

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
VE AÇIKLAYICI NOTLAR**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOLARI	3
GELİR TABLOLARI.....	5
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.....	25
NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR	26
NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	26
NOT 6 – STOKLAR	27
NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	28
NOT 8 – ERTELENMİŞ GELİRLER	29
NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29
NOT 10 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31
NOT 11 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	33
NOT 12 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 13 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	34
NOT 14 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	34
NOT 15 – FİNANSAL GELİRLER	34
NOT 16 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	35
NOT 17 – PAY BAŞINA KAZANÇ.....	35
NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	36
NOT 19 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	40
NOT 20 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	40
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	41

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	109.041.259	94.216.074
Finansal Yatırımlar	4	105.438.908	-
Ticari Alacaklar	5	10.992.794	34.434.131
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	10.992.794	34.434.131
Diğer Alacaklar	7-16	9.562.581	-
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	16	8.669.396	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	893.185	-
Stoklar	6	29.930.264	36.913.825
Peşin Ödenmiş Giderler		2.823.159	121.774
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		2.823.159	121.774
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		921.532	317.732
Diğer Dönen Varlıklar		944.955	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		944.955	-
Ara Toplam		269.655.452	166.003.536
Toplam Dönen Varlıklar		269.655.452	166.003.536
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	5	2.030.496	1.535.620
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	2.030.496	1.535.620
Stoklar	6	88.570.000	88.570.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.006.221.587	959.032.431
Maddi Duran Varlıklar		720.735	706.243
Toplam Duran Varlıklar		1.097.542.818	1.049.844.294
TOPLAM VARLIKLAR		1.367.198.270	1.215.847.830

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnotlar	30.09.2023	31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	5-16	1.386.163	130.366
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16	83.593	86.200
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	1.302.570	44.166
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		102.899	58.463
Diğer Borçlar	7	3.603.085	5.760.024
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	3.603.085	5.760.024
Ertelenmiş Gelirler	8	9.317.732	11.476.870
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	9.317.732	11.476.870
Kısa Vadeli Karşılıklar		95.293	113.758
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		95.293	113.758
Ara Toplam		14.505.172	17.539.481
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		14.505.172	17.539.481
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	7	780.145	624.911
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	780.145	624.911
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	10.000	40.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	10.000	40.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		669.091	546.570
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		669.091	546.570
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.459.236	1.211.481
Toplam Yükümlülükler		15.964.408	18.750.962
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.351.233.862	1.197.096.868
Ödenmiş Sermaye	11	134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(293.580)	(229.445)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(293.580)	(229.445)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(293.580)	(229.445)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	16.074.226	9.302.078
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		982.697.210	310.020.315
Net Dönem Karı veya Zararı		218.536.544	743.784.458
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.351.233.862	1.197.096.868
TOPLAM KAYNAKLAR		1.367.198.270	1.215.847.830

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET GELİR TABLOLARI

(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

		Cari Dönem		Önceki Dönem	
		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2023	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2022	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07.2023	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07.2022
	Dipnotlar	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Hasılat	12	84.114.283	44.644.604	60.762.408	5.082.225
Satışların Maliyeti	12	(5.291.741)	(6.335.388)	(3.185.761)	(299.046)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		78.822.542	38.309.216	57.576.647	4.783.179
BRÜT KAR / ZARAR		78.822.542	38.309.216	57.576.647	4.783.179
Genel Yönetim Giderleri	13	(12.986.066)	(5.714.716)	(5.923.750)	(1.896.627)
Pazarlama Giderleri		(723.179)	(85.240)	(15.533)	(25.227)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	112.759.425	26.811.163	28.319.106	14.621.172
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(1.063.804)	(4.736.134)	(185.177)	(580.322)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		176.808.918	54.584.289	79.771.293	16.902.175
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		176.808.918	54.584.289	79.771.293	16.902.175
Finansman Gelirleri	15	42.295.372	16.102.435	10.126.473	6.492.889
Finansman Giderleri		(567.746)	(712.388)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		218.536.544	69.974.336	89.897.766	23.395.064
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		218.536.544	69.974.336	89.897.766	23.395.064
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		218.536.544	69.974.336	89.897.766	23.395.064
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>		<u>218.536.544</u>	<u>69.974.336</u>	<u>89.897.766</u>	<u>23.395.064</u>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		218.536.544	69.974.336	89.897.766	23.395.064
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	17	1,6282	0,5213	0,6698	0,1743

