

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 30 EYLÜL 2022
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
VE AÇIKLAYICI NOTLAR**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOLARI	3
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	6
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI	7
NAKİT AKIM TABLOLARI	8
NOT 1 –ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	9
NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR	27
NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	27
NOT 6 – STOKLAR	28
NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30
NOT 8 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31
NOT 9 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	33
NOT 10 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 11 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	34
NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	35
NOT 13 – FİNANSMAN GİDERLERİ	35
NOT 14 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	35
NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ	36
NOT 16 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	37
NOT 17 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	41
NOT 18 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	41
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	42

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021
VARLIKLAR	Dipnotlar		
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	35.827.008	52.389.159
Finansal Yatırımlar	4	46.432.828	-
Ticari Alacaklar	5	2.878.567	985.921
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	2.878.567	985.921
Diğer Alacaklar		-	159.906
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		-	159.906
Stoklar	6	40.072.507	49.904.586
Peşin Ödenmiş Giderler		169.709	89.631
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	14	-	51.270
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		169.709	38.361
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		235.960	216.396
Ara Toplam		125.616.579	103.745.599
Toplam Dönen Varlıklar		125.616.579	103.745.599
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	5	903.663	1.034.137
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	903.663	1.034.137
Diğer Alacaklar		-	1.578
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		-	1.578
Stoklar	6	88.570.000	88.570.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	321.029.000	295.939.000
Maddi Duran Varlıklar		720.821	712.564
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		93	318
Toplam Duran Varlıklar		411.223.577	386.257.597
TOPLAM VARLIKLAR		536.840.156	490.003.196

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnotlar	30.09.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	5-14	155.289	105.418
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	14	65.939	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	89.350	105.418
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		152.555	30.620
Diğer Borçlar		718.359	646.814
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		718.359	646.814
Ertelenmiş Gelirler		11.264.813	18.388.514
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		11.264.813	18.388.514
Kısa Vadeli Karşılıklar		104.335	2.255.109
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		104.335	82.986
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	2.172.123
Ara Toplam		12.395.351	21.426.475
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.395.351	21.426.475
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		548.944	496.024
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		548.944	496.024
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		50.000	80.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		50.000	80.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		280.696	232.840
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		280.696	232.840
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		879.640	808.864
Toplam Yükümlülükler		13.274.991	22.235.339
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		523.565.165	467.767.857
Ödenmiş Sermaye	9	134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		48.972	(4.060)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		48.972	(4.060)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		48.972	(4.060)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	9.302.078	7.804.177
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		310.020.317	110.400.980
Net Dönem Karı veya Zararı		69.974.336	215.347.298
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		523.565.165	467.767.857
TOPLAM KAYNAKLAR		536.840.156	490.003.196

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET GELİR TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2022	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2021	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07.2022	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07.2021
	Dipnotlar	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Hasılat	10	44.644.604	35.172.898	5.082.225	4.456.920
Satışların Maliyeti	10	(6.335.388)	(5.975.642)	(299.046)	(468.649)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		38.309.216	29.197.256	4.783.179	3.988.271
BRÜT KAR / ZARAR		38.309.216	29.197.256	4.783.179	3.988.271
Genel Yönetim Giderleri	11	(5.714.716)	(3.253.276)	(1.896.627)	(927.674)
Pazarlama Giderleri		(85.240)	(68.784)	(25.227)	(23.405)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	26.811.163	12.566.199	14.621.172	1.625.283
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(4.736.134)	(1.395.937)	(580.322)	(420.141)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		54.584.289	37.045.458	16.902.175	4.242.334
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		54.584.289	37.045.458	16.902.175	4.242.334
Finansman Gelirleri	13	16.102.435	723.913	6.492.889	201.014
Finansman Giderleri	13	(712.388)	(272.871)	-	(7.130)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		69.974.336	37.496.500	23.395.064	4.436.218
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		69.974.336	37.496.500	23.395.064	4.436.218
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		69.974.336	37.496.500	23.395.064	4.436.218
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>		<u>69.974.336</u>	<u>37.496.500</u>	<u>23.395.064</u>	<u>4.436.218</u>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		69.974.336	37.496.500	23.395.064	4.436.218
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	15	0,5213	0,2794	0,1743	0,0331

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	1.01.2022	1.01.2021	1.07.2022	1.07.2021
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
KAPSAMLI GELİR TABLOSU				
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:				
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	53.032	20.821	(18.850)	(7.712)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	53.032	20.821	(18.850)	(7.712)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri	-	-	-	-
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	53.032	20.821	(18.850)	(7.712)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	70.027.368	37.517.321	23.376.214	4.428.506
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	70.027.368	37.517.321	23.376.214	4.428.506
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	70.027.368	37.517.321	23.376.214	4.428.506

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Toplam Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları				
1 Ocak 2021		134.219.462	2.410	7.572.969	102.425.194	12.599.942	256.819.977
Transferler		-	-	-	12.599.942	(12.599.942)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	20.821	-	-	37.496.500	37.517.321
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		-	-	-	-	37.496.500	37.496.500
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	20.821	-	-	-	20.821
30 Eylül 2021	9	134.219.462	23.231	7.572.969	115.025.136	37.496.500	294.337.298
1 Ocak 2022		134.219.462	(4.060)	7.804.177	110.400.980	215.347.298	467.767.857
Transferler		-	-	-	215.347.298	(215.347.298)	-
Kar Payları		-	-	1.497.901	(15.727.961)	-	(14.230.060)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	53.032	-	-	69.974.336	70.027.368
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		-	-	-	-	69.974.336	69.974.336
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	53.032	-	-	-	53.032
30 Eylül 2022	9	134.219.462	48.972	9.302.078	310.020.317	69.974.336	523.565.165

