

**MİSTRAL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 HESAP
DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

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	6-34
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-10
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	11-12
NOT 4 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	13
NOT 5 STOKLAR.....	14
NOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	14
NOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	15-16
NOT 8 TAAHHÜTLER	16-17
NOT 9 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	17
NOT 10 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	18
NOT 11 HASILAT VE MALİYET	19
NOT 12 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	19
NOT 13 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	20
NOT 14 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	20
NOT 15 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	20
NOT 16 FİNANSAL ARAÇLAR.....	21-22
NOT 17 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	22-32
NOT 18 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	33
NOT 19 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	33
NOT 20 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	34

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		128.603.715	221.706.868
Nakit ve Nakit Benzerleri	19	9.644.939	1.452.212
Ticari Alacaklar		29.441.096	4.522.566
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3, 4	21.076.859	3.390.390
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	8.364.237	1.132.176
Diğer Alacaklar		8.890	185.938
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	3	-	185.938
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		8.890	-
Stoklar	5	86.662.180	174.265.980
Peşin Ödenmiş Giderler		1.734.285	9.137.457
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	3,6	1.447.732	8.744.270
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6	286.553	393.187
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		19.457	8.890
Diğer Dönen Varlıklar	9	1.092.868	32.133.825
Duran Varlıklar		129.288.304	112.799.165
Finansal Yatırımlar	16	108.751	43.751
Ticari Alacaklar		4.191.478	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3,4	4.191.478	-
Diğer Alacaklar		244.520	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		244.520	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	124.720.000	112.727.000
Maddi Duran Varlıklar		22.515	25.995
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.040	2.419
TOPLAM VARLIKLAR		257.892.019	334.506.033

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		37.809.071	242.816.370
Kısa Vadeli Borçlanmalar	16	4.000.000	24.282.653
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	16	30.029.725	21.978.460
Ticari Borçlar		360.358	233.973
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	3,4	76.249	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	284.109	233.973
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		32.172	27.929
Diğer Borçlar		471.174	1.889
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		471.174	1.889
Ertelenmiş Gelirler		2.875.455	195.863.544
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	3, 6	-	121.651.701
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	2.875.455	74.211.843
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	40.187	427.922
Uzun Vadeli Yükümlülükler		13.832.147	33.347.512
Uzun Vadeli Borçlanmalar	16	13.808.789	33.322.181
Çalışanlara Sağlanan Faydalara			
İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		23.358	25.331
ÖZKAYNAKLAR		206.250.801	58.342.151
Ödenmiş Sermaye	10	39.000.000	39.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler			
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları</i>			
<i>Yeniden Ölçüm Kayıpları</i>		(895)	(895)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	894.552	894.552
Geçmiş Yıllar Karları		18.448.494	21.972.612
Net Dönem Karı/(Zararı)		147.908.650	(3.524.118)
TOPLAM KAYNAKLAR		257.892.019	334.506.033

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 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- 30 Eylül 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2016	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2017	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2016
	Dipnot Referansları				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	270.824.181	-	23.024.932	-
Satışların Maliyeti (-)	11	(121.716.150)	-	(14.315.593)	-
Brüt Kar		149.108.031	-	8.709.339	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	12	(3.511.672)	(1.337.635)	(1.702.342)	(342.382)
Pazarlama Giderleri (-)	12	(184.312)	(404.882)	(70.050)	(154.092)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		11.639	1.629.030	11.639	328.802
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(2.926.701)	-	(849.474)	-
ESAS FAALİYET KARI		142.496.985	(113.487)	6.099.112	(167.672)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	14	8.466.129	38.703	55.062	15.895
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		150.963.114	(74.784)	6.154.174	(151.777)
Finansman (Gideri)/Geliri, net		(3.054.464)	(3.542.736)	(669.927)	(1.918.863)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)		147.908.650	(3.617.520)	5.484.247	(2.070.640)
Vergi Geliri		-	4.924.457	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri		-	4.924.457	-	-
DÖNEM KARI/(ZARARI)		147.908.650	1.306.937	5.484.247	(2.070.640)
Pay başına kazanç/(kayıp)	15	3,7925	0,0335	0,1406	(0,0531)
Diğer Kapsamlı Giderler					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler		-	(837)	-	-
-Tanımlanmış Fayda Planları		-	(837)	-	-
-Yeniden Ölçüm Kayıpları		-	(837)	-	-
DİĞER KAPSAMLI GİDER		-	(837)	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		147.908.650	1.306.100	5.484.247	(2.070.640)

