

**MİSTRAL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2017 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na**

A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu, bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Dikkat Çekilen Hususlar

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esaslarını açıklayan 2 No'lu dipnota dikkatinizi çekeriz. TFRS 10 uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 9 Mart 2018 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

4) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konularının Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi Şirket ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer ile değerlemektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup detaylar Not 8'de açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Uygulanan denetim prosedürleri bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: • Bağımsız değerlendirme uzmanlarının çalışmalarının gözden geçirilmesi ve ele alınmasına ilişkin yönetimin uyguladığı süreç ve kontrollerin değerlendirilmesi, • Yönetim tarafından atanan bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi. • Belirli portföyler için, uygulanan değerlendirme metodolojisini eleştirel olarak değerlendirmede bize yardımcı olması için uzman kullanılması ve uygulanan değerlendirme metodolojisinin incelenmesi, • Değerleme uzmanları tarafından kullanılan önemli tahmin ve varsayımların piyasa verileri ile karşılaştırılması ve duyarlılık analizleri ile tespit edilen değerlerin kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi, • Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile aşağıdaki hususların tartışılarak değerlendirilmesi; ➤ yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda, değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yönteminin uygunluğu, ➤ değerlendirme uzmanlarının değerlemede kullandıkları; iskonto, enflasyon oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu,

	Değerleme raporunda yapılan hesaplamaların matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi, Ek olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.
--	--

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 9 Mart 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Gülin Günce'dir.

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

Gülin Günce, SMMM
Sorumlu Denetçi

İzmir, 9 Mart 2018

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-57
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-24
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	25-27
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	28
NOT 5 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	28-29
NOT 6 STOKLAR	29
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	29-30
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-32
NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	33
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	34
NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	34
NOT 12 TAAHHÜTLER	35-36
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	37-38
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	38
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	39
NOT 16 HASILAT VE MALİYET	40
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	40-41
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	41
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	41-42
NOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	42
NOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ	43
NOT 22 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	43-44
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)	44
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLAR	44-45
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	46-54
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	55
NOT 27 BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	56
NOT 28 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	56
NOT 29 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	56
NOT 30 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	57

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2017	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		114.777.947	221.706.868
Nakit ve Nakit Benzerleri	29	9.328.777	1.452.212
Ticari Alacaklar		20.124.294	4.522.566
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3, 4	17.275.467	3.390.390
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	2.848.827	1.132.176
Diğer Alacaklar		253.410	185.938
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	3,5	-	185.938
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5	253.410	-
Stoklar	6	82.343.294	174.265.980
Peşin Ödenmiş Giderler		1.777.761	9.137.457
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	3,7	1.248.662	8.744.270
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	7	529.099	393.187
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	40.399	8.890
Diğer Dönen Varlıklar	14	910.012	32.133.825
Duran Varlıklar		139.283.683	112.799.165
Finansal Yatırımlar	24	108.751	43.751
Ticari Alacaklar		4.160.190	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3, 4	4.160.190	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	134.935.202	112.727.000
Maddi Duran Varlıklar	9	19.564	25.995
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	642	2.419
Peşin Ödenmiş Giderler	7	59.334	-
TOPLAM VARLIKLAR		254.061.630	334.506.033

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2017	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		34.932.784	242.816.370
Kısa Vadeli Borçlanmalar	24	4.339.461	24.282.653
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	24	27.924.272	21.978.460
Ticari Borçlar		615.125	233.973
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	3, 4	361.880	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	253.245	233.973
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	32.874	27.929
Diğer Borçlar	5	285	1.889
Ertelenmiş Gelirler		1.901.033	195.863.544
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	3, 7	1.467.687	121.651.701
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	433.346	74.211.843
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	119.734	427.922
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.759.495	33.347.512
Uzun Vadeli Borçlanmalar	24	7.732.395	33.322.181
Çalışanlara Sağlanan Faydalara			
İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	27.100	25.331
ÖZKAYNAKLAR		211.369.351	58.342.151
Ödenmiş Sermaye	15	39.000.000	39.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
<i>- Tanımlanmış Fayda Planları</i>			
<i>Yeniden Ölçüm Kayıpları</i>		(895)	(895)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	894.552	894.552
Geçmiş Yıllar Karları		18.448.494	21.972.612
Net Dönem Karı/(Zararı)		153.027.200	(3.524.118)
TOPLAM KAYNAKLAR		254.061.630	334.506.033

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2017	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2016
	Dipnot Referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	276.280.523	-
Satışların Maliyeti (-)	16	(134.647.803)	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(4.564.168)	(1.750.720)
Pazarlama Giderleri (-)	17	(550.013)	(433.543)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	253.943	504.248
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(1.031.349)	(196.934)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		135.741.133	(1.876.949)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	24.730.228	6.378.767
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	(835.964)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ			
FAALİYET KARI		159.635.397	4.501.818
Finansman Giderleri (-)	21	(6.608.197)	(12.950.393)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)		153.027.200	(8.448.575)
Vergi Geliri		-	4.924.457
Dönem Vergi Gideri	22	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri	22	-	4.924.457
DÖNEM KARI/(ZARARI)		153.027.200	(3.524.118)
Pay başına kazanç/(kayıp)	23	3,9238	(0,0904)
Diğer Kapsamlı Giderler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler		-	(817)
-Tanımlanmış Fayda Planları			
Yeniden Ölçüm Kayıpları	13	-	(817)
DİĞER KAPSAMLI GİDER		-	(817)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		153.027.200	(3.524.935)