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot	30.09.2022	30.09.2021
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		69.974.336	37.496.500
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(25.777.568)	(12.335.779)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	11	33.122	34.580
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(3.740)	-
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	(3.740)	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(2.049.886)	(129.112)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		122.237	92.990
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(2.172.123)	(222.102)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(4.848.751)	(2.847.071)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(4.768.546)	(2.953.471)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(80.205)	106.400
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	7	(18.908.313)	(9.394.176)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	7	(20.446.407)	(9.394.176)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		1.538.094	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(3.265.765)	6.726.919
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	(1.678.227)	397.903
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		161.484	(5.920)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	6	5.188.486	5.233.484
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(80.078)	(15.966)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	49.871	(142.386)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		121.935	(1.262)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-	854.700
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		124.465	203.348
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		(7.153.701)	203.018
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		40.931.003	31.887.640
Ödenen Temettüleri		(14.230.060)	-
Alınan Faiz	12	3.811.936	2.819.596
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(19.564)	(98.228)
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(47.055.466)	(8.402)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(41.154)	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		(47.014.312)	(8.402)
C-FİNANSMAN FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		-	(106.431)
Ödenen Faiz	13	-	(106.431)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(16.562.151)	34.494.175
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(16.562.151)	34.494.175
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	52.389.159	4.037.997
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	3	35.827.008	38.532.172

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 1 –ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. 2012 yılında İzmir, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 19 Şubat 2016 tarih ve 12233903-325.01-E2078 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşüm izni ile ticari unvanını 7 Mart 2016 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirmiştir. Türk Ticaret Kanunu’na uygun olarak 14 Mart 2016 tarihinde ticari unvanı “Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olarak değiştirilmiştir.

Şirket’in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. No:15 / 202 Konak / İzmir

Şirket’in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Şirket’in hisse senetleri 13 Ocak 2017 tarihinden itibaren halka açılmış olup, 19 Ocak 2017 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi’nde (“BİST”) işlem görmektedir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in fiili dolaşımdaki hisselerinin nominal değeri 1 TL’dir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in fiili dolaşımdaki paylarının oranı %26,49’dur.

Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 7 kişidir (31 Aralık 2021 – 7 kişi).

Şirket’in ortaklık yapısı Not 9’da verilmiştir.

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanması:

Özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve **27 Ekim 2022** tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket yasal defterlerini, muhasebe kayıtlarını ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta, hazırlamakta ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tek Düzen Hesap Planını esas almaktadır.

Ara dönem özet finansal tablolar gerçeğe uygun değeri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ile finansal varlık ve yükümlülükler haricinde, tarihi maliyet esasına göre Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tabloların TMS/IFRS’ye uygunluğunun sağlanması amacıyla tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlarda gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

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 özet finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir. Şirket’in konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in işlevsel ve raporlama para birimi Türk Lirası (TL)'dir.

Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlıklar 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla alış kurundan; yabancı para cinsinden parasal yükümlülükler de satış kurundan değerlendirilmiştir. Kullanılan kapanış kurları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	30.09.2022	31.12.2021	31.12.2021
Döviz Cinsi	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
ABD Doları	18,5187	18,5521	13,3290	13,3530
Euro	18,1395	18,1722	15,0867	15,1139

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2022 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

20 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Faaliyetlerin Dönemselliği

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dokuz aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

2.2) Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TMS/IFRS") ve bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarihinde 30794 sayılı kararla yayımlanan ve 15 Nisan 2019 yılında revize olan IFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenmektedir. Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, mali tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir.

Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

1 Ocak 2022 - 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında esas alınan muhasebe politikaları 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hataların etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır. 1 Ocak 2022 - 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülâtif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 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 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesinin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS’deki değişiklikler (Devamı)

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar: (Devamı)

TMS 16’ya İlişkin Değişiklikler - Maddi Duran Varlıklar - Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

TMS 16’da yapılan değişiklik, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığı maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır.

TFRS 3’teki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atrıflara ilişkin değişiklik

TFRS 3’te yapılan değişiklik, TFRS 3’ün, işletmelerin varlık ve yükümlülüklerin nelerden oluştuğu hususunda Kavramsal Çerçeve’yi referans almalarını gerektiren hükmüne istisna getirilmiştir. Söz konusu istisna uyarınca, bazı yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülükler için işletmenin, TMS 37’yi esas alması gerekmektedir. Bu değişiklik, edinim tarihi, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan ilk yıllık hesap döneminin başlangıç tarihi veya sonrasındaki bir tarih olan işletme birleşmelerine uygulanır.

TMS 37’deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

TMS 37’de yapılan değişiklik, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş standartlar:

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 17, Sigorta Sözleşmeleri

Bu standart ile TFRS 4 standardı yürürlükten kalkmaktadır. Sigorta sözleşmeleri isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işlemlerin muhasebesini temelden değiştirecektir. 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır.

TMS 12 ‘deki değişiklik - Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi,

Şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir. 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS’deki değişiklikler (Devamı)

2018-2020 yıllık iyileştirmeler

- TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS 1’de yapılan değişikliklerle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır.
- TFRS 9 Finansal Araçlar - TFRS 9’da yapılan değişikliklerle, yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülüğün şartlarının başlangıçtaki finansal yükümlülüğün şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığının değerlendirilmesinde dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır.
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – TMS 41’de yapılan değişikliklerle, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirilmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik TMS 41’in gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin hükümlerini, diğer standartların gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan ilk yıllık hesap döneminin başındaki veya sonrasındaki gerçeğe uygun değer ölçümlerine uygulanır.

2.6) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilanço ile; 1 Ocak 2022 - 30 Eylül 2022 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak 2021 - 30 Eylül 2021 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal tablolar, 31 Aralık 2021 ve 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren yıllara ait özet finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

2.7.1) Hasılat

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanmış gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kiralama süresi boyunca doğrusal yöntem esasında muhasebeleştirilecek şekilde kaydedilmektedir ve kar veya zarar tablosunda “Hasılat” altında sunulmaktadır. Kira gelirleri bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişinin muhtemel olması durumunda ve bu gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda tahakkuk ettirilir. Kiracılara sağlanan dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek muhasebeleştirilmektedir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.1) Hasılat (Devamı)

Gayrimenkul stok satışları

Gayrimenkul stokları tamamlanmış konutlar ve ofislerden oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi (satılan konutların risk ve kazanımların alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin teslim tutanaklarının imzalanması ve/veya tapuların teslim edilmesiyle oluşur)
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması

Faiz gelirleri

Faiz geliri etkin faiz oranı yöntemi uygulanarak kaydedilir. Krediler ve alacaklarda bir değer düşüklüğü oluştuğunda, Şirket alacak veya kredinin kayıtlı değerini gelecekteki nakit akışlarını alacak veya kredinin orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeri ile hesaplanarak bulunan kazanılabilir değerine indirir. Hesaplanan faiz ise, faiz geliri olarak kaydedilir. Değer düşüklüğüne uğramış kredi ve alacaklar üzerindeki faiz geliri, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak kaydedilir.