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 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 1.01.2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1.01.2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1.07.2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1.07.2022
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
KAPSAMLI GELİR TABLOSU				
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:				
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(64.135)	53.032	(35.824)	(18.850)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(64.135)	53.032	(35.824)	(18.850)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri	-	-	-	-
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	(64.135)	53.032	(35.824)	(18.850)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	218.472.409	70.027.368	89.861.942	23.376.214
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	218.472.409	70.027.368	89.861.942	23.376.214
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	218.472.409	70.027.368	89.861.942	23.376.214

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 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 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	11	134.219.462	48.972	9.302.078	310.020.317	69.974.336	523.565.165
1 Ocak 2023		134.219.462	(229.445)	9.302.078	310.020.315	743.784.458	1.197.096.868
Transferler		-	-	-	743.784.458	(743.784.458)	-
Kar Payları		-	-	6.772.148	(71.107.563)	-	(64.335.415)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(64.135)	-	-	218.536.544	218.472.409
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		-	-	-	-	218.536.544	218.536.544
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	(64.135)	-	-	-	(64.135)
30 Eylül 2023	11	134.219.462	(293.580)	16.074.226	982.697.210	218.536.544	1.351.233.862

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 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	30.09.2023	30.09.2022
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		69.768.923	30.493.315
Dönem Karı (Zararı)		218.536.544	69.974.336
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(110.919.625)	(25.777.568)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	13	39.882	33.122
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	(3.740)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	-	(3.740)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		39.921	(2.049.886)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		39.921	122.237
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	(2.172.123)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(17.340.663)	(4.848.751)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	14	(17.340.663)	(4.768.546)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		-	(80.205)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	9-14	(64.771.745)	(18.908.313)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	9	(61.674.065)	(20.446.407)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	14	(3.097.680)	1.538.094
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	14	(28.887.020)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	14	(28.887.020)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		9.750.556	(3.265.765)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	22.946.461	(1.678.227)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(9.562.581)	161.484
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	6-9	2.903.626	5.188.486
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(2.701.385)	(80.078)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	1.255.797	49.871
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		44.436	121.935
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.001.705)	124.465
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	7	(2.189.138)	(7.153.701)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(944.955)	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(944.955)	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		117.367.475	40.931.003
Ödenen Temettüleri		(64.335.415)	(14.230.060)
Alınan Faiz	14	17.340.663	3.811.936
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(603.800)	(19.564)
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(54.943.738)	(47.055.466)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(54.374)	(41.154)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	49.099.020	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(1.647.156)	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		(102.341.228)	(47.014.312)
C-FİNANSMAN FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		-	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		14.825.185	(16.562.151)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		14.825.185	(16.562.151)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	94.216.074	52.389.159
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	3	109.041.259	35.827.008

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 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 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in fiili dolaşımdaki hisselerinin nominal değeri 1 TL’dir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in fiili dolaşımdaki paylarının oranı %27,81’dir.

Şirket’in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 7 kişidir (31 Aralık 2022 – 7 kişi).

Şirket’in ortaklık yapısı Not 11’de verilmiştir.

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanması:

Özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Ekim 2023 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 ölçülen varlık ve yükümlülükler haricinde, tarihi maliyet esasına göre Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tabloların TMS/TFRS’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 finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir. Şirket’in konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 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 döviz endeksli parasal varlıklar 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla alış kurundan; yabancı para cinsinden parasal yükümlülükler de satış kurundan değerlendirilmiştir. Kullanılan kapanış kurları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	30.09.2023	31.12.2022	31.12.2022
Döviz Cinsi	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
ABD Doları	27,3767	27,4260	18,6983	18,7320
Euro	29,0305	29,0828	19,9349	19,9708

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, 2023 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2023 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.

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 2023 - 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında esas alınan muhasebe politikaları 1 Ocak 2022 - 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak 2022 - 30 Eylül 2022 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 2023 – 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak 2022 - 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 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 kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 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 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır. TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar: (Devamı)

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklik ile “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir. TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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 işlemten 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.

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.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik,

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri,

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”,

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”,

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 2023 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilanço ile; 1 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak 2022 - 30 Eylül 2022 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

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tablolarının hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren döneme ait ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren yıllara ait özet finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

Kiralanın 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.

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 olduğunda, 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.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı üzerinden ölçülmektedir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan 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.