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	Birikmiş Karlar				
	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıpları)/Kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar Toplamı	
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye	39.000.000	(78)	894.552	17.550.137	4.422.475	61.867.086
Transferler	-	-	-	4.422.475	(4.422.475)	-
Toplam Kapsamlı Gider	-	(817)	-	-	(3.524.118)	(3.524.935)
31 Aralık 2016 itibarıyla bakiye	39.000.000	(895)	894.552	21.972.612	(3.524.118)	58.342.151
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	-	-	-	-	153.027.200	153.027.200
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiye	39.000.000	(895)	894.552	18.448.494	153.027.200	211.369.351

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2017	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2016
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı/(Zararı)		153.027.200	(3.524.118)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	16.731	44.562
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.769	11.023
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	13	1.769	11.023
Faiz (gelirleri)/giderleri ile ilgili düzeltmeler		4.073.146	2.241.824
<i>Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler</i>	20	(260.149)	(53.771)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	21	3.908.338	2.182.856
<i>Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri</i>	19	424.957	112.739
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	22	-	(4.924.457)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(24.470.079)	(6.324.996)
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişimi ile ilgili düzeltmeler</i>	20	(24.470.079)	(6.324.996)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	21	2.699.859	10.767.537
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp	20	835.964	-
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp	19	-	84.195
		136.184.590	(1.624.430)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari alacaklardaki değişim ile ilgili düzeltmeler		(20.186.875)	5.542.427
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki değişim</i>	3,4	(18.470.224)	(3.390.390)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim</i>	4	(1.716.651)	8.932.817
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar, diğer dönen ve diğer duran varlıklardaki değişim ile ilgili düzeltmeler	5,14	31.156.341	(16.945.584)
Stoklardaki değişim ile ilgili düzeltmeler	6	91.922.686	(97.679.037)
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim ile ilgili düzeltmeler	7	7.300.362	14.683.330
Ticari borçlardaki değişim ile ilgili düzeltmeler		381.152	22.004
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki değişim</i>	3,4	361.880	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim</i>	4	19.272	22.004
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki değişim	13	4.945	19.686
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki değişim ile ilgili düzeltmeler	5,14	(309.792)	227.472
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim ile ilgili düzeltmeler	7	(193.962.511)	54.719.729
Faaliyetlerden Elde Edilen/(Kullanılan) Nakit Akışları		52.490.898	(41.034.403)
Mahsup (ödenen)/edilen vergi gideri	22	(31.509)	251.496
		52.459.389	(40.782.907)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan/(Kullanılan) Nakit Akışları			
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	24	(65.000)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.523)	(4.476)
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	9	(8.523)	(2.940)
<i>Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	10	-	(1.536)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	-	(6.902.004)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.425.913	-
		1.352.390	(6.906.480)
C. Finansman Faaliyetlerinden (Kullanılan)/Elde Edilen Nakit Akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		18.522.000	64.418.737
<i>Kredilerden nakit girişleri</i>		18.522.000	64.418.737
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(61.042.522)	(14.965.003)
<i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i>		(61.042.522)	(14.965.003)
Ödenen faiz		(3.674.841)	(1.605.602)
Alınan faiz	20	260.149	53.771
		(45.935.214)	47.901.903
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış		7.876.565	212.516
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	29	1.452.212	1.239.696
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	29	9.328.777	1.452.212

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 2012 yılında İzmir, Türkiye’de kurulmuştur. Türk Ticaret Kanunu’na uygun olarak 14 Mart 2016 tarihinde ticari unvanı “Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” 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. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. fiili dolaşım nominal değeri 3.468.922 TL’dir.

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

Şirket’in ortaklık yapısı Not 15’te verilmiştir.

Bireysel finansal tabloların onaylanması:

Bireysel finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Mart 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un bireysel finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

Ayrıca bireysel finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TMS'ye Uygunluk 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.

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

Kullanılan Para Birimi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Bireysel Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

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. Muhasebe tahminlerinde ise yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan yöntem değişikliği söz konusudur. Bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapılan değerlemede, AVM ve SPA alanının gerçeğe uygun değerini belirlemek için geçmiş dönemlerde maliyet yönetimi kullanılırken, cari dönemde kira geliri elde etmeye başlaması ve yapı kullanım belgesi alması nedeniyle indirgenmiş nakit akım yöntemi kullanılmıştır (Not 8).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2017 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi</i> ¹
TMS 7 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri</i> ¹
2014-2016 Dönemine	
İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 12</i> ¹

¹ 1 Ocak 2017 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TMS 12 (Değişiklikler) *Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi*

Değişiklik gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir.

