	Md.24/(b)	108.751	43.751
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	164.000	185.938
	Diğer Varlıklar		74.849.023	45.831.152
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	378.483.382	334.506.033
E	Finansal Borçlar	Md.31	80.178.869	79.583.294
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	52.082.416	58.342.151
	Diğer Kaynaklar		246.222.097	196.580.588
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	378.483.382	334.506.033
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	722.466	1.452.073
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)	14.770.000	14.770.000
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi 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	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	%80	%86	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%0	%0	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%4	%4	≤ %20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%154	%136	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%0	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	%0	%0	≤ %10