

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2018 ara hesap dönemine ait
özet bireysel finansal tablolar ve sınırlı
denetim raporu**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem özet bireysel finansal durum tablosu	2 – 3
Ara dönem özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	4
Ara dönem bireysel özkaynaklar değişim tablosu	5
Ara dönem bireysel nakit akış tablosu.....	6
Ara dönem özet bireysel finansal tablolara ilişkin seçilmiş dipnotlar	7 - 27

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		30 Eylül	31 Aralık
	Not	2018	2017
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	10.103.306	9.328.777
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5, 13	596.363	2.274.294
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	9.998.683	17.850.000
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		232.274	253.410
Stoklar	6	77.263.764	82.343.294
Peşin ödenmiş giderler		463.992	1.777.761
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		56.436	40.399
Diğer dönen varlıklar		54.427	910.012
Toplam dönen varlıklar		98.769.245	114.777.947
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		108.751	108.751
Ticari alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	2.463.565	4.160.190
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	136.785.239	134.935.202
Maddi duran varlıklar		363.842	19.564
Maddi olmayan duran varlıklar		293	642
Peşin ödenmiş giderler		27.081	59.334
Toplam duran varlıklar		139.748.771	139.283.683
Toplam varlıklar		238.518.016	254.061.630

Ekteki seçilmiş dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		30 Eylül	31 Aralık
	Not	2018	2017
Yükümlülükler ve özkaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	4	23.438.963	4.339.461
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	-	27.924.272
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	13	330.244	300.820
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		70.240	314.305
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		37.145	32.874
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	13	7.800.000	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		53.366	285
Ertelenmiş gelirler			
-İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler		8.659.698	1.901.033
Kısa vadeli karşılıklar		167.019	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		97.397	119.734
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		40.654.072	34.932.784
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	4	-	7.732.395
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		39.614	27.100
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar		112.208	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		151.822	7.759.495
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	9	78.000.000	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		7.342.495	894.552
Geçmiş yıllar karları (zararları)		118.227.751	18.448.494
Net dönem karı / (zararı)		(5.857.229)	153.027.200
Toplam özkaynaklar		197.712.122	211.369.351
Toplam kaynaklar		238.518.016	254.061.630

Ekteki seçilmiş dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait
özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem		Geçmiş dönem	
		Sınırlı		Sınırlı	
		denetimden		denetimden	
		geçmemiş		geçmemiş	
	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Hasılat	10	15.832.172	4.563.494	270.824.181	23.024.932
Satışların maliyeti (-)	10	(5.944.897)	(1.128.161)	(121.716.150)	(14.315.593)
Brüt kar		9.887.275	3.435.333	149.108.031	8.709.339
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	11	(223.615)	(21.056)	(184.312)	(70.050)
Genel yönetim giderleri (-)	11	(5.728.583)	(1.558.198)	(3.511.672)	(1.702.342)
Esas faaliyetten diğer gelirler		5.284.000	4.258.485	11.639	11.639
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(5.559.251)	(2.140.558)	(2.926.701)	(849.474)
Esas faaliyet karı		3.659.826	3.974.006	142.496.985	6.099.112
Yatırım faaliyetinden gelirler		-	-	8.466.129	55.062
Finansman gelir ve gideri öncesi faaliyet kârı		3.659.826	3.974.006	150.963.114	6.154.174
Finansman gelirleri		4.570.773	1.257.691	-	-
Finansman giderleri (-)	12	(14.087.828)	(7.554.546)	(3.054.464)	(669.927)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı (zararı)		(5.857.229)	(2.322.849)	147.908.650	5.484.247
Vergi gideri		-	-	-	-
Dönem karı (zararı)		(5.857.229)	(2.322.849)	147.908.650	5.484.247
Hisse başına kazanç (kayıp)	14	(0,0751)	(0,0298)	3,7925	0,1406
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		(5.857.229)	(2.322.849)	147.908.650	5.484.247