TMS 12'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 7 (Değişiklikler) *Açıklama Hükümleri*

Bu değişiklik; finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişimleri inceleyebileceği açıklamalar sunması gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

Şirket'in finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülükleri, krediler (Not 24) ve diğer bazı finansal yükümlülükleri içermektedir. Bu kalemlerin açılış ve kapanış bakiyeleri arasındaki mutabakat Not 24'te verilmiştir. Değişikliklerin geçiş hükümlerine uygun olarak Şirket, önceki döneme ilişkin karşılaştırmalı bilgileri ilgili dipnotta sunmamıştır. Not 24'teki ek açıklamaların dışında, bu değişikliklerin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 12: Söz konusu iyileştirme, işletmenin TFRS 5, Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir.

Şirket'in TFRS 5 kapsamında Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları bulunmadığından dolayı, bu değişikliklerin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i> ¹
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i> ¹
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i> ¹
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli</i> ¹
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi</i> ¹
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1</i> ¹ , <i>TMS 28</i> ¹
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i> ²

1 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

2 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

- TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile, yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettüler, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kâr veya zararda gösterilir.
- Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.

Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen olan araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve “ekonomik ilişki” ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri artırılmıştır.

Şirket yönetimi, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihindeki finansal varlık ve yükümlülüklerine dair, söz konusu tarihteki durumlar ve şartlar göz önünde bulundurarak gerçekleştirdikleri analiz neticesinde, TFRS 9'un Şirket'in finansal tablolarına etkisini aşağıda gibi değerlendirmişlerdir:

Sınıflandırma ve Ölçüm

İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ticari ve diğer alacaklar (Not 4,5) : Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9'un uygulanması sonrasında itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmeye devam edileceklerdir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

Diğer tüm finansal varlık ve yükümlülükler, TMS 39 kapsamında mevcut durumda kabul edildiği şekliyle ölçülmeye devam edilecektir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girdiğinde, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 "Hasılat", TMS 11 "İnşaat Sözleşmeleri" ve ilişkili Yorumlar'ı geçersiz kılacaktır.

TFRS 15'in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- 1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- 2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- 3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
- 4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- 5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat (devamı)

Sonradan yayınlanan *TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar* ile edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asıl veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

Şirket, aşağıda belirtilen başlıca kaynaklardan elde edilen hasılatı finansal tablolarına almaktadır

-Rezidans, ofis, otel ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme projeleri

-Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Konut ve ofislerin inşasına ilişkin olarak, yöneticiler özellikle TFRS 15'in, değişiklik ilkelerinden doğan sözleşme birleşme ve değişiklikleri, değişken bedel ile ve malların veya hizmetlerin kontrolü müşteriye devrinin gerçekleştiği zaman ile ilişkili ödemelerin gerçekleştiği zaman arasındaki zamanlama farkı bilhassa göz önünde bulundurulduğunda sözleşmede önemli bir finansman bileşeni olup olmadığının tespiti konularında sunduğu rehberi değerlendirmiştir. Şirket tarafından yapılan inşaat süresince varlıkların kontrolünün müşteride olmasından dolayı, yöneticiler, söz konusu inşaat sözleşmelerinden elde edilen hasılatın Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alınan teslim tutanağının onaylandığında veya tapu devri ile bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde finansal tablolara alınması gerektiğine karar verilmiştir.

Şirket'in hasılat işlemleri hakkında daha kapsamlı açıklamalar sunmasının dışında, Şirket yönetimi, TFRS 15'in uygulanmasının Şirket'in finansal durumu ve/veya finansal performansı üzerinde önemli bir etkisi olacağını öngörmemektedir.

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 2 (Değişiklikler) Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme özelliğine sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödeme işleminin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeden özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin olduğu durumlara yöneliktir:

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve
- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kıymet değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi

TMS 40'a yapılan değişiklikler:

- Bu değişiklik 57'inci paragraf "Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanılış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez." anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir.
- Paragraf 57(a)-(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

- **TFRS 1:** Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3–E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.
- **TMS 28:** Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özellikli başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

TMS 28 (Değişiklikler) *İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar*

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9’u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin yukarıda açıklanan TFRS 15 ve TFRS 9’un etkiler dışında, Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

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

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

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

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili Taraflar (devamı)

(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

(v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.

(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.

(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

Gelirin Kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi 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.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmekte olup, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devamı)

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

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

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

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Borçlanma Maliyetleri

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

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Şirket finansal varlıklarını “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “krediler ve alacaklar” olarak sınıflandırmıştır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Krediler ve alacaklar

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması (devamı)

Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Finansal yükümlülükler

Finansal bir yükümlülük ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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

Şirket'in bireysel finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri (devamı)

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler (devamı)

- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Pay Başına Kayıp / Kazanç

Bireysel kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kayıp/kazanç, net zararın/karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devamı)

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatları

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

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

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüleri

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket’in Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar

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

Maddi duran varlıkların faydalı ömrü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme metoduna göre tespit edilmiştir (2016: maliyet yöntemi). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kapitalizasyon oranı, iskonto gideri vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket’in bireysel finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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 30).