2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması

Şirket, portföyündeki gayrimenkullerini stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller ("YAG") olarak sınıflandırmakta ve aşağıda yer alan muhasebe politikalarına göre ölçmektedir.

- Gayrimenkul stokları, Şirket'in ana faaliyet konusu dahilinde işlerin normal seyri dahilinde satış amacıyla geri kazanılması değerlendirilen gayrimenkulleri ifade etmektedir. Temelde bu kullanıma uygun gayrimenkuller, Şirket'in geliştirip sonra da satmak amacıyla portföyünde yer almaktadır.

- Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in kendi faaliyetleri kapsamında kullanım amaçlı olarak değerlendirilmeyen ve/veya işlerin normal seyri çerçevesinde esas faaliyet konusu ve stratejisi kapsamında satış yoluyla elden çıkarılması planlanmayan, temelde kira geliri ya da değer artışı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkulleri ifade etmektedir. Satış yoluyla elden çıkarılmak amacıyla satış sözleşmesi imzalanan bağımsız bölümler, satış amacıyla sınıflandırılan duran varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul stokları

Stoklar, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı üzerinden ölçülmektedir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı geliştirilen projelere ait inşaat maliyetleri ve arsa maliyetinden oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in portföyündeki arsaları, Mistral Towers projesindeki çarşı ile uzun vadeli faaliyet kiralaması yapılan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

Arsalar

Şirket'in gayrimenkul projesi geliştirmek amacıyla edindiği arsalar ilk muhasebeleştirme sırasında maliyet değerleri ve buna dâhil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. İlk muhasebeleştirme sonrası dönemde ilgili arsalar üzerinde proje geliştirmeye başlayıncaya kadar gerçeğe uygun değerinden ölçülmekte; arsa üzerinde proje geliştirilmeye başlandığında ilgili proje tamamlanıp gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülebilir olduğu aşamaya kadar maliyet yöntemiyle ölçülmeye devam etmektedir. Arsalar üzerinde proje gerçekleştirmek için yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. (Dipnot 7)

Şirket inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Şirket, gayrimenkule ilişkin hizmet ve işletme giderlerini ilgili dönemlerde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirmektedir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır. Şirket makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde "Esas faaliyetlerinden gelir ve giderler" altında, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

Transferler

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Şirket'in mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;
- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması;
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden, satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklara satış sözleşmesinin yapılması.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır. Dolayısıyla gayrimenkul stoklarından, gerçeğe uygun değer yöntemine göre ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark ilgili dönem kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Şirket, satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir duran varlığı (veya elden çıkarılacak duran varlık grubunu) taşınan değerini ifade eden gerçeğe uygun değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.3) İlişkili taraflar

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

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

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

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

- i. İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- ii. İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- iii. Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- iv. İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- v. İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- vi. İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- vii. (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.
- viii. İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Üst yönetim, Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür gibi üst düzey yöneticilerden oluşmaktadır.

2.7.4) Alınan Avanslar

Gayrimenkul projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, ilgili taşınmazların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskonto tabi tutulmaz.

2.7.5) Kurumlar vergisi

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.5) Kurumlar vergisi (Devamı)

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

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

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

2.7.6) Maddi Duran Varlıklar

Arazi ve arsalar ve yapılmakta olan yatırımlar dışındaki maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların düzeltilmiş değerleri faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Arazi ve arsalar için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır. Maddi duran varlıkların tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Maddi Duran Varlıklar	Ekonomik Ömür
Binalar	50
Demirbaşlar	3-15
Taşıtlar	5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer karşılık ayrılmak suretiyle geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ile kullanımdaki değerinden yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yeni bir faaliyet açma maliyetleri, reklam maliyetleri de dahil yeni ürün ya da hizmet sunma maliyetleri, elemanların eğitim maliyeti de dahil yeni bir yerde veya yeni bir müşteri kesimiyle iş yapma maliyetleri, genel yönetim maliyetleri gibi maliyetler, maddi varlığın alış fiyatına dahil olmadıklarından ve varlığı, yönetimin amaçları doğrultusunda faaliyet gösterebilmesi amacıyla gerekli pozisyona ve işler duruma getirmek için katlanılmadıklarından, varlıkla doğrudan ilişkilendirilemez, dolayısıyla elde etme maliyetine dahil edilmemektedir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.7) Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgi işlem sistemleri, yazılımlara yönelik haklar, lisans bedelleri gibi varlıklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar alış değerlerinden kaydedilip, itfa payları alış yılından itibaren ekonomik ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemiyle hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutara indirilmektedir. İşletme bünyesinde oluşturulan maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Ekonomik Ömür
Haklar	3

2.7.8) Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmiştir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının mali tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

2.7.9) Finansal Varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. TFRS 9, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Muhasebeleştirme ve Ölçme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar”, “diğer alacaklar” ve “finansal yatırımlar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.9) Finansal Varlıklar (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçme (Devamı)

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Bu varlıkların defter değeri gerçeğe uygun değerlerine yakındır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.9) Finansal Varlıklar (Devamı)

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz giderleri ile birlikte etki faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin Faiz Yöntemi; finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin Faiz Oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

2.7.10) Kur Değişiminin Etkileri

Ara dönem finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri ya da ilgili işletmenin fonksiyonel para birimi dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na ("TL") çevrilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- *Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,*
- *Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,*
- *Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları*

2.7.11) Pay Başına Kazanç

Ara dönem özet gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç Şirket payına düşen dönem net karının ilgili dönem boyunca bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'deki şirketler mevcut pay sahiplerine birikmiş karlardan payları oranında pay dağıtarak ("Bedelsiz Paylar") sermayeleri arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalama payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. (Dipnot 15)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.12) Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Paranın zaman değeri etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranı vergi öncesi olarak belirlenir ve gelecekteki nakit akışlarının tahmini ile ilgili riski içermez.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

Şarta bağlı varlıklar, genellikle ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Şarta bağlı varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Şarta bağlı varlıklar, ekonomik faydaların işletmeye girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

2.7.13) Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığının bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder.