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 başlayınca 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. (Not 9)

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, sözkonusu 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.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmesinde 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 muhasebelemektedir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerın 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.

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.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

Transferler (Devamı)

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.

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 iskontoya tabi tutulmaz.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayımlanan 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 ömürlü 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 duran 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 artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.6) Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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.

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.

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 değerlemesi 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 değerlemesi 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 etkin 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 dövizde 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. (Not 17)

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.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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 amortismanı 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 kiralamar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirir.

Kiralanın varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamar 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.

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)

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.
- 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 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

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.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması amacıyla Not 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 2023 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.

2.9) Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2023 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

	30.09.2023	31.12.2022
Kasa	1.270	1.825
Bankalar	108.672.017	93.794.078
<i>Vadesiz Mevduat</i>	1.765.898	11.311.204
<i>Vadeli Mevduat</i>	106.906.119	82.482.874
Vadeli Mevduat Gelir Tahakkukları	367.972	420.171
Toplam	109.041.259	94.216.074

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022 – Yoktur.)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 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	30.09.2023
	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
USD	3.153.610	86.335.435
EUR	49.740	1.443.977
Toplam		87.779.412

	Banka	31.12.2022
	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
USD	1.550.564	28.992.911
EUR	49.740	991.562
Toplam		29.984.473

Vadeli Mevduat	Orijinal Tutar	Faiz Oranı	Vade	30.09.2023
USD	3.153.579	%2,43-%2,84	0-1 ay	86.334.586
TL	20.939.505	%36,88-%44,14	0-1 ay	20.939.505
Toplam				107.274.091

Vadeli Mevduat	Orijinal Tutar	Faiz Oranı	Vade	31.12.2022
USD	1.007.732	%2,43-%2,64	0-1 ay	18.842.875
TL	64.060.170	%18,13-%27,77	0-1 ay	64.060.170
Toplam				82.903.045

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	30.09.2023	31.12.2022
Eurobond (*)	105.438.908	-
Toplam	105.438.908	-

(*) 54.082.562 TL tutarında olan Eurobond'un nominal bedeli 1.850.576 USD, faiz oranı %8,25 ve vade tarihi, 24 Ocak 2024'tür. 51.356.347 TL tutarında olan Eurobond'un nominal bedeli 1.887.684 USD, faiz oranı %6,125 ve vade tarihi, 3 Mayıs 2024'tür.

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2023	31.12.2022
Ticari Alacaklar	10.345.418	33.551.474
Alacak Senetleri	-	308.639
Gelir Tahakkukları (*)	647.376	574.018
Toplam	10.992.794	34.434.131

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 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	30.09.2023	31.12.2022
Gelir Tahakkukları (*)	2.030.496	1.535.620
Toplam	2.030.496	1.535.620

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

Şirket'in alacak senetlerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vade (Senetler)	30.09.2023	31.12.2022
0-1 ay	-	55.255
1-3 ay	-	104.772
3-6 ay	-	148.612
Toplam	-	308.639

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Satıcılar	1.302.570	44.166
Satıcılar İlişkili Taraf (Not 16)	83.593	86.200
Toplam	1.386.163	130.366

(*) Ticari borçların ortalama vade süresi 30 gündür. (31 Aralık 2022 – 30 gün)

NOT 6 – STOKLAR

a) Kısa Vadeli Stoklar

	30.09.2023	31.12.2022
Tamamlanmış Projeler		
Mistral Towers (*)	29.930.264	36.913.825
Toplam	29.930.264	36.913.825

(*) 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.

Gayrimenkul stoklarının 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Dönem Başı	36.913.825	49.904.586
Satış yoluyla çıkışlar (*)	(2.903.626)	(8.347.168)
Transferler (**)	(4.079.935)	(4.643.593)
Toplam	29.930.264	36.913.825

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2023 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 1 adet konut ve 3 adet ofis teslim edilen stokları ifade etmektedir. (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2022 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 11 adet konut ve 1 adet ofis stoklarını ifade etmektedir.)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 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)

(**) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinden faaliyet kiralaması sözleşmelerinin yapılması ile birlikte 7 adet bağımsız bölümün gayrimenkul stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere transferini ifade etmektedir. (Not 9). (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinden faaliyet kiralaması sözleşmelerinin yapılması ile birlikte 3 adet bağımsız bölümün gayrimenkul stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere transferini ifade etmektedir. (Not 9)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla stoklar üzerindeki sigorta tutarı 333.300.820 TL'dir. (31 Aralık 2022 – 112.120.490 TL)

b) Uzun Vadeli Stoklar

	30.09.2023	31.12.2022
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 başlayabilecektir. Ancak arsa sahibi her halükarda yapı ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay sonra kendisine ait bağımsız bölümlerin satışına başlayabilecektir. İnşaatın tamamlanma süresi yapı ruhsatının alınmasından itibaren 30 aydır. Altı (6) ay ek süre alınabilecektir.