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 30'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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA 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 kaynaklanmakta olup ticari alacaklar ise sözleşmeye istinaden satışı yapılmış olan stoklar için henüz ödenmemiş tutarları içermektedir. İlişkili taraflardan alınan avanslar rezidans ve ofis satışları için alınan sipariş avanslarını içermekte olup ticari borçlar ise ilişkili taraflardan alınan hizmetlere karşılık ödenecek olan bakiyeleri içermektedir.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar için vade 172 gün (2016: 162 gün), ticari borçlar için 30 gündür (2016: bulunmamaktadır). Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerden doğan olacak alacak ve borçlara faiz işletilmemektedir.

31 Aralık 2017					
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli	
	Ticari Alacaklar	Verilen Avanslar	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Alınan Avanslar
Ortaklar					
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	1.074.455	1.248.086	-	300.820	-
Arkpet Petrol Tic.ve Nak. A.Ş.	1.016.007	-	-	266	-
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	735.988	-	-	-	-
Hasan Bumin Anal	-	-	-	1.712	-
Diğer ilişkili taraflar					
Arkas Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	13.973.019	-	4.160.190	-	1.467.687
Avram Sevinti	288.714	-	-	-	-
Feyyaz Ünal	102.126	-	-	-	-
Arkas Holding A.Ş.	12.147	-	-	-	-
Selin Başer	73.011	-	-	-	-
Arkas Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	-	-	-	59.082	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	576	-	-	-
	17.275.467	1.248.662	4.160.190	361.880	1.467.687

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA 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					
Lucien Arkas	-	-	9.297	-	16.405.303
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	-	-	13.016	782.203	6.761.216
Tufan Ünal	-	-	9.297	-	5.837.288
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	3.390.390	8.739.156	18.594	4.350.000	-
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	-	18.594	-	4.126.292
Haydar İnaç	-	-	41.112	76.271	1.154.430
Mehmet Doğan Atay	-	-	1.859	48.305	855.787
Berkem Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.	-	-	1.859	-	700.800
Hasan Bumin Anal	-	5.114	1.859	-	10.663
Diğer	-	-	70.451	-	-
Diğer ilişkili taraflar					
Arkas Holding A.Ş.	-	-	-	1.155.932	65.032.788
Bernard Arkas	-	-	-	-	4.544.062
Diane Arcas	-	-	-	-	4.544.062
Efe Barçın	-	-	-	-	1.611.278
Avram Sevinti	-	-	-	-	1.074.874
Ayşe Behtiye Atay	-	-	-	45.339	804.605
Deniz Türkkani	-	-	-	-	603.960
Berk Türkkani	-	-	-	-	603.960
Yurdagül İnaç	-	-	-	52.778	468.926
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	-	-	-	579
	<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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2017					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve alımlar	Satış	Hizmet alımı	Kira gideri	Diğer gider
Arkas Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	-	38.700.030	-	9.378	-
Arkas Holding A.Ş.	-	36.920.475	-	-	2.463
Lucien Arkas	-	19.323.705	-	-	9.297
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	6.487.006	-	-	18.594
Bernard Arkas	-	5.660.873	-	-	-
Erdogan Atay Yatırım Holding A.Ş.	-	5.673.459	-	-	13.016
Diane Arcas	-	5.548.998	-	-	-
Feyyaz Ünal	-	5.505.545	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. (*)	36.709.220	4.350.000	-	1.358	174.747
Mistral İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	4.215.640	-	-	-
Selin Başer	-	3.935.967	-	-	-
Arkpet Petrol Ticaret ve Nakliyat A.Ş.	-	3.633.698	-	-	543
Avram Sevinti	-	1.567.531	-	-	-
Efe Barçın	-	1.491.924	-	-	-
Haydar İnaç	-	1.145.188	-	-	41.112
Deniz Türkkani	-	1.118.444	-	-	-
Erkan İnaç	-	925.926	-	-	-
Yurdagül İnaç	-	879.630	-	-	-
Mehmet Doğan Atay	-	840.700	-	-	1.859
Ayşe Behtiye Atay	-	790.342	-	-	-
Berkem Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.	-	707.777	-	-	1.859
Hasan Bumin Anal	-	-	2.536	-	1.859
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	-	-	-	1.190
Önder Türkkani	-	-	-	52.500	59.637
Arkas Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	59.082
Diğer	-	-	-	-	10.814
	<u>36.709.220</u>	<u>149.422.858</u>	<u>2.536</u>	<u>63.236</u>	<u>396.072</u>

Şirket geçmiş yıllardan elde etmiş olduğu 6.510.828 TL tutarındaki ertelenmiş gelirleri, tapu devirlerine istinaden cari dönemde satış olarak kaydetmiştir.