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Bu kapsamda Şirket'in çalışanlarına ücrete ilave olarak ikramiye, yakacak, izin, askerlik ödeneği, evlenme, doğum ve ölüm yardımı gibi sosyal haklar sağlanmaktadır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder.

İzin hakları, kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükleri hak kazandıkları dönemlerde tahakkuk ettirilir.

2.7.14) Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Söz konusu varlık ile ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesi söz konusu olur ise elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.15) Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı gelirleri/giderleri, gelir tablosunda “esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler” hesabı içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

2.7.16) Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir.

Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

2.7.17) Netleştirme/ Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal tablolarda net değerleri ile gösterilirler.

2.7.18) Durdurulan Faaliyetler

Şirket’in durdurulan faaliyet kapsamında değerlendirilen işlemi bulunmamaktadır.

2.7.19) Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde, finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.20) Kiralama İşlemleri

a) Şirket - kiracı olarak

- Finansal kiralama

Şirket'in esas olarak mülkiyetin tüm risk ve ödülleri üstüne aldığı maddi duran varlık kiralaması, finansal kiralama şeklinde sınıflandırılır. Finansal kiralamar, kiralama döneminin başlangıcında finansal kiralama konusu sabit kıymetin rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanını esas almak suretiyle maddi duran varlıklara dahil etmektedir. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde kira dönemine yayılmaktadır. Ayrıca, finansal kiralama konusu sabit kıymetler faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle amortismanına tabi tutulmaktadır. Finansal kiralama konusu sabit kıymetlerin değerinde bir azalma tespit edilirse değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Finansal kiralama borçları ile ilgili faiz ve kur farkı giderleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Kira ödemeleri finansal kiralama borçlarından düşülür.

- Faaliyet kiralaması

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamarlar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamarlar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirir.

Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamarlar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır.

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dahil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar;
- bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri;
- kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı;
- kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri artırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikleri yapar):

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.20) Kiralama İşlemleri (Devamı)

a) Şirket - kiracı olarak (Devamı)

- Endeks, oran üzerindeki değişiklikler veya taahhüt edilen kalıntı değerdeki beklenen ödeme değişikliği nedeniyle kira ödemelerinde değişiklik meydana geldiğinde ilk iskonto oranı kullanılarak yeniden düzenlenmiş kira ödemelerinin iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde (kira ödemelerindeki değişiklik değişken faiz oranındaki değişiklikten kaynaklanıyorsa revize iskonto oranı kullanılır).
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

Şirket, finansal tablolarda sunulan dönemler boyunca bu tür bir değişiklik yapmamıştır.

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir.

Şirket bir kiralama varlığını demonte etmek ve ortadan kaldırmak, varlığın üzerinde bulunduğu alanı restore etmek ya da kiralama koşul ve şartlarına uygun olarak ana varlığı restore etmek için gerekli maliyetlere maruz kaldığı durumlarda TMS 36 uyarınca bir karşılık muhasebeleştirilir. Bu maliyetler, stok üretimi için katlanılmadıkları sürece ilgili kullanım hakkı varlığına dâhil edilir.

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortisman tabi tutulur. Kiralamada ana varlığın sahipliği devredildiğinde ya da kullanım hakkı varlığının maliyetine göre Şirket, bir satın alma seçeneğini uygulamayı planladığında ilişkili kullanım hakkı varlığı, ana varlığın faydalı ömrü üzerinden amortisman tabi tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

b) Şirket - kiraya veren olarak

- Faaliyet kiralaması

Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya operasyonel kiralamaya konu varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.7.21) Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in, finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.8) Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8) Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması amacıyla Dipnot 2.7’de açıklanan muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri TMS 40 gerçeğe uygun değer kapsamında finansal tablolarında rayiç değer üzerinden değerlendirilmektedir. 30 Eylül 2022 tarihli finansal tablolardaki rayiç değerler söz konusu gayrimenkuller hakkında yeterli bilgi ve mesleki birikime sahip bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan ekspertiz raporuna dayanmaktadır. Makul değer hesaplamalarında en etkin ve verimli kullanım değerlendirmesi yapılarak hâlihazırdaki kullanım amaçları en etkin ve verimli kullanım olarak saptanmış olup, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile Şirket yönetimi tarafından belirlenmektedir.

c) Şirket yönetimi maddi ve maddi olmayan varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda varsayımlarda bulunmuştur.

d) Şirket, ödenmesi gereken tutarları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar içinde bir şüpheli alacak karşılığı oluşturur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yönetimi 30 Eylül 2022 tarihinde döneme ait finansal tablolarda şüpheli ticari alacak karşılığı ayırmamıştır. (31 Aralık 2021 - 3.740 TL) (Dipnot 5)

e) Dava karşılıkları tutarı, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan muhtemel sonuçların Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda Şirket yönetimi tarafından tahmin edilmesi yoluyla belirlenmektedir. Şirket yönetimi 30 Eylül 2022 tarihinde döneme ait finansal tablolarda dava karşılığı ayırmamıştır. (31 Aralık 2021 - 2.172.123 TL) (Dipnot 8)

2.9) Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Ek Dipnot).