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 alınmıştır.

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 16)	8.669.396	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	893.185	-
Toplam	9.562.581	-

b) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Diğer Ticari Borçlar	2.326.854	6.433
Ödenecek Vergi ve Fonlar	762.516	5.285.620
Alınan Depozito ve Teminatlar	513.715	467.971
Toplam	3.603.085	5.760.024

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Alınan Depozito ve Teminatlar	780.145	624.911
Toplam	780.145	624.911

NOT 8 – ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	30.09.2023	31.12.2022
Alınan Sipariş Avansları (*)	8.251.915	10.172.412
Gelecek Aylara Ait Gelirler	1.065.817	1.304.458
Toplam	9.317.732	11.476.870

b) Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	30.09.2023	31.12.2022
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	10.000	40.000
Toplam	10.000	40.000

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla özeti aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Proje geliştirilecek arsalar		
Mersinli arsa	118.744.000	118.744.000
Çeşme arsa	58.177.431	58.177.431
Tamamlanmış projeler		
Mistral Towers	829.300.156	782.111.000
Toplam	1.006.221.587	959.032.431

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, Mistral Towers projesindeki çarşı, spa ve ofis kuledeki uzun vadeli operasyonel kiralamaları yapılmış bağımsız bölümleri ve Şirket'in proje geliştirilecek arsalarını ifade etmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Mersinli arsa ve Mistral Towers'ın gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerleme şirketi tarafından 2022 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre değerlendirilmiştir. Çeşme arsanın gerçeğe uygun değeri ise 2022 yılının Kasım ayındaki alış bedeliyle gösterilmektedir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar(***)	GUD değişimi	Transferler	30.09.2023
Proje geliştirilecek arsalar						
Mersinli arsa (*)	118.744.000	-	-	-	-	118.744.000
Çeşme arsa (**)	58.177.431	-	-	-	-	58.177.431
Tamamlanmış projeler						
Mistral Towers	782.111.000	1.647.156	(20.212.000)	61.674.065	4.079.935	829.300.156
Toplam	959.032.431	1.647.156	(20.212.000)	61.674.065	4.079.935	1.006.221.587

	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar(***)	GUD değişimi	Transferler	31.12.2022
Proje geliştirilecek arsalar						
Mersinli arsa	40.040.000	-	-	78.704.000	-	118.744.000
Çeşme arsa	-	58.177.431	-	-	-	58.177.431
Tamamlanmış projeler						
Mistral Towers	255.899.000	-	(13.413.001)	534.981.408	4.643.593	782.111.000
Toplam	295.939.000	58.177.431	(13.413.001)	613.685.408	4.643.593	959.032.431

(*) 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 alınımından itibaren en geç 30 ay olarak belirlenmiştir. İnşaat sözleşmesi yapıldıktan itibaren en geç 6 ay içerisinde yapı ruhsatı alınması gerekmekte olup, raporlama tarihi itibarıyla yapı ruhsatları alınmıştır.

(**) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Korasu Turizm Ticaret A.Ş'nin maliki olduğu İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah., Boyalık mevki, 5575 Ada, 1 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 13.876,12 m² yüzölçümlü arsa ile, Tülay Kora, Ferit Kora ve Özey Kora'nın elbirliği mülkiyetiyle maliki oldukları İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah. Boyalık mevki, 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 23 Eylül 2022 tarihinde Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. 5575 ada 1 parsel arsa ile 5575 ada 2 parsel, imzalanan sözleşme gereğince 10 Mart 2023 tarihinde tevhit edilmiştir. Bu birleşme sonucu oluşan 16.376,12 metrekare arsa üzerindeki Şirket payı da 25.000/409.403 (%6) şeklinde oluşmuş olup, projeye oluşan bu tek parsel üzerinde devam edilmektedir. 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 olan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %48,48 oranında olacak şekilde paylaşılacaktır. Sözleşmenin imza tarihinden sonraki tevhit dosyasının hazırlanması ve belediyeye başvurulması tarihinden itibaren 120 gün içinde yapılamaması veya taraflarca süre uzatımına ilişkin mutabakat sağlanamaması halinde, arsa malikleri, proje geliştiricisi tarafından kendisine banka aracılığıyla ödenen ivaz ödemesini 120 günü takip eden 150 gün içerisinde proje geliştiricisine geri ödeyeceğini, proje geliştiricisi de bu süre içinde meblağın kendisine ödenmesi ile aynı gün satışa konu taşınmazın payın mülkiyetini tapuda arsa maliklerine devredeceğini kabul etmiştir.