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler			Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı
	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	
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)	-	-	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
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 Gelir	-	-	-	-	147.908.650	147.908.650
30 Eylül 2017 itibarıyla bakiye	39.000.000	(895)	894.552	18.448.494	147.908.650	206.250.801

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2016
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		147.908.650	1.306.937
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		13.383	29.447
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.973)	7.298
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.973)	7.298
Faiz (gelirleri)/giderleri ile ilgili düzeltmeler		636.007	1.183.027
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler	14	(122.637)	(38.703)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.571.626	1.221.730
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri		(1.812.982)	-
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(8.343.492)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı ile ilgili düzeltmeler	14	(8.343.492)	-
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler		-	(4.924.457)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		482.838	989.032
		140.695.413	(1.408.716)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari alacaklardaki değişim		(27.297.026)	9.021.800
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki değişim	3,4	(20.400.316)	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim	4	(6.896.710)	9.021.800
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar, diğer dönen ve diğer duran varlıklardaki değişim		30.973.485	(11.880.711)
Stoklardaki değişim	5	87.603.800	(65.447.129)
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim	6	7.403.172	(4.026.016)
Ticari borçlardaki değişim		126.385	124.725
İlişkili taraflara ticari borçlardaki değişim	3,4	76.249	-
İlişkili olmayan taraflara ticari olmayan değişim	4	50.136	124.725
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki değişim		4.243	34.548
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki değişim		81.550	67.065
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim	6	(192.988.089)	39.598.124
		46.602.933	(33.916.310)
Faaliyetlerden Elde Edilen/(Kullanılan) Nakit Akışları			
Vergi ödemeleri		(10.567)	(7.938)
		46.592.366	(33.924.248)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
İştiraklar ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	16	(65.000)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.524)	(4.476)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.524)	(2.940)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(1.536)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(3.649.508)	-
		(3.723.032)	(4.476)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		18.522.000	60.273.277
Kredilerden nakit girişleri		18.522.000	60.273.277
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(51.119.308)	(24.202.893)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(51.119.308)	(24.202.893)
Ödenen faiz		(2.201.936)	(780.517)
Alınan faiz	14	122.637	38.703
		(34.676.607)	35.328.570
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış		8.192.727	1.399.846
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	19	1.452.212	1.239.696
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	19	9.644.939	2.639.542

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT 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 halka açılmış olup, 19 Ocak 2017 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi’nde (“BİST”) işlem görmektedir. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. fiili dolaşım nominal değeri 2.145.192 TL’dir.

Şirket’in 30 Eylül 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 9 Kasım 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 (“KGG”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT 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)

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 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 30 Eylül 2016 tarihli bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "esas faaliyetlerden diğer giderler" hesabı içerisinde sunulan 2.697.141 TL tutarındaki faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı giderinin 2.697.141 TL'si cari dönemde "esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesabı içerisinde faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri olarak sunulmuştur. Cari dönem sunumuna uyumlu olması açısından, bireysel nakit akış tablolarının geçmiş döneminde değişiklikler yapılmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

Bulunmamaktadır.

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 Hasılat¹

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. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT 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)

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

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.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde kullanılan, önemli 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.

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca bireysel 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

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

Gelirlerin Muhasebeleştirilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterin gerçekleşmesi koşulu aranmaktadır:

Gayrimenkul satışı

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde ya da alıcının teslim tutanağını onaylaması durumunda gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

2.5 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 20'de 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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 işlemler ticari nitelikte olup faiz işletilmemektedir.