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2022	31.12.2021
Kasa	436	857
Bankalar	30.724.964	52.219.977
<i>Vadesiz Mevduat</i>	<i>1.111.637</i>	<i>1.012.793</i>
<i>Vadeli Mevduat (*)</i>	<i>29.613.327</i>	<i>51.207.184</i>
Vadeli Mevduat Gelir Tahakkukları	8.965	168.325
Yoldaki Para	5.092.643	-
Toplam	35.827.008	52.389.159

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 – Yoktur.)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

	Banka	30.09.2022
	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
USD	916.253	16.967.814
EUR	49.740	902.259
Toplam		17.870.073

	Banka	31.12.2021
	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
USD	1.722.796	22.963.148
EUR	50.000	754.335
Toplam		23.717.483

Vadeli Mevduat	Orijinal Tutar	Faiz Oranı	Vade	30.09.2022
USD	916.649	%3,39	0-3 ay	16.975.148
TL	12.647.144	%15,06-%18,20	0-3 ay	12.647.144
Toplam				29.622.292

Vadeli Mevduat	Orijinal Tutar	Faiz Oranı	Vade	31.12.2021
USD	1.706.245	%0,93-%1,01	1-3 ay	22.742.540
TL	28.632.969	%14,80-%17,73	1-30 gün	28.632.969
Toplam				51.375.509

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	30.09.2022	31.12.2021
Eurobond (*)	46.432.828	-
Toplam	46.432.828	-

* 16.122.867 TL tutarında olan Eurobond'un nominal bedeli 999.217 USD, faiz oranı %5,500 ve vade tarihi, 6 Aralık 2022'dir. 24.497.859 TL tutarında olan Eurobond'un nominal bedeli 1.539.531 USD %5,375'tir ve vade tarihi, 24 Ekim 2023'tür.

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

5.1) Ticari Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2022	31.12.2021
Ticari Alacaklar	1.657.453	55.132
Alacak Senetleri	474.403	663.054
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(20.645)	(44.857)
Gelir Tahakkukları (*)	767.356	312.592
Şüpheli Ticari Alacaklar	-	3.740
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	-	(3.740)
Toplam	2.878.567	985.921

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2022	31.12.2021
Alacak Senetleri	-	308.639
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	-	(55.993)
Gelir Tahakkukları (*)	903.663	781.491
Toplam	903.663	1.034.137

(*) Operasyonel kiralama sözleşmelerinden elde edilecek kira gelirlerinin doğrusal yöntem uyarınca oluşan gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Satıcılar	89.350	105.418
Satıcılar İlişkili Taraf (Dipnot 14)	65.939	-
Toplam	155.289	105.418

(*) Ticari borçların ortalama vade süresi 30 gündür. (31 Aralık 2021 – 30 gün)

5.2) Ticari Alacak ve Borçların Vade Dağılımı

Şirket'in alacak senetlerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vade (Senetler)	30.09.2022	31.12.2021
0-1 ay	55.255	55.255
1-3 ay	110.509	110.509
3-6 ay	160.027	165.764
6-12 ay	148.612	331.526
1-2 yıl	-	308.639
Toplam	474.403	971.693

NOT 6 – STOKLAR

a) Kısa Vadeli Stoklar

	30.09.2022	31.12.2021
Tamamlanmış Projeler		
Mistral Towers (*)	40.072.507	49.904.586
Toplam	40.072.507	49.904.586

(*) Gayrimenkul stokları, Şirket'in tamamlanmış tek projesi konumunda olan İzmir Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 24N-11.c-D Pafta, 8625 Ada ve 7 Parsel No'lu Mistral Tower Projesi'ndeki satılmaya hazır konut ve ofis kuledeki bağımsız bölümleri ifade etmekte olup; ilgili gayrimenkullerin arsa payı ve inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 6 – STOKLAR (Devamı)

a) Kısa Vadeli Stoklar (Devamı)

Gayrimenkul stoklarının 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Dönem Başı	49.904.586	61.369.974
Satış yoluyla çıkışlar (*)	(5.188.486)	(5.743.432)
Transferler (**)	(4.643.593)	(5.721.956)
Toplam	40.072.507	49.904.586

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2022 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 7 adet konut teslim edilen stokları ifade etmektedir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2021 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 5 adet konut ve 5 adet ofis stoklarını ifade etmektedir.

(**) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinden faaliyet kiralaması sözleşmelerinin yapılması ile birlikte 3 adet bağımsız bölümün gayrimenkul stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere transferini ifade etmektedir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinden faaliyet kiralaması sözleşmelerinin yapılması ile birlikte 6 adet bağımsız bölümün gayrimenkul stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere transferini ifade etmektedir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla stoklar üzerindeki sigorta tutarı 121.958.358 TL'dir. (31 Aralık 2021 – 39.099.505 TL)

b) Uzun Vadeli Stoklar

	30.09.2022	31.12.2021
Tamamlanmamış Projeler		
Miaport Projesi (*)	88.570.000	88.570.000
Toplam	88.570.000	88.570.000

(*) İzmir ili Konak ilçesi Mersinli Mahallesi 8554 ada içerisindeki arsa üzerinde Doğan Koç İnşaat ile 28 Eylül 2020 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Taraflar inşa edilecek yapıyı %45 arsa sahibine (Şirket) % 55'i yükleniciye ait olmak üzere paylaşacaktır. Arsa sahibi kendisine ait olacak bağımsız bölümlerin satışına ancak İnşaatın yükleniciye devir seviyesi olan % 40 aşamasına müteakiben başlayabilmektedir. Ancak arsa sahibi her halükarda yapı ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay sonra kendisine ait bağımsız bölümlerin satışına başlayabilmektedir. İnşaatın tamamlanma süresi yapı ruhsatının alınmasından itibaren 30 aydır. Altı (6) ay ek süre alınabilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz arsa niteliğinde olup, Konak Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede 28 Haziran 2017 tarihli 40.939,10 m² kapalı alanlı onaylı mimari proje ile 30 Haziran 2017 tarih, 141 numaralı, A blok 120 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan olmak üzere 24.920,74 m² alanlı yapı ruhsatı ve 30 Haziran 2017 tarih, 141 numaralı B blok 16 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan olmak üzere 15.107,88 m² alanlı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatları üzerinden 2 yıl geçmiş olmasına rağmen, ilk ruhsat üzerinden çalışmaların devam edeceğine dair Konak Belediyesi'nden onay alınmıştır.