Ekteki seçilmiş dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait bireysel 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 tarihi itibarıyla	39.000.000	(895)	894.552	21.972.612	(3.524.118)	58.342.151
Transferler	-	-	-	(3.524.118)	3.524.118	-
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	147.908.650	147.908.650
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	147.908.650	147.908.650
30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla	39.000.000	(895)	894.552	18.448.494	147.908.650	206.250.801
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla	39.000.000	(895)	894.552	18.448.494	153.027.200	211.369.351
Transferler	39.000.000	-	6.447.943	107.579.257	(153.027.200)	-
Kar payları	-	-	-	(7.800.000)	-	(7.800.000)
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	(5.857.229)	(5.857.229)
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	(5.857.229)	(5.857.229)
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla	78.000.000	(895)	7.342.495	118.227.751	(5.857.229)	197.712.122

Ekteki seçilmiş dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Eylül 2018 tarihinde sonra eren hesap dokuz aylık ara hesap dönemine ait bireysel nakit akış tablosu**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017
Not		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	30.890.317	46.715.003
Net dönem karı (zararı)	(5.857.229)	147.908.650
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	12.000.539	(7.213.237)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	4.585	13.383
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	23.690	(1.973)
Karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	167.019	-
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(391.198)	(122.637)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	2.647.466	2.571.626
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri (geliri), net	684.311	(1.812.982)
Gerçeğe uygun değer kazançlar ile ilgili düzeltmeler	-	(8.343.492)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	8.864.666	482.838
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	5.079.530	87.603.800
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	10.541.562	(27.297.026)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlık ve alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	2.054.646	38.376.659
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(214.641)	126.383
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar yükümlülüklerdeki artış (azalış)	6.894.712	(192.902.296)
Faaliyetlerden elde edilen nakit çıkışları	30.499.119	46.602.933
Vergi iadeleri (ödemeleri)	-	(10.567)
Alınan faiz	391.198	122.637
Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları	30.890.317	46.715.003
İştirakler ve/veya iş ortakları sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	-	(65.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan harcamalara ilişkin nakit çıkışları	(1.850.037)	(3.649.508)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(348.514)	(8.524)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	(2.198.551)	(3.723.032)
Kredilerden nakit girişleri	-	18.522.000
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(25.421.831)	(51.119.308)
Ödenen faiz	(2.495.406)	(2.201.936)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	774.529	8.192.727
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	9.328.777
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	10.103.306

Ekteki seçilmiş dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel 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:

Çınarlı Mahallesi Ankara Asfaltı Caddesi No:15/202 Konak-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 19 Ocak 2017 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir. Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının halka arz edilen nominal değeri 9.750.000 TL'dir.

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2017: 5 kişi).

Şirket'in ortaklık yapısı Not 9'da verilmiştir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

Şirket yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki ara dönem özet bireysel finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2015 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler tebliğin 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygularlar.

Finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, KGK tarafından 20 Mayıs 2013 tarihinde yayınlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"nde belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Şirket, 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet bireysel finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı - 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" uyarınca hazırlamıştır.

**30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2017 tarihli yılsonu finansal tablolarında yer alması gereken açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir; bu sebeple söz konusu ara dönem özet finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

13 Haziran 2013 tarihli 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.

Ara dönem özet finansal tablolar, gerçeğe uygun değerden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirket'in ara dönem özet bireysel finansal tabloları işletmenin sürekliliği esasına uygun olarak hazırlanmıştır.

Fonksiyonel ve sunum 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.

Ara dönem özet bireysel finansal tabloların onaylanması

Ara dönem özet bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 2018 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir.

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 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.

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. Yayınlanan 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 hasılatla 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. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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)’. Yeni değiştirilmiş standart:

a. Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasından oluşabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır, ve

b. Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere TFRS 9 Finansal Araçlar standardını isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardını uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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 yükümlüklerini 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. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 işlemden 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 değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli etkisi olmamıştır.

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.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 bilanço’ya 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 Finanslar 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 muhasebeleştirmede 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.

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.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 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 değerlendirmede;
- (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.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

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.

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

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.

**30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

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 Getirme”yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten 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 Muhasebe politikalarında ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Ara dönem özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıdaki açıklanan hususlarında etkilerinin önemli olmadığı dikkate alındığında 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Ara dönem özet bireysel finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait yıllık bireysel finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinde başlayan hesap döneminde TFRS 9 “Finansal Araçlar” ve TFRS 15 “Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat” standartlarını uygulamıştır.