	30 Eylül 2017			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Ortaklar				
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat				
San. ve Tic. A.Ş.	2.287.032	-	-	-
Hasan Bumin Anal	-	-	-	2.112
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	1.447.732	-	-
Mistral İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	2.989.711	-	-	-
Arkpet Petrol Ticaret ve Nakliyat A.Ş.	1.427.791	-	-	-
Diğer ilişkili taraflar				
Arkas Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	12.601.676	-	4.191.478	-
Arkas Holding A.Ş.	12.147	-	-	-
Arkas Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	-	-	-	74.137
Avram Sevinti	317.806	-	-	-
Selin Başer	708.774	-	-	-
Feyyaz Ünal	731.922	-	-	-
	<u>21.076.859</u>	<u>1.447.732</u>	<u>4.191.478</u>	<u>76.249</u>

	31 Aralık 2016				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli	
	Ticari Alacaklar	Verilen Avanslar	Diğer Alacaklar	Ertelenmiş Gelirler	Alınan Avanslar
İlişkili taraflarla olan bakiyeler					
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	-	16.405.303
Tufan Ünal	-	-	9.297	-	5.837.288
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
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					
Arkas Holding A.Ş.	-	-	-	1.155.932	65.032.788
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	-	-	-	579
Bernard Arkas	-	-	-	-	4.544.062
Diane Arcas	-	-	-	-	4.544.062
Efe Barçın	-	-	-	-	1.611.278
Avram Sevinti	-	-	-	-	1.074.874
Deniz Türkkani	-	-	-	-	603.960
Mert Türkkani	-	-	-	-	603.960
Yurdagül İnaç	-	-	-	52.778	468.926
Ayşe Behtiye Atay	-	-	-	45.339	804.605
	<u>3.390.390</u>	<u>8.744.270</u>	<u>185.938</u>	<u>6.510.828</u>	<u>115.140.873</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2017				
	Hakedişler ve alımlar	Satış	Hizmet alımı	Kira gideri	Diğer
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. (*)	33.594.683	4.350.000	-	1.358	10.326
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	6.487.006	-	-	-
Lucien Arkas	-	19.323.705	-	-	-
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	-	5.673.459	-	-	-
Mehmet Doğan Atay	-	792.395	-	-	-
Berkem Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.	-	707.777	-	-	-
Mistral İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	4.215.640	-	-	-
Arkas Holding A.Ş.	-	36.164.543	-	-	-
Bernard Arkas	-	5.688.843	-	-	-
Diane Arcas	-	5.521.029	-	-	-
Tufan Ünal	-	9.441.512	-	-	-
Haydar İnaç	-	1.068.917	-	-	-
Yurdağül İnaç	-	826.852	-	-	-
Hasan Bumin Anal	-	-	2.536	-	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	-	-	-	1.190
Arkas Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	-	38.700.030	-	9.378	-
Arkpet Petrol Ticaret ve Nakliyat A.Ş.	-	3.633.698	-	-	-
Avram Sevinti	-	1.567.531	-	-	-
Ayşe Bethiye Atay	-	745.003	-	-	-
Deniz Türkkani	-	1.118.444	-	-	-
Efe Barçın	-	1.491.924	-	-	-
	<u>33.594.683</u>	<u>147.518.308</u>	<u>2.536</u>	<u>10.736</u>	<u>11.516</u>

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2016		
	Hakedişler ve alımlar	Hizmet alımı	Kira gideri
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. (*)	63.080.082	-	2.459
Hasan Bumin Anal	-	11.250	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	10.412	-
	<u>63.080.082</u>	<u>21.662</u>	<u>2.459</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 163.213 TL'dir (31 Aralık 2016: 165.812 TL).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	21.076.859	3.390.390
Ticari alacaklar	3.125.679	-
Alacak senetleri	5.238.558	1.132.176
	<u>29.441.096</u>	<u>4.522.566</u>
	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	4.191.478	-
	<u>4.191.478</u>	<u>-</u>