Gayrimenkul değerleme raporunda, rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı belirtilmiştir. İlgili gayrimenkuller, satış amacıyla değerlendirilecek olması sebebiyle uzun vadeli stoklara transfer edilmiştir. İnşaat seviyesi, %1'dir. 16 Mart 2022 tarihi itibarıyla inşaat ruhsatı alınmış olup 19 Ekim 2022 tarihi itibarıyla kat irtifakı tapuları teslim alınmıştır. Yapılan sözleşmeye göre, devam eden inşaatın belirlenen tamamlanma kademelerine ve paylaşım planına göre bağımsız bölümlerin devri yüklenici şirkete yapılacaktır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla özeti aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Proje geliştirilecek arsalar		
Mersinli arsa	40.040.000	40.040.000
Çınarlı arsa		-
Tamamlanmış projeler		
Mistral Towers	280.989.000	255.899.000
Toplam	321.029.000	295.939.000

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2022	Girişler	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30.09.2022
Proje geliştirilecek arsalar					
Mersinli arsa	40.040.000	-	-	-	40.040.000
Tamamlanmış projeler					
Mistral Towers	255.899.000	-	4.643.593	20.446.407	280.989.000
Toplam	295.939.000	-	4.643.593	20.446.407	321.029.000

	01.01.2021	Girişler	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2021
Proje geliştirilecek arsalar					
Mersinli arsa	21.750.000	-	18.290.000	-	40.040.000
Çınarlı arsa (*)	47.335.000	-	41.235.000	(88.570.000)	-
Tamamlanmış projeler					
Mistral Towers	125.585.000	-	123.342.044	6.971.956	255.899.000
Toplam	194.670.000	-	182.867.044	(81.598.044)	295.939.000

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 152.812.865 TL'dir. (31 Aralık 2021 – 34.251.150 TL)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, Mistral Towers projesindeki çarşı, spa ve ofis kuledeki uzun vadeli operasyonel kiralamaları yapılmış bağımsız bölümleri ve Şirket'in ileride proje geliştirmek amacıyla elde tuttuğu arsaları ifade etmektedir

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerleme şirketi tarafından 2021 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	30.09.2022	31.12.2021
<u>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>		
Mistral Towers	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
<u>Proje halinde yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>		
Yatırım amaçlı arsa (*)	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı

* İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8623 ada 21 parselde yer alan toplam 4.147,89 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Viven İnşaat İş Ortaklığı Ticari İşletmesi ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, Arsa Sahipleri olan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş. ve Mehmet Doğan ATAY'ın toplam alacağı pay %47, geliştirilecek projenin inşaat süresi, ruhsat alımından itibaren en geç 30 ay olarak belirlenmiştir. İnşaat sözleşmesi yapıldıktan itibaren en geç 6 ay içerisinde yapı ruhsatı alınması gerekmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla yapı ruhsatı belediyece onanmış olup inşaat süreci başlamıştır.

NOT 8 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Alınan ve Verilen Teminatlar, İpotekler ve Kefaletler

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022			
<u>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler</u>	<u>TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EURO</u>	<u>TL</u>
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	20.035.000	-	-	20.035.000
-Teminat	-	-	-	-
-İpotek (*)	20.035.000	-	-	20.035.000
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ort. Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top Tutarı	-	-	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top.Tutarı	-	-	-	-
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 Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	20.035.000	-	-	20.035.000

(*) Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal risk bakiyesi yoktur, ancak mevcut limitler dahilinde 20.035.000 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2021 - 20.035.000 Türk Lirası).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 8 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

a) Alınan ve Verilen Teminatlar, İpotekler ve Kefaletler (Devamı)

31.12.2021				
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	TL Karşılıkları	USD	EURO	TL
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	20.035.000	-	-	20.035.000
-Teminat	-	-	-	-
-İpotek	20.035.000	-	-	20.035.000
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ort. Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top Tutarı	-	-	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top.Tutarı	-	-	-	-
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 Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	20.035.000	-	-	20.035.000

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla %0'dır. (31 Aralık 2021 – %0)

Alınan teminatlar

Şirket, Mistral Towers projesindeki kiralanılan alanlara ilişkin kiracılarından 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 5.344.072 TL banka teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2021 – 3.603.049 TL).

Alınan ipotekler

Şirket lehine 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 12.972.250 TL tutarında ipotek tesisi bulunmaktadır. (31 Aralık 2021 – 2.972.250 TL).

b) Borç Karşılıkları

Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	31.12.2021	31.12.2020
Dönem Başı Karşılık Tutarı	2.172.123	2.394.225
Dönem İçi Çıkış	(2.172.123)	(222.102)
Dönem Sonu Bakiye	-	2.172.123

Diğer borç ve gider karşılıkları işletme aleyhine açılmış bulunan davalara ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 8 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

c) Şirket lehine ve aleyhine açılmış ve devam eden dava ve icra takipleri

Aleyhte icra ve davalar

30.09.2022				31.12.2021	
Dava/İcra Konusu	Para Birimi	Dava/İcra Sayısı	Tutar	Dava/İcra Sayısı	Tutar
Alacak davası	TL	1	110.000	2	2.282.123
Toplam		1	110.000	2	2.282.123

Lehte icra ve davalar

30.09.2022				31.12.2021	
Dava/İcra Konusu	Para Birimi	Dava/İcra Sayısı	Tutar	Dava/İcra Sayısı	Tutar
Alacak davası	TL	2	26.840	1	26.840
Toplam		2	26.840	1	26.840

NOT 9 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Özkaynak kalemlerinden, “Çıkarılmış Sermaye”, “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddesi gereğince yasal yedek statüsünde olan “Hisse Senedi İhraç Primleri” yasal kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda, KGK Raporlama Standartları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilemeyen farkların (enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıklar gibi), çıkarılmış sermaye ile ilgili kısmı çıkarılmış sermaye kaleminden sonra gelen “sermaye düzeltmesi farkları” kalemiyle, “kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler” ve “hisse senedi ihraç primleri”nden kaynaklanan farklar ise geçmiş yıllar kar/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

9.1) Sermaye/Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

30.09.2022			31.12.2021	
Ödenmiş Sermaye		134.219.462		134.219.462
30.09.2022			31.12.2021	
Ortak Unvanı /Adı Soyadı	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Önder Türkkani	30	40.348.785	30	40.248.785
Haydar İnaç	24	32.553.212	24	32.245.212
Diğer	46	61.317.465	46	61.725.465
Sermaye	100	134.219.462	100	134.219.462

(*) Şirket’in sermayesinin her biri 1 TL (Türk Lirası) itibarıyla 134.219.462 adet hisseden oluşmaktadır. (31 Aralık 2021 – 134.219.462 adet hisse)

9.2) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

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 ulaşmaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5’ini aşan kısmının %10’u oranında ayrılır. Holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir. Halka açık şirketler temettü dağıtımlarını SPK tarafından yayımlanan standartlar ve tebliğlerin öngördüğü esaslar çerçevesinde yaparlar.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 9 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

9.2) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu kapsamında ayrılan “Yasal Yedekler” yasal yedek statüsünde olan “Hisse Senedi İhraç Primleri” ve kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir.

Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları / zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

	30.09.2022	31.12.2021
Yasal Yedekler	9.302.078	7.804.177
Toplam	9.302.078	7.804.177

NOT 10 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2022	01.01.2021	01.07.2022	01.07.2021
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Gayrimenkul satış gelirleri	32.047.602	27.766.102	-	1.305.085
Kira gelirleri	12.766.955	7.406.796	5.093.827	3.151.835
Kira gelirlerinden iadeler (-)	(169.953)	-	(11.602)	-
Toplam	44.644.604	35.172.898	5.082.225	4.456.920
Satışların Maliyeti (-)	(6.335.388)	(5.975.642)	(299.046)	(468.649)
Brüt Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	38.309.216	29.197.256	4.783.179	3.988.271

NOT 11 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2022	01.01.2021	01.07.2022	01.07.2021
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Genel Yönetim Giderleri (-)				
Aidat giderleri	(2.148.092)	(1.428.204)	(791.335)	(441.853)
Personel giderleri	(2.216.612)	(1.043.524)	(572.513)	(307.862)
Vergi, resim ve harçlar	(500.888)	(315.108)	(118.496)	(29.662)
Danışmanlık giderleri	(436.294)	(244.481)	(262.674)	(76.330)
Amortisman giderleri	(33.122)	(34.580)	(12.867)	(11.338)
Ofis giderleri	(35.810)	(22.806)	(12.979)	(870)
Diğer	(343.898)	(164.573)	(125.763)	(59.759)
Toplam	(5.714.716)	(3.253.276)	(1.896.627)	(927.674)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

	01.01.2022	01.01.2021	01.07.2022	01.07.2021
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	20.446.407	9.394.176	13.044.031	-
Faiz Gelirleri	4.777.511	2.819.596	933.211	1.601.505
Finansal Varlık Değerleme Karı	956.610	-	643.930	-
Kur Farkı Gelirleri	213.677	41.263	-	(5.267)
Reeskont Faiz Gelirleri	100.850	276.183	-	-
Diğer	316.108	34.981	-	29.045
Toplam	26.811.163	12.566.199	14.621.172	1.625.283

NOT 13 – FİNANSMAN GİDERLERİ

	01.01.2022	01.01.2021	01.07.2022	01.07.2021
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
a) Finansal Gelirler				
Kur Farkı Geliri	16.102.435	723.913	6.492.889	201.014
Toplam	16.102.435	723.913	6.492.889	201.014

	01.01.2022	01.01.2021	01.07.2022	01.07.2021
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Finansal Giderler (-)				
Kur Farkı Gideri	(698.307)	(29.568)	-	(6.106)
Faiz Gideri	(14.081)	(106.431)	-	-
Banka Komisyon Gideri	-	(136.872)	-	(1.024)
Toplam	(712.388)	(272.871)	-	(7.130)

NOT 14 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2022	31.12.2021
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	51.270
Toplam	-	51.270

b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	65.939	-
Toplam	65.939	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 14 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2022-30.09.2022			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	3.019.945	-	-	-
Toplam	3.019.945	-	-	-
	01.01.2021-30.09.2021			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	14.500	-	-	-
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	1.709.778	-	-	-
Toplam	1.724.278	-	-	-

NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri, yasal vergi ve masraflar gibi Şirket tarafından ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktar ile Şirket'in bir önceki hesap döneminde uğradığı zarar, hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden indirildikten sonra kalan miktar safi karı teşkil eder ve aşağıdaki gibi dağıtılır:

- Türk Ticaret Kanunu uyarınca, safi karın % 5'i ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar I.Tertip Yedek Akçe olarak ayrılır.
- Kalan tutardan mali kanunlar ve mali mevzuat gereği ödenecek Kurumlar Vergisi ve kar dağıtımına bağlı olarak tahakkuk eden vergiler hariç olmak üzere diğer vergiler, mali mükellefiyetler tenzil edilir.
- Kalandan itfa edilmemiş hisse senetlerinin ödenen kısmına % 5 nispetinde I. Temettü verilir.
- Bakiye miktar idare meclisinin teklifi ve genel kurulun kararı ile kısmen veya tamamen bütün sermaye sahiplerine II. Temettü olarak dağıtılabilir; olağanüstü yedeklere ayrılabilir ya da ertesi yıla aktarılabilir.
- Ayrıca Türk Ticaret Kanunu uyarınca pay sahipleri ve kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması genel kurulca kararlaştırılan kısımlardan I.Temettü düşüldükten sonra dağıtılacak kısmın % 10'u II. Tertip Yedek Akçe olarak ayrılır.

