

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2018 ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolar**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem özet finansal durum tablosu	1-2
Ara dönem özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem özet özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem özet nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6-25

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihli
özet finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		31 Mart	31 Aralık
	Not	2018	2017
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	6.799.684	9.328.777
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5, 13	15.460.558	17.275.467
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	814.040	2.848.827
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		327.693	253.410
Stoklar	6	82.623.789	82.343.294
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		986.337	1.248.662
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		158.698	529.099
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		12.224	40.399
Diğer dönen varlıklar		847.373	910.012
Toplam dönen varlıklar		108.030.396	114.777.947
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		108.751	108.751
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5, 13	592.335	4.160.190
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	1.074.821	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	135.246.841	134.935.202
Maddi duran varlıklar		18.465	19.564
Maddi olmayan duran varlıklar		525	642
Peşin ödenmiş giderler		-	59.334
Toplam duran varlıklar		137.041.738	139.283.683
Toplam varlıklar		245.072.134	254.061.630

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2018 tarihli****özet finansal durum tablosu****(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Not	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Yükümlülükler ve özkaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	4	13.706.360	4.339.461
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	14.002.507	27.924.272
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	13	11.186	361.880
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		287.817	253.245
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		32.869	32.874
Diğer borçlar		53.366	285
Ertelenmiş gelirler			
-İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler		4.284.302	1.467.687
-İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler		1.789.493	433.346
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		65.195	119.734
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		34.233.095	34.932.784
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	4	2.328.806	7.732.395
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	30.207	27.100
Diğer borçlar		38.185	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		2.397.198	7.759.495
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	9	39.000.000	39.000.000
Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(895)	(895)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9	894.552	894.552
Geçmiş yıllar (zararları)/karları		171.475.694	18.448.494
Net dönem karı/(zararı)		(2.927.510)	153.027.200
Toplam özkaynaklar		208.441.841	211.369.351
Toplam kaynaklar		245.072.134	254.061.630

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2018 dönemine ait
özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmemiş
	Not	31 Mart	31 Mart
		2018	2017
Hasılat	10	1.530.349	-
Satışların maliyeti (-)	10	(631.127)	-
Brüt kar		899.222	-
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	11	(154.340)	(39.860)
Genel yönetim giderleri (-)	11	(2.151.170)	(621.107)
Esas faaliyetten diğer gelirler		740.323	50.806
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(777.141)	(1.761.181)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(1.443.106)	(2.371.342)
Yatırım faaliyetinden gelirler		-	178
Finansman gelir ve gideri öncesi faaliyet kârı (zararı)		(1.443.106)	(2.371.164)
Finansman gelirleri		355.365	-
Finansman giderleri (-)	12	(1.839.769)	(3.888.571)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı (zararı)		(2.927.510)	(6.259.735)
Vergi gideri			
Dönem vergi gideri (-)		-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		-	-
Dönem (zararı)/karı		(2.927.510)	(6.259.735)
Dönem karının dağılımı		(0,0751)	(0,1605)
Ana ortaklık payları			
Kar veya zararla yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm			
Kazançları (kayıpları), net		-	-
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(2.927.510)	(6.259.735)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		(2.927.510)	(6.259.735)

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2018 dönemine ait
özet özkaynak değişim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/(gider)				
	Ödenmiş sermaye	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları (kazançları)	Kardan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları (zararları)	Net dönem karı (zararı)	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2017 itibarıyla	39.000.000	(895)	894.552	21.972.612	(3.524.118)	58.342.151
Transfer	-	-	-	(3.524.118)	3.524.118	-
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	(6.259.735)	(6.259.735)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	(6.259.735)	(6.259.735)
31 Mart 2017 itibarıyla	39.000.000	(895)	894.552	18.448.494	(6.259.735)	52.082.416
1 Ocak 2018 itibarıyla	39.000.000	(895)	894.552	18.448.494	153.027.200	211.369.351
Transfer	-	-	-	153.027.200	(153.027.200)	-
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	(2.927.510)	(2.927.510)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	(2.927.510)	(2.927.510)
31 Mart 2018 itibarıyla	39.000.000	(895)	894.552	171.475.694	(2.927.510)	208.441.841