1 Ocak - 31 Aralık 2016			
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve alımlar	Hizmet alımı	Kira gideri
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 221.650 TL'dir (31 Aralık 2016: 165.812 TL).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<u>Ticari Alacaklar</u>		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	17.275.467	3.390.390
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.327.827	-
Alacak senetleri	521.000	1.132.176
	<u>20.124.294</u>	<u>4.522.566</u>
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	4.160.190	-
	<u>4.160.190</u>	<u>-</u>

İlişkili taraflardan kısa vadeli alacaklar içerisinde 14.388.704 TL tutarında alacak senetleri, ilişkili taraflardan uzun vadeli alacaklar içerisinde 4.160.190 TL alacak senetleri yer almaktadır. Alacak senetleri için ortalama vade 180 gündür (2016: 168 gün). Alacak senetleri haricinde kalan ticari alacaklar için ortalama vade 200 gündür (2016: 162 gün).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 25'te verilmiştir.

b) Ticari Borçlar:

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	361.880	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	243.930	233.651
Gider tahakkukları	9.315	322
	<u>615.125</u>	<u>233.973</u>

Ticari borçlar, başlıca ticari satın alımlardan kaynaklanan ödenmemiş tutarları kapsar. Ticari borçlar için ortalama ödeme vadesi 30 gündür (31 Aralık 2016: 30 gün).

5. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>		
Verilen depozito ve teminatlar	244.520	-
Diğer alacaklar	8.890	-
Ortaklardan diğer alacaklar (Not 3)	-	185.938
	<u>253.410</u>	<u>185.938</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

b) Diğer Borçlar:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>		
Diğer çeşitli borçlar	285	1.889
	<u>285</u>	<u>1.889</u>

6. STOKLAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Yatırım harcamaları (*)	82.343.294	174.265.980
	<u>82.343.294</u>	<u>174.265.980</u>

(*) “Yatırım harcamaları” 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 stoklarında kalan bölümlerine ait arsa payı ve inşaat maliyetini içermektedir.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 3)	1.248.662	8.744.270
Verilen sipariş avansları	529.099	393.187
	<u>1.777.761</u>	<u>9.137.457</u>

Uzun vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Verilen sipariş avansları	59.334	-
	<u>59.334</u>	<u>-</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları (Not 3)	1.467.687	115.140.873
Alınan sipariş avansları	398.066	56.059.895
Ertelenmiş kira gelirleri	35.280	-
Ertelenmiş gelirler	-	18.151.948
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Not 3)	-	6.510.828
	<u>1.901.033</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 ve ofis satışlarını içermektedir.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Piyasa Değeri

1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	112.727.000
Çıkışlar	(2.261.877)
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 20)	24.470.079
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>134.935.202</u>

Arsa, arazi ve
inşaatı devam
eden projeler

Piyasa Değeri

1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	99.500.000
Alımlar	6.902.004
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 20)	6.324.996
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>112.727.000</u>

Arsa, arazi ve
inşaatı devam
eden projeler

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Proje geliştirilecek yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Bayraklı proje (*)	75.410.202	64.617.000
Mersinli arsa	19.335.000	14.770.000
Çınarlı arsa	40.190.000	33.340.000
	<u>134.935.202</u>	<u>112.727.000</u>

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 134.935.202 TL'dir (31 Aralık 2016: 112.727.000 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, 29 Aralık 2017 tarihinde Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 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 (arsalar ve kiralanan ofisler) ve indirgenmiş nakit akım (AVM ve SPA) yöntemlerine göre belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan metre kare fiyatının %10 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 13.493.520 TL tutarında artış olacaktır

(*) İzmir Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 24N11cd Pafta, 8625 Ada ve 7 Parsel Nolu AVM, SPA ve kiralanan ofislerin gerçeğe uygun değerini yansıtmaktadır.

Mistral AVM için, Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, gelir indirgeme yöntemine göre yapılmıştır (2016: maliyet yöntemi). Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği net nakit akışlarının bugünkü değerlerine indirgenmesidir. Gelecekteki net nakit akışları, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Şirket'ten temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Net nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Net nakit akışları ABD Doları üzerinden hesaplanmış olup, %10,5 iskonto oranı kullanılmıştır. Doluluk oranı %88-%95 aralığında kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 1.620.000 TL tutarında azalış olacaktır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin TL'ye çevriminde kullanılan kurun %10 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 4.902.153 TL tutarında artış olacaktır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu arsa ve projelere ilişkin bilgiler ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2017	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, arazi ve inşaatı devam eden projeler	134.935.202	-	85.935.202	49.000.000

	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	-

Kullanmış olduğu banka kredilerinin teminatını oluşturmak üzere, Şirket'in sahip olduğu gayrimenkuller üzerinde ipotek tesis edilmiştir.

Şirket, 95.720 TL tutarındaki (2016: bulunmamaktadır) kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir.