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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ (Devamı)

Hisse başına kar hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karının çıkarılmış bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	01.01.2022	01.01.2021	01.07.2022	01.07.2021
Pay Başına Kazanç	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / zararı	69.974.336	37.496.500	23.395.064	4.436.218
Pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	0,5213	0,2794	0,1743	0,0331
Ana şirket hissedarlarına ait toplam kapsamlı gelir / gider	70.027.368	37.517.321	23.376.214	4.428.506
Toplam kapsamlı gelirden elde edilen pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	0,5217	0,2795	0,1742	0,0330

NOT 16 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Piyasa Riski

Aşağıdaki tablolar 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

i - Toplam Bazında;

Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	30.09.2022	31.12.2021
Döviz cinsinden varlıklar	69.404.504	23.717.483
Döviz cinsinden yükümlülükler	(10.524.979)	(7.591.313)
Net döviz pozisyonu	58.879.525	16.126.170

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 16 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

DÖVİZ POZİSYON TABLOSU			
30.09.2022			
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2. Finansal Varlıklar	69.404.504	3.699.085	49.740
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	69.404.504	3.699.085	49.740
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	69.404.504	3.699.085	49.740
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6. Finansal Varlıklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	69.404.504	3.699.085	49.740
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12. Diğer Yükümlülükler	10.203.655	550.000	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	10.203.655	550.000	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	10.203.655	550.000	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	321.324	9.670	7.810
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	321.324	9.670	7.810
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	321.324	9.670	7.810
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	10.524.979	559.670	7.810
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	58.879.525	3.139.415	41.930
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	69.404.504	3.699.085	49.740
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

*Varlıklar alış kuru, yükümlülükler satış kuru ile değerlendirilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 16 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

DÖVİZ POZİSYON TABLOSU			
31.12.2021			
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2. Finansal Varlıklar	23.717.483	1.722.796	50.000
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	23.717.483	1.722.796	50.000
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	23.717.483	1.722.796	50.000
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6. Finansal Varlıklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	23.717.483	1.722.796	50.000
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12. Diğer Yükümlülükler	7.344.150	550.000	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	7.344.150	550.000	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	7.344.150	550.000	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	247.163	9.670	7.810
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	247.163	9.670	7.810
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	247.163	9.670	7.810
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	7.591.313	559.670	7.810
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	16.126.170	1.163.126	42.190
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	23.717.483	1.722.796	50.000
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 16 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Duyarlılık Analizi

Kur riski duyarlılığı

Şirket EURO ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo, Şirket'in EURO ve ABD Doları kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Kullanılan %10'luk oran, kur riskinin üst düzey yönetime Şirket'in içinde raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade eder.

	30.09.2022			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	5.811.920	(5.811.920)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	5.811.920	(5.811.920)	-	-
EURO kurunun %10 değişmesi halinde:				
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	76.034	(76.034)	-	-
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	76.034	(76.034)	-	-
GBP kurunun ortalama %10 değişmesi halinde:				
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	5.887.954	(5.887.954)	-	-

	31.12.2021			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1.548.987	(1.548.987)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	1.548.987	(1.548.987)	-	-
EURO kurunun %10 değişmesi halinde:				
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	63.630	(63.630)	-	-
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	63.630	(63.630)	-	-
GBP kurunun ortalama %10 değişmesi halinde:				
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9-GBP Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	1.612.617	(1.612.617)	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 16 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüğü yoktur. (31 Aralık 2021 – Yoktur)

NOT 17 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31 Aralık 2021 – Yoktur)

NOT 18 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Korasu Turizm Ticaret A.Ş'nin maliki olduğu İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah., Boyalık mevkii, 5575 Ada, 1 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 13.876,12 m2 yüzölçümlü arsa ile, Tülay Kora, Ferit Kora ve Özay Kora'nın elbirliği mülkiyetiyle maliki oldukları İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah. Boyalık mevkii, 5575 Ada, 2 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 2.500,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde Şirket tarafından projesi geliştirilecek turizm, konut ve ticari amaçlı yapıların inşası için Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Gerçekleştirilecek proje sonucunda ortaya çıkan süit birimler sözleşmede yer alan vaziyet planına göre paylaşılacak olup sosyal alan ve tesislerin mülkiyeti ve gelirleri arsa malikleri %51,52, proje geliştiricisi Mistral GYO A.Ş. %48,48 oranında olacak şekilde paylaşılacaktır. Sözleşmede belirlenen paylaşım oranını denkleştirmek üzere, 19 Ekim 2022 tarihli değerlendirme raporunun alınmasını takiben Şirket tarafından 60.000.000 TL bedele denk gelen arsa payının devralınmasına karar verilmiştir. Yapı ruhsatının alınmasından itibaren en geç 24 (yirmidört) ay içinde, projenin tamamlanması planlanmaktadır.

8554 ada 6 parsel arsası üzerindeki, Doğan Koç İnşaat Ltd.Şti. ile münakit kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yapılacak projeye ait toplam 222 adet (96 adet Konut, 119 adet Home Ofis, 1 adet Dubleks Home Ofis ve 6 adet İşyeri) bağımsız bölüme ait kat irtifakı tapuları Konak Tapu Müdürlüğü'nce düzenlenerek Şirket tarafından teslim alınmıştır. Sözleşmeye göre, devam eden inşaatın belirlenen tamamlanma kademelerine ve paylaşım planına göre bağımsız bölümlerin devri yüklenici şirkete yapılacaktır.

(31 Aralık 2021 –. Şirket'in portföyünde yer alan 3 adet bağımsız bölüm 03.01.2022 tarihinde 8.474.576 TL bedelle ve 3 adet bağımsız bölüm ise 17- 18 Şubat 2022 tarihlerinde 18.189.424 TL bedelle satılmış olup tapu devir işlemleri tamamlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç maddesi kapsamında işbu işlemin 31.12.2021 tarihli finansal tablolarda yer alan aktif büyüklüğüne olan oranı %5,43'tür. Kasım ve Aralık 2021 tarihlerinde avansları alınan ve 3 Ocak 2022 tarihinde tapu devri gerçekleşen gayrimenkuller 2020 değerlendirme raporu, Şubat 2022'de satılan gayrimenkuller ise en son değerlendirme raporunda yer alan ekspertiz değerinin üzerinde satılmıştır.)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	82.259.836	52.389.159
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	449.671.507	434.413.586
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		4.908.813	3.200.451
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	536.840.156	490.003.196
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	523.565.165	467.767.857
	Diğer kaynaklar		13.274.991	22.235.339
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	536.840.156	490.003.196
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	35.826.572	52.388.302
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	40.040.000	40.040.000
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	16.981.858	40.279.071

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%84	%89	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%15,3	%10,7	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%7,5	%8,1	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	%0	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	%6,7	%10,7	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%3	%8	Azami %10