(***) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2023 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 1 adet ofisi ve 1 adet dükkanı ifade etmektedir. (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2022 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 3 adet dükkanı ifade etmektedir.)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 760.751.453 TL'dir. (31 Aralık 2022 – 143.862.365 TL)

	30.09.2023	31.12.2022
<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

NOT 10 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Alınan ve Verilen Teminatlar, İpotekler ve Kefaletler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023			
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
-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 2023 tarihi itibarıyla finansal risk bakiyesi yoktur, ancak mevcut limitler dahilinde 20.035.000 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2022 - 20.035.000 Türk Lirası).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 10 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

31.12.2022				
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
-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 2023 tarihi itibarıyla %0'dır. (31 Aralık 2022 – %0)

Alınan teminatlar

Şirket, Mistral Towers projesindeki kiralanılan alanlara ilişkin kiracılardan 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 8.025.180 TL banka teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2022 – 5.335.982 TL).

Alınan ipotekler

Şirket lehine, alacak senetlerine istinaden 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 10.000.000 TL tutarında ipotek tesisi bulunmaktadır. (31 Aralık 2022 – 12.972.250 TL).

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

Aleyhte icra ve davalar

30.09.2023				31.12.2022	
Dava/İcra Konusu	Para Birimi	Dava/İcra Sayısı	Tutar	Dava/İcra Sayısı	Tutar
Alacak davası (*)	TL	1	110.000	1	110.000
Toplam		1	110.000	1	110.000

Lehte icra ve davalar

30.09.2023				31.12.2022	
Dava/İcra Konusu	Para Birimi	Dava/İcra Sayısı	Tutar	Dava/İcra Sayısı	Tutar
Alacak davası	TL	2	26.840	3	47.720
Toplam		2	26.840	3	47.720

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ilgili tutar için dava karşılığı ayrılmamıştır. (31 Aralık 2022 – Yoktur.)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 11 – 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.

11.1) Sermaye/Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023		31.12.2022	
Ödenmiş Sermaye	134.219.462		134.219.462	
	30.09.2023		31.12.2022	
Ortak Unvanı /Adı Soyadı	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Önder Türkkani	30	40.448.785	30	40.448.785
Haydar İnaç	25	33.093.212	25	33.093.212
Diğer	45	60.677.465	45	60.677.465
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 2022 – 134.219.462 adet hisse)

11.2) 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.

Türk Ticaret Kanunu kapsamında ayrılan “Yasal Yedekler” yasal yedek statüsünde olan “Hisse Senedi İhraç Primleri” ve kar dağıtımını 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.

	30.09.2023	31.12.2022
Yasal Yedekler	16.074.226	9.302.078
Toplam	16.074.226	9.302.078

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 12 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2023	01.01.2022	01.07.2023	01.07.2022
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Gayrimenkul satış gelirleri	60.769.973	32.047.602	52.124.595	-
Kira gelirleri	23.399.655	12.766.955	8.637.813	5.093.827
Kira gelirlerinden iadeler (-)	(55.345)	(169.953)	-	(11.602)
Toplam	84.114.283	44.644.604	60.762.408	5.082.225
Satışların Maliyeti (-)	(5.291.741)	(6.335.388)	(3.185.761)	(299.046)
Brüt Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	78.822.542	38.309.216	57.576.647	4.783.179