Alacaklar için ortalama vade 195 gündür (2016: 168 gün). Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 17'de verilmiştir.

b) Ticari Borçlar :

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	76.249	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	284.109	233.651
Gider tahakkukları	-	322
	<u>360.358</u>	<u>233.973</u>

Ticari borçlar, başlıca ticari satın alımlardan kaynaklanan ödenmemiş tutarları kapsar. Ticari borçlar için ortalama ödeme vadesi 30 gündür (2016: 30 gün).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. STOKLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Yatırım harcamaları (*)	86.662.180	174.265.980
	<u>86.662.180</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. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Verilen sipariş avansları	262.531	384.878
İş avansları	24.022	8.309
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 3)	1.447.732	8.744.270
	<u>1.734.285</u>	<u>9.137.457</u>

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları	2.875.455	56.059.895
İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları (Not 3)	-	115.140.873
Ertelenmiş gelirler	-	18.151.948
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Not 3)	-	6.510.828
	<u>2.875.455</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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

<u>Piyasa Değeri</u>	Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	112.727.000
Alımlar	3.649.508
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 14)	8.343.492
30 Eylül 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>124.720.000</u>

<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	<u>99.500.000</u>

Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Bayraklı arsa (*)	70.010.000	64.617.000
Mersinli arsa	16.605.000	14.770.000
Çınarlı arsa	38.105.000	33.340.000
	<u>124.720.000</u>	<u>112.727.000</u>

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

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 124.720.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 112.727.000 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, 7 Temmuz 2017 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. İlgili 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan metre kare fiyatının %10 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 12.472.000 TL tutarında artış olacaktır.

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

	30 Eylül 2017	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler	124.720.000	-	124.720.000	-

	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	-

8. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2017	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	106.456.445
- Teminat	248.655
- İpotek	106.207.790
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	116.093.980

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. TAAHHÜTLER (devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”) (devamı)

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 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

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 teminat senetleri

Şirket, inşaatı devam eden konut, ofis ve otel masrafları için 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla alınan teminat senedi bulunmamaktadır (2016: 30.521.430 TL).

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	1.092.868	32.133.825
	<u>1.092.868</u>	<u>32.133.825</u>

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar	40.187	427.922
	<u>40.187</u>	<u>427.922</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

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).

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	30 Eylül 2017	%	31 Aralık 2016
Önder Türkkani	32	12.319.537	32	12.572.148
Haydar İnaç	22	8.454.958	22	8.623.152
Novart Gayrimenkul Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş.	10	3.816.630	10	3.900.000
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	10	3.785.653	10	3.900.000
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	5	2.047.500	7	2.730.000
Lucien Arkas	5	1.908.315	5	1.950.000
Diğer	16	6.667.407	14	5.324.700
Nominal sermaye	100	39.000.000	100	39.000.000

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in paylarının %5,5'i borsada işlem görmektedir.

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Yasal Yedekler	894.552	894.552
	894.552	894.552

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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. HASILAT VE MALİYET

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
a) Satışlar				
Satış gelirleri	270.824.181	-	23.024.932	-
	<u>270.824.181</u>	<u>-</u>	<u>23.024.932</u>	<u>-</u>
b) Satışların maliyeti				
Satışların maliyeti	(121.716.150)	-	(14.315.593)	-
	<u>(121.716.150)</u>	<u>-</u>	<u>(14.315.593)</u>	<u>-</u>

12. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Genel yönetim giderleri (-)	(3.511.672)	(1.337.635)	(1.702.342)	(342.382)
Pazarlama giderleri (-)	(184.312)	(404.882)	(70.050)	(154.092)
	<u>(3.695.984)</u>	<u>(1.742.517)</u>	<u>(1.772.392)</u>	<u>(496.474)</u>
a) Genel Yönetim Giderleri Detayı				
Aıdat giderleri	(1.096.743)	-	(658.944)	-
Vergi, resim ve harçlar	(1.002.255)	(263.514)	(630.837)	(6.608)
Personel giderleri	(518.079)	(388.187)	(180.977)	(149.382)
Danışmanlık giderleri	(386.346)	(420.362)	(101.286)	(76.073)
Halka arz işlemleri giderleri	(173.985)	-	-	-
Ofis giderleri	(55.267)	(22.340)	(7.996)	(8.230)
Kira giderleri	(49.503)	(51.235)	(17.926)	(17.275)
Temsil ve ağırlama giderleri	(12.165)	(8.654)	(1.549)	(5.566)
Seyahat giderleri	(5.441)	(12.964)	(2.706)	(7.268)
Diğer	(211.888)	(170.379)	(100.121)	(71.980)
	<u>(3.511.672)</u>	<u>(1.337.635)</u>	<u>(1.702.342)</u>	<u>(342.382)</u>
b) Pazarlama Giderleri Detayı				
Reklam giderleri	(184.312)	(404.882)	(70.050)	(154.092)
	<u>(184.312)</u>	<u>(404.882)</u>	<u>(70.050)</u>	<u>(154.092)</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Satışların maliyeti	(121.716.150)	-	(14.315.593)	-
Aidat giderleri	(1.096.743)	-	(658.944)	-
Vergi, resim ve harçlar	(1.002.255)	(263.514)	(630.837)	(6.608)
Personel giderleri	(518.079)	(388.187)	(180.977)	(149.382)
Danışmanlık giderleri	(386.346)	(420.362)	(101.286)	(76.073)
Reklam giderleri	(184.312)	(404.882)	(70.050)	(154.092)
Halka arz işlemleri giderleri	(173.985)	-	-	-
Ofis giderleri	(55.267)	(22.340)	(7.996)	(8.230)
Kira giderleri	(49.503)	(51.235)	(17.926)	(17.275)
Temsil ve ağırlama giderleri	(12.165)	(8.654)	(1.549)	(5.566)
Seyahat giderleri	(5.441)	(12.964)	(2.706)	(7.268)
Diğer	(211.888)	(170.379)	(100.121)	(71.980)
	<u>(125.412.134)</u>	<u>(1.742.517)</u>	<u>(16.087.985)</u>	<u>(496.474)</u>

14. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Eylül 2017 ve 30 Eylül 2016 tarihlerinde sona eren döneme ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı (Not 7)	8.343.492	-	-	-
Faiz geliri:	122.637	38.703	55.062	15.895
<i>Vadeli mevduat</i>	<u>122.637</u>	<u>38.703</u>	<u>55.062</u>	<u>15.895</u>
	<u>8.466.129</u>	<u>38.703</u>	<u>55.062</u>	<u>15.895</u>

15. PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Dönem karı / (zararı)	147.908.650	1.306.937	5.484.247	(2.070.640)
Çıkarılmış hisse adedi	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç/(kayıp) (1 TL hisse başına)	<u>3,7925</u>	<u>0,0335</u>	<u>0,1406</u>	<u>(0,0531)</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in satılmaya hazır finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Cinsi	Hisse Oranı (%)	30 Eylül 2017	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2016
<u>Borsada işlem görmeyen</u>				
Meltem Bina Yönetimi A.Ş.	70	108.751	70	43.751

30 Eylül 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.

Finansal Borçlar

Finansal Borçlar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli banka kredileri	4.000.000	24.282.653
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	30.029.725	21.978.460
Uzun vadeli banka kredileri	13.808.789	33.322.181
	<u>47.838.514</u>	<u>79.583.294</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Borçlar (devamı)

Banka Kredileri:

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	30 Eylül 2017	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	4,65	34.029.725	13.808.789
		<u>34.029.725</u>	<u>13.808.789</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: 29.900.000 ABD Doları).