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2018 tarihi itibarıyla****özet nakit akış tablosu****(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
	Not	
Dönem karı (zararı)	(2.927.510)	(6.259.735)
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	1.099	5.662
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	21.371	(9.224)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(67.600)	(178)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	402.291	1.637.625
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri	15.257	(1.760.666)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan düzeltmeler	1.725.243	2.250.946
Faaliyetlere yönelik varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net kar (zarar)	(829.849)	(4.135.570)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(280.495)	(15.645.425)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	6.327.473	(45.176.733)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlık ve alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	708.591	17.942.979
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	-	-
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(316.122)	314.817
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	-	49.635.386
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	-	-
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar yükümlülüklerdeki artış (azalış)	4.209.484	(299.470)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	9.819.082	2.635.984
Vergi iadeleri (ödemeleri)	-	(27)
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	9.819.082	2.635.957
Yatırım faaliyetleri		
İştirakler ve/veya iş ortakları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	-	(65.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan harcamalar	(311.639)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	117	(7.148)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(311.522)	(72.148)
Finansal faaliyetler:		
Kredilerden nakit girişleri	1.334.688	12.709.684
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(13.036.650)	(14.767.619)
Ödenen faiz	(402.291)	(1.235.061)
Alınan faiz	67.600	178
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	(12.036.653)	(3.292.818)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	(2.529.093)	(729.009)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3 9.328.777	1.452.212
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3 6.799.684	723.203

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 2012 yılında İzmir, Türkiye'de kurulmuştur. Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 14 Mart 2017 tarihinde ticari unvanı "Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ("Şirket") olarak değiştirilmiştir. Şirket'in adresi aşağıdaki gibidir:

Mansuroğlu Mahallesi Ankara Caddesi Numara:81 Kat:12 Daire:90 Bayraklı/İZMİR.

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19 Şubat 2017 tarih ve 12233903-325.01-E2078 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticari unvanını 7 Mart 2017 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirmiş ve Şirket'in ticari unvanı 14 Mart 2017 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket hisse senetleri 13 Ocak 2018 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir. Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının halka arz edilen nominal değeri 9.750.000 TL'dir.

Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2017: 5 kişi).

Şirket'in ortaklık yapısı Not 9'da verilmiştir.

Özet finansal tabloların onaylanması:

Özet finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mayıs 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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 finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir.

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

Kullanılan para birimi

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

2.2 Muhasebe Politikalarında ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2 – Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

i) 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2 – Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK'nın 19 Aralık 2017'de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlülüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- a. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- b. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- c. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2 – Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”: Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.
- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finansal Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikte KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmedeği ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2 – Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gerekçeleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

UFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "UMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmediyi;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsa, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2 – Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17'yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

Ekim 2017'de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için UFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

UFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017'de, "IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi"ni yayınlamıştır.

- UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — UFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. UFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- UMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- UMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2 – Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (UMS 19 Değişiklikler)

UMSK Şubat 2018’de muhasebe uygulamalarını uyumlu hale getirmek ve karar verme sürecinde konuya ilişkin daha fazla bilgi sağlamak için UMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirmeyi” yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Ara dönem özet finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

3. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kasa	542	765
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	235.041	1.976.182
- Vadeli mevduat (*)	6.564.101	7.351.830
	6.799.684	9.328.777

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in vadeli mevduat vadeleri 3 aydan kısadır.

**31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli borçlanmalar:		
Kısa vadeli banka kredileri	13.706.360	4.339.461
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vade taksitleri	14.002.507	27.924.272
	27.708.867	32.263.733
Uzun vadeli borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	2.328.806	7.732.395
	30.037.673	39.996.128

			31 Mart 2018
	Faiz oranı	Orijinal para birimi	TL
Banka kredileri:			
- ABD Doları	%4,33	7.606.592	30.037.673
Toplam banka kredileri			30.037.673

			31 Aralık 2017
	Faiz oranı	Orijinal para birimi	TL
Banka kredileri:			
- ABD Doları	%4,33	10.751.936	39.996.128
Toplam banka kredileri			39.996.128

(14)

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Ticari alacaklar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 13) (*)	15.460.558	17.275.467
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	476.757	2.327.827
Alacak senetleri	337.283	521.000
	16.274.598	20.124.294

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 13)	592.335	4.160.190
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.074.821	-
	1.667.156	4.160.190

(*) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar içerisinde 12.912.796 TL alacak senetleri yer almaktadır.