Mistral AVM'nin gerçeğe uygun değeri, gözlemlenebilir piyasa verileri üzerinde önemli bir düzeltme yapılmaksızın, indirgenmiş nakit akım yöntemi kullanılarak belirlenmiştir (2016: maliyet yöntemi). Mevcut dönemde 2. Seviye ve 3. Seviye arasında bir geçiş olmuştur. 3. seviyeden değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller için aşağıdaki bilgiler geçerlidir:

	Değerleme tekniki	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Duyarlılık
Mistral AVM ve SPA alanı	İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi	Net nakit akışları ABD Doları üzerinden hesaplanmış olup, %10,5 iskonto oranı kullanılmıştır. Doluluk oranı %88-%95 aralığında kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir.	İskonto oranının %0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 1.620.000 TL tutarında azalış olacaktır. Kurun %10 artması durumunda ise yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 4.902.153 TL tutarında artış olacaktır

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	109.280	109.280
Alımlar	8.523	8.523
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	117.803	117.803
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>		
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(83.285)	(83.285)
Dönem gideri	(14.954)	(14.954)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	(98.239)	(98.239)
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	19.564	19.564

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel maliyetler</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	106.340	156.995	263.335
Alımlar	2.940	-	2.940
Çıkışlar	-	(156.995)	(156.995)
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	109.280	-	109.280
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(62.667)	(57.360)	(120.027)
Dönem gideri	(20.618)	(15.440)	(36.058)
Çıkışlar	-	72.800	72.800
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(83.285)	-	(83.285)
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	25.995	-	25.995

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Amortisman gideri olan 14.954 TL (31 Aralık 2016: 36.058 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Bilgisayar yazılımları</u>
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	25.858
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	25.858
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(23.439)
Dönem gideri	(1.777)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	(25.216)
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	642
<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Bilgisayar yazılımları</u>
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	24.322
Alımlar	1.536
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	25.858
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(14.935)
Dönem gideri	(8.504)
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(23.439)
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	2.419

Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

Ekonomik ömrü

Bilgisayar yazılımları

3 yıl

İtfa ve tükenme payları olan 1.777 TL (31 Aralık 2016: 8.504 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık 2017 itibarıyla Şirket lehine 1 adet ve aleyhine 1 adet açılmış ve halihazırda devam eden davalar bulunmaktadır. Aleyhe açılan bu dava konut sahipleri ile ilgili olup, lehe açılan dava ise çevre etki ve değerlendirmesi ile ilgilidir. Şirket, her dönem sonunda davaların olası sonuçlarını ve finansal etkilerini değerlendirmekte ve değerlendirme sonucunda olası yükümlülüklerle karşı gerekli görülen karşılıkları ayırmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla dava karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

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

31 Aralık 2017	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	113.028.465
-Teminat	248.655
-Rehin	-
-İpotek	112.779.810
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	-
C. 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
-Rehin	-
-İpotek	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Gimeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	-
iii. C Maddesi Kapsamına Gimeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	-
Toplam	122.666.000

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. 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
-Teminat	230.160
-İpotek	105.224.080
-Rehin	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülemsi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	9.637.535
-Garantör Limiti	9.637.535
-Rehin	-
-İpotek	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Gimeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	-
iii. C Maddesi Kapsamına Gimeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	-
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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla teminat senedi bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: 30.521.430 TL).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	32.874	27.929
	<u>32.874</u>	<u>27.929</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar bulunmamaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı:

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.732,48 TL (31 Aralık 2016: 4.297,21 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, ekli bireysel finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %6,5 enflasyon ve %11 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,69 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: %3,74). İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %10,6 (31 Aralık 2016: %6,67) 16 ve üzeri çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2017: 4.426,21 TL).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):

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

- İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.754 TL daha az (fazla) olacaktır.
- Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 149 TL daha az (fazla) olacaktır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Açılış bakiyesi	25.331	13.491
Hizmet maliyeti	822	10.517
Faiz maliyeti	947	506
Aktüeryal kayıp / (kazanç)	-	817
Kapanış bakiyesi	<u>27.100</u>	<u>25.331</u>

Toplam gideri olan 1.769 TL (31 Aralık 2016: 11.023 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

14. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	910.012	32.133.825
	<u>910.012</u>	<u>32.133.825</u>

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar	119.734	427.922
	<u>119.734</u>	<u>427.922</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

31 Aralık 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 Aralık 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.	9	3.639.975	10	3.900.000
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	7	2.925.000	10	3.900.000
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	5	2.047.500	7	2.730.000
Diğer	25	9.613.030	19	7.274.700
Nominal sermaye	100	39.000.000	100	39.000.000

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. HASILAT VE MALİYET

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
<u>a) Satışlar</u>		
Satış gelirleri	276.631.853	-
Kira geliri	95.720	-
Satış indirimleri	(447.050)	-
	<u>276.280.523</u>	<u>-</u>
<u>b) Satışların maliyeti</u>		
Satışların maliyeti	(134.647.803)	-
	<u>(134.647.803)</u>	<u>-</u>