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıl içerisinde ödenecek	34.029.725	46.261.113
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	13.808.789	26.055.110
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	-	7.267.071
	<u>47.838.514</u>	<u>79.583.294</u>

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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a) Sermaye risk yönetimi (devamı)

30 Eylül 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:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Finansal Borçlar	47.838.514	79.583.294
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(9.644.939)	(1.452.212)
Net Borç	38.193.575	78.131.082
Toplam Özkaynak	206.250.801	58.342.151
Toplam Sermaye	244.444.376	136.473.233
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%16	%57

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

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT 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		
30 Eylül 2017	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	25.268.337	8.364.237	-	253.410	9.644.155
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	25.268.337	8.364.237	-	253.410	9.644.155
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 in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer in 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

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT 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

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT 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 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 2017	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	47.838.514	49.246.800	7.020.344	28.116.259	14.110.197
Ticari borçlar	360.358	360.358	360.358	-	-
Toplam yükümlülük	48.198.872	49.607.158	7.380.702	28.116.259	14.110.197

31 Aralık 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	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

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT 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 takip eden sayfadaki gibidir:

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT 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)

	30 Eylül 2017		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	13.391.417	3.770.000	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	6.514.244	1.833.721	163
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR (1+2+3)	19.905.661	5.603.721	163
5. Ticari Alacaklar	4.191.478	1.180.000	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR (5+6+7)	4.191.478	1.180.000	-
9. TOPLAM VARLIKLAR (4+8)	24.097.139	6.783.721	163
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	34.029.727	9.580.171	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (10+11+12)	34.029.727	9.580.171	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	13.808.789	3.887.500	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (14+15+16)	13.808.789	3.887.500	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (13+17)	47.838.516	13.467.671	-
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)	(23.741.377)	(6.683.950)	163
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+3+5+7-10-11-12a-14-15-16a)	(23.741.377)	(6.683.950)	163
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

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT 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	-	-	-
19.b. 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

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT 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 yıl sonundaki 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 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	(2.374.206)	2.374.206
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(2.374.206)	2.374.206
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	68	(68)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	68	(68)
TOPLAM (3 + 6)	(2.374.138)	2.374.138

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT 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

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT 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
30 Eylül 2017				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	9.644.939	-	9.644.939	19
Ticari alacaklar	33.632.574	-	33.632.574	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Banka kredileri	-	47.838.514	47.838.514	16
Ticari borçlar	-	360.358	360.358	4
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	4

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

19. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kasa	784	139
Bankadaki nakit	9.644.155	1.452.073
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>642.045</i>	<i>1.452.073</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>9.002.110</i>	<i>-</i>
	<u>9.644.939</u>	<u>1.452.212</u>

Orijinal para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	Orijinal bakiye	30 Eylül 2017
ABD Doları	2,40	Ekim 2017	1.775.514	6.306.803
TL	13,5	Ekim 2017	2.695.307	2.695.307
				<u>9.002.110</u>

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT 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)	
			30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	9.644.939	1.452.212	
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	211.382.180	286.992.980	
C	İştirakler	Md.24/(b)	108.751	43.751	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	185.938	
	Diğer Varlıklar		36.756.149	45.831.152	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	257.892.019	334.506.033	
E	Finansal Borçlar	Md.31	47.838.514	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	206.250.801	58.342.151	
	Diğer Kaynaklar		3.802.704	196.580.588	
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	257.892.019	334.506.033	
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	
			30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	
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)	9.644.939	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)	16.605.000	14.770.000	
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-	
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-	
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	248.655	230.160	
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 30 Eylül 2017	Önceki Dönem 31 Aralık 2016	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)	(B+A1)/D %82	(B+A1)/D %86	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D %4	(A+C-A1)/D %0	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D %0	(A3+B1+C1)/D %0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D %6	B2/D %4	≤ %20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D %0	C2/D %0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ %23	(E+F+G+H+J)/İ %137	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D %4	(A2-A1)/D %0	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	L/D %0	L/D %0	≤ %10