**30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 15'in ilk kez uygulanması konusunda Şirket'in yapmış olduğu çalışmalar sonucu söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkisinin önemli düzeyde olmadığı sonucuna varılmıştır. Dolayısıyla Şirket geriye dönük bir düzeltme yapılmasına gerek olmadığına karar vermiş ve 1 Ocak 2018 tarihinden geçerli olmak üzere hasılatın muhasebeleştirilmesi konusunda ilgili politikalar yeniden gözden geçirilerek TFRS 15 hükümleri uygulanmaya başlanmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk kez uygulanması konusunda Şirket'in yapmış olduğu çalışmalar sonucu söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkisinin önemli düzeyde olmadığı sonucuna varılmıştır. Dolayısıyla Şirket geriye dönük bir düzeltme yapılmasına gerek olmadığına karar vermiş ve 1 Ocak 2018 tarihinden geçerli olmak üzere finansal araçların ölçüm ve muhasebeleştirilmesi konusunda ilgili politikalar yeniden gözden geçirilerek TFRS 9 hükümleri uygulanmaya başlanmıştır.

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkan vermek üzere Şirket'in ara dönem özet konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2018 tarihli ara dönem özet finansal durum tablosunu 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile 1 Ocak – 30 Eylül 2018 ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Eylül 2017 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Şirket, cari dönemde ilişkili taraflar olarak tanımlamış olduğu işletme ve şahıslar ile ilgili değerlendirmesini TMS 24 kapsamında tekrar gözden geçirmiş ve bu kapsamda ekteki sınıflandırmaları gerçekleştirmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda yapılan sınıflandırmalar aşağıdaki gibidir:

- 15.001.173 TL tutarındaki "kısa vadeli ilişkili taraflardan ticari alacaklar", "kısa vadeli ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklara", 4.160.190 TL tutarındaki "uzun vadeli ilişkili taraflardan ticari alacaklar" ise "uzun vadeli ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklara" sınıflanmıştır (Not 5).
- 61.060 TL tutarındaki "kısa vadeli ilişkili taraflara ticari borçlar", "kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara ticari borçlara" sınıflanmıştır (Not 13).

1 Ocak – 30 Eylül 2017 ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda gerçekleşen ilişkili taraflarla yapılan işlemler ile ilgili olarak yapılan sınıflandırmalar aşağıdaki gibidir:

- İlişkili taraflara satışlar olarak raporlanan 127.918.374 TL tutarındaki satışların ve 13.104 TL tutarındaki hizmet alımı ve diğer giderlerin ilişkili olmayan taraflarla işlemler olduğu değerlendirildiği için Not 13'te yer alan ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin sunulduğu tablodan çıkarılmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait nakit akış tablosunda yapılan sınıflandırmalar aşağıdaki gibidir:

- Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarda gösterilen 391.198 TL tutarındaki alınan faiz, işletme faaliyetlerinden nakit akışlara sınıflanmıştır.

**30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

Konuyla ilgili olarak, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 42. Maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolar, alınan Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurul Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir (Not 17).

23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)" yayımlanmış olup, bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Not 20'de yer verilen bilgiler; finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kasa	5.242	765
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	87.660	1.976.182
- Vadeli mevduat (*)	10.010.404	7.351.830
	10.103.306	9.328.777

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduat vadeleri 3 aydan kısadır.

4. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli borçlanmalar:		
Kısa vadeli banka kredileri	23.438.963	4.339.461
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vade taksitleri	-	27.924.272
	23.438.963	32.263.733

Uzun vadeli borçlanmalar:

Uzun vadeli banka kredileri	-	7.732.395
	23.438.963	39.996.128

Şirket'in, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin orijinal para biriminden bakiyeler ve etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir.

		30 Eylül 2018
	Faiz oranı	Orijinal para birimi TL
Banka kredileri:		
- ABD Doları	4,33%	3.912.885
Toplam finansal borçlanmalar		23.438.963

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

Şirket'in kullanmış olduğu kredilere karşılık, arsaları üzerinde toplam 21.000.000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 21.000.000 ABD Doları).

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Ticari alacaklar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 13)	596.363	2.274.294
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.393.777	2.327.827
Alacak senetleri	8.604.906	15.522.173
	10.595.046	20.124.294

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.463.565	4.160.190
	2.463.565	4.160.190

Alacak senetleri için ortalama vade 312 gündür (31 Aralık 2017: 373 gün).

Uzun vadeli ticari alacakların tamamı alacak senetlerinden oluşmaktadır.

6. Stoklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Gayrimenkul stokları (*)	77.263.764	82.343.294
	77.263.764	82.343.294

(*) Stoklar hesaplarında yer alan tutarlar Şirket'in kısa vadede satış yoluyla geri kazanmayı planladığı önemli bir kısmı satılabilir durumda olan rezidans, otel ve ofis inşaatından oluşan gayrimenkul stokları için yapılan toplam harcamaları ifade etmektedir. 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, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerine ilişkin güncel bir değerlendirme çalışması yaptırmamış olup; söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 136.785.239 TL'dir (31 Aralık 2017: 134.935.202 TL). 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sona eren dönem içinde yapılan ilave harcamalar tutarı 1.850.037 TL'dir.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ) ve şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	126.042.855	78.156.555
- Teminat mektupları	248.655	248.655
- İpotek	125.794.200	77.907.900
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen Ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi A maddesiyle Diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	9.637.535	9.637.535
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C Maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	135.680.390	87.794.090

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır. (31 Aralık 2017 – %0'dır).

(*) Verilen teminatların tamamı TL para birimi cinsindendir.

Şarta bağlı yükümlülükler: Yoktur. (31 Aralık 2017 – Yoktur).

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Özkaynaklar

Ödenmiş sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Ortaklık oranı (%)	Tutar – TL	Ortaklık oranı (%)	Tutar – TL
Önder Türkkani	32	24.632.400	32	12.319.537
Haydar İnanc	22	16.910.400	22	8.454.958
Novart Gayrimenkul Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş.	9	7.246.200	9	3.639.975
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	7	5.850.000	7	2.925.000
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	5	4.056.000	5	2.047.500
Diğer	25	19.305.000	25	9.613.030
Toplam ödenmiş sermaye		78.000.000		39.000.000

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sermayesi 78.000.000 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).

Şirket'in 13 Nisan 2018 tarihli Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda kayıtlı sermaye tavanı içerisinde %100 nispetinde bedelsiz sermaye artışı yoluyla 39.000.000 TL'den 78.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirket 20 Mart 2018 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayeyi temsil eden hisse senedi sahiplerine 5 Aralık 2018 tarihinde ödenmek üzere 7.800.000 TL brüt temettü dağıtımına karar almıştır. Brüt hisse başına temettü 0,10 TL olarak gerçekleşmiştir.

10. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz– 30 Eylül 2017
Satış gelirleri	13.481.959	3.492.336	270.824.181	23.024.932
Kira gelirleri	2.350.213	1.071.158	-	-
Net satışlar	15.832.172	4.563.494	270.824.181	23.024.932
Satışların maliyeti	(5.944.897)	(1.128.161)	(121.716.150)	(14.315.593)
Brüt kar	9.887.275	3.435.333	149.108.031	8.709.339

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Satışların maliyeti	5.944.897	1.128.161	121.716.150	14.315.593
Genel yönetim giderleri	5.728.583	1.558.198	3.511.672	1.702.342
Satış ve pazarlama giderleri	223.615	21.056	184.312	(70.050)
	11.897.095	2.707.415	125.412.134	16.087.985

a) Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Aidat giderleri	3.375.121	1.047.068	1.096.743	658.944
Vergi, resim ve harçlar	715.187	106.605	1.002.255	630.837
Danışmanlık giderleri	626.209	75.792	386.346	101.277
Personel giderleri	683.446	241.413	518.079	180.977
Kira giderleri	84.321	17.180	49.503	17.926
Ofis giderleri	24.065	5.546	55.267	7.996
Halka arz işlemleri giderleri	-	-	173.985	-
Diğer	220.234	64.594	229.494	104.385
	5.728.583	1.558.198	3.511.672	1.702.342

12. Finansman gideri

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kur farkı gideri	11.440.362	5.724.185	3.054.464	669.927
Faiz gideri	2.647.466	1.830.361	-	-
	14.087.828	7.554.546	3.054.464	669.927

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2018				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Varlıklar		Yükümlülükler	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari alacaklar	Verilen avanslar	Ticari Borçlar	Diğer borçlar (*)
Ortaklar				
Novart Gayrimenkul Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş.	489.263	-	-	724.620
Önder Türkkani	-	-	-	2.463.240
Haydar İnanç	-	-	-	1.691.040
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	405.600
Diğer	-	-	-	1.930.500
Diğer ilişkili taraflar				
Mehmet Doğan Atay	107.100	-	-	-
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	93.859	-
Miray İnşaat	-	402.322	236.385	585.000
	596.363	402.322	330.244	7.800.000