Alacak senetleri için ortalama vade 194 gündür (31 Aralık 2017: 373 gün).

Uzun vadeli ticari alacaklar içerisindeki 1.074.821 TL alacak senetlerinden oluşmaktadır.

6. Stoklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Yatırım harcamaları (*)	82.623.789	82.343.294
	82.623.789	82.343.294

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

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Mart 2018 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin piyasa değeri 135.246.841 TL'dir (31 Aralık 2017: 134.935.202 TL). 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla alım bedeli 311.639 TL'dir.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Taahhütler

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
a. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	113.028.465	113.028.465
- Teminat (*)	248.655	248.655
- İpotek	112.779.810	112.779.810
b. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
c. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	9.637.535	9.637.535
- Garantör limiti	9.637.535	9.637.535
d. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	122.666.000	122.666.000

(*) Verilen teminatların tamamı TL para birimi cinsindendir.

Alınan teminatlar

Şirket, inşaatı devam eden konut, ofis ve otel masrafları için 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 2.127.491 TL teminat senedi almıştır (31 Aralık 2017: 1.854.269 TL).

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Özkaynaklar

Ödenmiş sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıda belirtilmiştir:

	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Önder Türkkani	32	12.319.537	32	12.319.537
Haydar İnanç	22	8.454.958	22	8.454.958
Novart Gayrimenkul Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş.	9	3.639.975	9	3.639.975
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	7	2.925.000	7	2.925.000
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	5	2.047.500	5	2.047.500
Diğer	25	9.613.030	25	9.613.030
Toplam sermaye		39.000.000		39.000.000

Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla sermayesi 39.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 39.000.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2017 hisse başı 1 TL).

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 894.552 TL kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekleri bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 894.552 TL).

10. Hasılat ve satışların maliyeti

	31 Mart 2018	31 Mart 2017
Satış gelirleri	1.079.914	-
Kira gelirleri	450.435	-
Net satışlar	1.530.349	-
Satışların maliyeti	(631.127)	-
Brüt kar	899.222	-

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Satışların maliyeti	631.127	-
Genel yönetim giderleri	2.151.170	621.107
Satış ve pazarlama giderleri	154.340	39.860
	2.936.637	660.967

a) Genel yönetim giderleri

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Aidat giderleri	1.405.061	-
Danışmanlık giderleri	311.862	150.775
Personel giderleri	204.360	164.083
Vergi, resim ve harçlar	157.018	21.907
Kira giderleri	28.967	13.875
Ofis giderleri	13.966	40.572
Halka arz işlemleri giderleri	-	155.982
Diğer	29.936	73.913
	2.151.170	621.107

12. Finansman gideri

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Kur farkı gideri	1.437.478	2.250.946
Faiz gideri	402.291	1.637.625
	1.839.769	3.888.571

13. İlişkili taraf açıklamaları**a) Kısa vadeli ticari alacaklar**

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arkas Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (2)	13.465.749	13.973.019
Arkpet Petrol Tic. Ve Nak.A.Ş. (1)	826.760	1.016.007
Novart Gayrimenkul Yat. İnş. San. ve Tic. A.Ş. (1)	617.758	735.988
Mistral İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	200.000	1.074.455
Tufan Ünal (2)	175.136	-
Avram Sevinti (2)	163.008	288.714
Arkas Holding A.Ş. (2)	12.147	12.147
Feyyaz Ünal (2)	-	102.126
Selin Başer (2)	-	73.011
	15.460.558	17.275.467