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Genel yönetim giderleri (-)	(4.564.168)	(1.750.720)
Pazarlama giderleri (-)	(550.013)	(433.543)
	<u>(5.114.181)</u>	<u>(2.184.263)</u>
<u>a) Genel Yönetim Giderleri Detayı</u>		
Aidat giderleri	(1.428.362)	-
Vergi, resim ve harçlar	(1.146.621)	(482.195)
Personel giderleri	(805.580)	(637.596)
Danışmanlık giderleri	(521.358)	(364.087)
Halka arz işlemleri giderleri	(337.985)	-
Kira giderleri	(67.806)	(69.793)
Ofis giderleri	(58.421)	(34.385)
Temsil ve ağırlama giderleri	(17.878)	(14.793)
Amortisman giderleri (Not 9,10)	(16.731)	(44.562)
Seyahat giderleri	(8.167)	(14.435)
Diğer	(155.259)	(88.874)
	<u>(4.564.168)</u>	<u>(1.750.720)</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
b) Pazarlama Giderleri Detayı		
Reklam giderleri	(550.013)	(433.543)
	<u>(550.013)</u>	<u>(433.543)</u>

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Satışların maliyeti	(134.647.803)	-
Aidat giderleri	(1.428.362)	-
Vergi, resim ve harçlar	(1.146.621)	(482.195)
Personel giderleri	(805.580)	(637.596)
Reklam giderleri	(550.013)	(433.543)
Danışmanlık giderleri	(521.358)	(364.087)
Halka arz işlemleri giderleri	(337.985)	-
Kira giderleri	(67.806)	(69.793)
Ofis giderleri	(58.421)	(34.385)
Temsil ve ağırlama giderleri	(17.878)	(14.793)
Amortisman giderleri (Not 9,10)	(16.731)	(44.562)
Seyahat giderleri	(8.167)	(14.435)
Diğer	(155.259)	(88.874)
	<u>(139.761.984)</u>	<u>(2.184.263)</u>

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Diğer gelirler	253.943	-
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri, net	-	504.248
	<u>253.943</u>	<u>504.248</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri, net	(567.679)	-
Reeskont gideri	(424.957)	(112.739)
Diğer	(38.713)	-
Gider yazılan özel maliyetler	-	(84.195)
	<u>(1.031.349)</u>	<u>(196.934)</u>

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren döneme ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı faaliyetlerden gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı (Not 8)	24.470.079	6.324.996
Faiz geliri:	260.149	53.771
Vadeli mevduat	260.149	53.771
	<u>24.730.228</u>	<u>6.378.767</u>

Yatırım amaçlı faaliyetlerden giderler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren döneme ait yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması	(835.964)	-
	<u>(835.964)</u>	<u>-</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Banka kredileri faiz giderleri	(3.908.338)	(2.182.856)
Toplam faiz giderleri	(3.908.338)	(2.182.856)
Kur farkı (gideri) / geliri, net	(2.699.859)	(10.767.537)
	(6.608.197)	(12.950.393)

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenen diğer vergi ve fonlar	40.399	8.890
	40.399	8.890
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(40.399)	(8.890)
	(40.399)	(8.890)

Kar veya zarar tablosundaki vergi geliri:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
<u>Vergi geliri :</u>		
Cari vergi gideri	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	-	(4.924.457)
	-	(4.924.457)

Kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi:

Türkiye'de, Kurumlar Vergisi oranı %20'dir (31 Aralık 2016: %20). Kurumlar Vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

Not 1'de de belirtildiği üzere Şirket 14 Mart 2016 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşün sürecini tamamlamış ve ünvanını Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil ettirmiştir. Dolayısıyla Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştüğü tarih olan 14 Mart 2016 tarihi itibarıyla Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi (devamı):

Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

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

23. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Dönem karı/(zararı)	153.027.200	(3.524.118)
Çıkarılmış hisse adedi	39.000.000	39.000.000
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç/(kayıp) (1 TL hisse başına)	3,9238	(0,0904)

24. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in satılmaya hazır finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

31 Aralık 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<u>Finansal Borçlar</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	4.339.461	24.282.653
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	27.924.272	21.978.460
Uzun vadeli banka kredileri	7.732.395	33.322.181
	<u>39.996.128</u>	<u>79.583.294</u>

Banka Kredileri:

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	31 Aralık 2017	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	4,33	32.263.733	7.732.395
		<u>32.263.733</u>	<u>7.732.395</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 (2016: 29.900.000 ABD Doları) tutarında ipotek bulunmaktadır.