(*) Hissedarlara yapılacak olan temettü ödemelerine ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2017			
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli
	Ticari alacaklar	Verilen avanslar	Ticari borçlar
Ortaklar			
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	735.988	-	-
Diğer ilişkili taraflar			
Avram Sevinti	288.714	-	-
Feyyaz Ünal	102.126	-	-
Miray İnşaat	1.074.455	1.248.662	300.820
Selin Başer	73.011	-	-
	2.274.294	1.248.662	300.820

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2018		
	Hakedişler ve alımlar	Hizmet alımı	Kira gideri
Ortaklar			
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	3.169.649	-	-
Önder Türkkani	-	-	39.500
Diğer ilişkili taraflar			
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	3.375.121	-
	3.169.649	3.375.121	39.500

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2017		
	Hakedişler ve alımlar	Gayrimenkul satış	Kira gideri
Ortaklar			
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	33.594.683	4.350.000	1.358
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	6.487.006	-
Haydar İnaç	-	1.068.918	-
Diğer ilişkili taraflar			
Mistral İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	4.215.640	-
Avram Sevinti	-	1.567.531	-
Deniz Türkkani	-	1.118.444	-
Mehmet Doğan Atay	-	792.395	-
	33.594.683	19.599.934	1.358

14. Hisse başına kazanç (kayıp)

Hisse başına kazanç (kayıp) dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

Türkiye’de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlardan ve özkaynak enflasyon düzeltme farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini arttırabilirler. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisseler çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse senedi ortalaması, bedelsiz hisseler açısından geriye dönük olarak uygulanmak suretiyle elde edilir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	78.000.000	39.000.000
Net dönem karı / (zararı)	(5.857.229)	147.908.650
Hisse başına kazanç / (kayıp) (TL)	(0,0751)	3,7925

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(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:

30 Eylül 2018	Yabancı para pozisyonu tablosu		
	TL karşılığı	ABD Doları	Euro
1. Ticari Alacaklar	11.751.716	1.961.824	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	8.196.579	1.359.199	7.871
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	19.948.295	3.321.022	7.871
5. Ticari Alacaklar	898.530	150.000	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	898.530	150.000	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	20.846.825	3.471.022	7.871
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Borçlanmalar	(23.286.903)	(3.887.500)	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(23.286.903)	(3.887.500)	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(23.286.903)	(3.887.500)	-
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)	(2.440.077)	(416.478)	7.871
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(2.440.077)	(416.478)	7.871
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. İhracat	-	-	-
24. İthalat	-	-	-

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

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 cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları kurundaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik 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 %20'lik 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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Eylül 2018	Kar (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişimi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/ yükümlülüğü	(498.957)	498.957
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)		
3- ABD Doları net etki (1+2)	(498.957)	498.957
Toplam	(498.957)	498.957
31 Aralık 2017	Kar (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişimi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/ yükümlülüğü	(2.920.718)	2.920.718
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(2.920.718)	2.920.718
Toplam	(2.920.718)	2.920.718

16. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirketin 01.11.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu kararına göre şirketin çıkarılmış sermayesinin 200.000.000.-TL (İki Yüz Milyon Türk Lirası) Kayıtlı Sermaye Tavanı içerisinde, %72,08 nispetinde arttırılarak 78.000.000.-TL'den (Yetmiş Sekiz Milyon Türk Lirası) 134.219.462.-TL'ye (Yüz Otuz Dört Milyon İki Yüz On dokuz Bin Dört Yüz Altmış İki Türk Lirası) çıkarılmasına karar verilmiştir.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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)	10.103.306	9.328.777
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	214.049.003	217.278.496
C	İştirakler	Md.24/(b)	108.751	108.750
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		14.256.956	27.345.606
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	238.518.016	254.061.630
E	Finansal Borçlar	Md.31	23.438.963	39.996.128
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	7.800.000	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	197.712.122	211.369.351
	Diğer Kaynaklar		9.620.297	2.696.151
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	238.518.016	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 Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	10.098.064	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
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi 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)	9.985.648	7.351.839

	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)	90%	86%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4%	%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)	0%	%23	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	16%	%19	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4%	%4	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	4%	%3	≤ %10