(1) Ortaklar

(2) Diğer ilişkili taraflar

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arkas Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (2)	592.335	4.160.190
	592.335	4.160.190

c) Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arkas Sigorta Aracılık Hizm A.Ş. (2)	9.082	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş. (2)	1.377	59.082
Arkpet Petrol Tic. Ve Nak.A.Ş. (1)	727	-
Miray İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	-	300.820
Arkpet Petrol Tic. Ve Nak.A.Ş. (1)	-	266
Hasan Bumin Anal (1)	-	1.712
	11.186	361.880

d) Verilen avanslar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Miray İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	985.761	1.248.086
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş. (2)	576	576
	986.337	1.248.662

e) Alınan avanslar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arkas Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (2)	4.284.302	1.467.687
	4.284.302	1.467.687

f) Hakedişler

	31 Mart 2018	31 Mart 2017
Miray İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	991.728	15.103.414
	991.728	15.103.414

(1) Ortaklar

(2) Diğer ilişkili taraflar

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

g) Mal ve hizmet alımları

	31 Mart 2018	31 Mart 2017
Hasan Bumin Anal (1)	16.525	6.199
Arkas Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (2)	6.382	-
Arkpet Petrol (1)	2.009	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş. (2)	1.734	774
Arkas Sigorta Aracılık Hizm A.Ş. (2)	-	-
Miray İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	-	11.287
Önder Türkkani (2)	-	13.125
	26.650	31.385

(1) Ortaklar

(2) Diğer ilişkili taraflar

14. Pay başına (kayıp)/kazanç

	31 Mart 2018	31 Mart 2017
Yıl boyunca mevcut olan hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	39.000.000	39.000.000
Net dönem karı / (zararı)	(2.927.510)	(6.259.735)
Hisse başına kazanç / (kayıp) (TL)	(0,0751)	(0,1605)

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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:

31 Mart 2018	Yabancı para pozisyonu tablosu		
	TL karşılığı	ABD Doları	Euro
1. Ticari Alacaklar	1.667.154	422.182	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	6.393.821	1.618.993	119
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	8.060.975	2.041.175	119
5. Ticari Alacaklar	14.848.231	3.760.093	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	14.848.231	3.760.093	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	22.909.206	5.801.268	119
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	(27.330.045)	(6.920.926)	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(27.330.045)	(6.920.926)	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	(2.707.628)	(685.666)	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(2.707.628)	(685.666)	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(30.037.673)	(7.606.592)	-
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(7.128.467)	(1.805.324)	119
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(7.128.467)	(1.805.324)	119
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. İhracat	-	-	-
24. İthalat	-	-	-

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2017	Yabancı para pozisyonu tablosu		
	TL karşılığı	ABD Doları	Euro
1. Ticari Alacaklar	14.220.063	3.770.000	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	7.012.283	1.859.085	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (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 Varlıklar (5+6+7)	4.160.190	1.102.943	-
9. Toplam Varlıklar (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. Kısa Vadeli 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 Vadeli 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 Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük 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+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(14.611.068)	(3.871.680)	(1.657)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. İhracat	-	-	-
24. İthalat	-	-	-

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

31 Mart 2018	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişimi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/ yükümlülüğü	712.905	(712.905)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	712.905	(712.905)
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde:		
4- Avro net varlık/ yükümlülüğü	58	(58)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	58	(58)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 değişimi halinde		
7- Diğer döviz net varlık/ yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-
Toplam (3+6+9)	712.963	(712.963)

31 Aralık 2017	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişimi 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 değişimi halinde:		
4- Avro net varlık/ yükümlülüğü	748	(748)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	748	(748)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 değişimi halinde		
7- Diğer döviz net varlık/ yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-
Toplam (3+6+9)	1.461.107	(1.461.107)

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. Bilanço tarihi sonrası olaylar

Yoktur.

17. Portföy sınırlamalarına 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)	6.799.684	9.328.777
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	135.246.841	212.278.496
C	İştirakler	Md.24/(b)	108.750	108.750
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		102.916.859	27.345.606
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	245.072.134	254.061.630
E	Finansal Borçlar	Md.31	30.037.673	39.996.128
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	38.185	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	208.441.841	211.369.351
	Diğer Kaynaklar		6.554.435	2.696.151
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	245.072.134	254.061.630
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	6.799.142	9.328.012
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	59.525.000
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla
Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	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)	%55	%84	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%3	%4	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%24	%23	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%14	%19	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%3	%4	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0	≤ %10