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıl içerisinde ödenecek	32.263.733	46.261.113
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	7.732.395	26.055.110
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	-	7.267.071
	<u>39.996.128</u>	<u>79.583.294</u>

	1 Ocak 2017	Finansman nakit akışları	Kur farkı hareketleri	Diğer	31 Aralık 2017
Banka kredileri	79.583.294	(42.520.522)	2.699.859	233.497	39.996.128
	<u>79.583.294</u>	<u>(42.520.522)</u>	<u>2.699.859</u>	<u>233.497</u>	<u>39.996.128</u>

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. 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 Aralık 2017 ve 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 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Finansal Borçlar	39.996.128	79.583.294
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(9.328.777)	(1.452.212)
Net Borç	30.667.351	78.131.082
Toplam Özkaynak	211.369.351	58.342.151
Toplam Sermaye	242.036.702	136.473.233
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%13	%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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. 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 Aralık 2017	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	21.435.657	2.848.827	-	253.410	9.328.012
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	21.435.657	2.848.827	-	253.410	9.328.012
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.					

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2016	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi 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 Aralık 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	39.996.128	41.353.860	11.672.986	21.814.619	7.866.255
Ticari borçlar	615.125	615.125	615.125	-	-
Toplam yükümlülük	40.611.253	41.968.985	12.288.111	21.814.619	7.866.255

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. 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 2017		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	14.220.063	3.770.000	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	7.012.283	1.859.085	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR (1+2+3)	21.232.346	5.629.085	-
5. Ticari Alacaklar	4.160.190	1.102.943	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR (5+6+7)	4.160.190	1.102.943	-
9. TOPLAM VARLIKLAR (4+8)	25.392.536	6.732.028	-
10. Ticari Borçlar	7.482	-	1.657
11. Finansal Yükümlülükler	32.263.729	8.553.708	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (10+11+12)	32.271.211	8.553.708	1.657
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	7.732.393	2.050.000	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (14+15+16)	7.732.393	2.050.000	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (13+17)	40.003.604	10.603.708	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)	(14.611.068)	(3.871.680)	(1.657)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+3+5+7-10-11-12a-14-15-16a)	(14.611.068)	(3.871.680)	(1.657)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. 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 artış ifade eder.

	31 Aralık 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	(1.460.359)	1.460.359
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(1.460.359)	1.460.359
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(748)	748
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(748)	748
TOPLAM (3 + 6)	(1.461.107)	1.461.107

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri:

31 Aralık 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	9.328.777	-	9.328.777	29
Ticari alacaklar	24.284.484	-	24.284.484	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Banka kredileri	-	39.996.128	39.996.128	24
Ticari borçlar	-	615.125	615.125	4
31 Aralık 2016	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	1.452.212	-	1.452.212	29
Ticari alacaklar	4.522.566	-	4.522.566	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Banka kredileri	-	79.583.294	79.583.294	24
Ticari borçlar	-	233.973	233.973	4

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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 geliştirmek, İzmir'de kurulu Mistral AVM işletmek ve kiracılardan kira geliri elde etmektedir. Şirket'in karar vermeye yetkili mercisi yönetim kurulu Şirket'in faaliyetlerini tek bölüm halinde takip etmekte, performans değerlendirmesi yapmakta ve tahsis edilecek kaynaklara ilişkin karar vermektedir. Bu sebepten ötürü bölümlere göre raporlama notu ekli bireysel finansal tablolarda sunulmamıştır.

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Ankara Asfaltı No.15/1 adresinde bulunan Mistral İzmir projesinin AVM bölümüne ait yapı kullanma izin belgesi İzmir Konak Belediyesi'nden 29 Aralık 2017 tarih ve 227 No'lu belge kapsamında temin edilmiş olup, 5 Ocak 2018 tarihinde tescil edilmiştir.

15 Şubat 2018 tarihli SPK bültenine göre, Şirket'in II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesinde belirtilen Yatırımcı İlişkileri Bölümü kapsamındaki yükümlülöklere uymaması nedeni ile 27.047 TL idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında Şirket Yatırımcı İlişkileri Birimi Yöneticisi olarak Kurumsal Yönetim Lisansı ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı sahibi Nazik Taşkın 1 Mart 2018 tarihi itibarıyla göreve başlamıştır.

29. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kasa	765	139
Bankadaki nakit	9.328.012	1.452.073
Vadesiz mevduatlar	1.976.182	1.452.073
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	7.351.830	-
	<u>9.328.777</u>	<u>1.452.212</u>

Orijinal para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	Orijinal bakiye	31 Aralık 2017
ABD Doları	2,9	Ocak 2018	1.859.085	7.012.283
TL	13,5	Ocak 2018	339.547	339.547
				<u>7.351.830</u>

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. 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)	9.328.777	1.452.212
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	217.278.496	286.992.980
C	İştirakler	Md.24/(b)	108.751	43.751
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	185.938
	Diğer Varlıklar		27.345.606	45.831.152
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	254.061.630	334.506.033
E	Finansal Borçlar	Md.31	39.996.128	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	211.369.351	58.342.151
	Diğer Kaynaklar		2.696.151	196.580.588
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	254.061.630	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	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	9.328.012	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)	59.525.000	14.770.000
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinaklı Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli	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)	%86	%86	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%4	%0	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%23	%4	≤ %20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%19	%136	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%4	%0	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	%0	%0	≤ %10