NOT 13 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2023	01.01.2022	01.07.2023	01.07.2022
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Genel Yönetim Giderleri (-)				
Danışmanlık giderleri	(4.005.377)	(436.294)	(2.819.242)	(262.674)
Personel giderleri	(3.420.093)	(2.216.612)	(1.319.468)	(572.513)
Aidat giderleri	(2.750.316)	(2.148.092)	(957.905)	(791.335)
Vergi, resim ve harçlar	(1.580.736)	(500.888)	(38.106)	(118.496)
Ofis giderleri	(59.854)	(35.810)	(24.244)	(12.979)
Amortisman giderleri	(39.882)	(33.122)	(13.699)	(12.867)
Diğer	(1.129.808)	(343.898)	(751.086)	(125.763)
Toplam	(12.986.066)	(5.714.716)	(5.923.750)	(1.896.627)

NOT 14 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

	01.01.2023	01.01.2022	01.07.2023	01.07.2022
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	61.674.065	20.446.407	20.478.143	13.044.031
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri	28.887.020	-	-	-
Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri	17.708.635	4.777.511	5.780.855	933.211
Eurobond Değerleme Karı ve Faiz Tahakkuku	3.097.680	956.610	796.788	643.930
Ortaklardan ve İlişkili Taraflardan Faiz Gelirleri	514.118	-	514.118	-
Kur Farkı Gelirleri	57.507	213.677	-	-
Reeskont Faiz Gelirleri	-	100.850	-	-
Diğer	820.400	316.108	749.202	-
Toplam	112.759.425	26.811.163	28.319.106	14.621.172

NOT 15 – FİNANSAL GELİRLER

	01.01.2023	01.01.2022	01.07.2023	01.07.2022
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Finansal Gelirler				
Bankalar Kambyo Karları	42.295.372	16.102.435	10.126.473	6.492.889
Toplam	42.295.372	16.102.435	10.126.473	6.492.889

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 16 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	83.593	86.200
Toplam	83.593	86.200

b) İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2023	31.12.2022
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	8.669.396	-
Toplam	8.669.396	-

Şirket'in Miray İnşaat'tan olan kısa vadeli diğer alacakları, ödünç para ana para ve faiz tutarlarından oluşmakta olup faiz oranı yıllık %39'dur. Söz konusu ödünç para bakiyesi 9 ve 17 Ekim tarihlerinde kapatılmıştır.

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2023-30.09.2023					
	Hizmet		Ödünç Para/Faiz		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	3.499.414	-	-	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	873.227	-	8.669.396	-	355.683	-
Novart Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	75.000	-
Toplam	4.372.641	-	8.669.396	-	430.683	-

	01.01.2022-30.09.2022					
	Hizmet		Ödünç Para/Faiz		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	3.019.945	-	-	-	-	-
Toplam	3.019.945	-	-	-	-	-

NOT 17 – 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 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 17 – 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.

	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	01.07.2023 30.09.2023	01.07.2022 30.09.2022
Pay Başına Kazanç				
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	218.536.544	69.974.336	89.897.766	23.395.064
Pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	1,6282	0,5213	0,6698	0,1743
Ana şirket hissedarlarına ait toplam kapsamlı gelir / gider	218.472.409	70.027.368	89.861.942	23.376.214
Toplam kapsamlı gelirden elde edilen pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	1,6277	0,5217	0,6695	0,1742

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Piyasa Riski

Aşağıdaki tablolar 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

i - Toplam Bazında;

Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	30.09.2023	31.12.2022
Döviz cinsinden varlıklar	193.218.308	29.984.473
Döviz cinsinden yükümlülükler	(2.763.219)	(10.504.840)
Net döviz pozisyonu	190.455.089	19.479.633

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

DÖVİZ POZİSYON TABLOSU			
30.09.2023			
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2. Finansal Varlıklar	193.218.308	7.005.020	49.740
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	193.218.308	7.005.020	49.740
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	193.218.308	7.005.020	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)	193.218.308	7.005.020	49.740
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12. Diğer Yükümlülükler	2.270.873	82.800	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.270.873	82.800	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	2.270.873	82.800	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	492.346	9.670	7.810
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	492.346	9.670	7.810
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	492.346	9.670	7.810
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	2.763.219	92.470	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)	190.455.089	6.912.550	41.930
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	190.947.435	6.922.220	49.740
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	-	-	-

*Varlıklar alış kuru, yükümlülükler satış kuru ile değerlendirilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

DÖVİZ POZİSYON TABLOSU
31.12.2022

	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2. Finansal Varlıklar	29.984.473	1.550.564	49.740
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	29.984.473	1.550.564	49.740
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	29.984.473	1.550.564	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)	29.984.473	1.550.564	49.740
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12. Diğer Yükümlülükler	10.167.730	542.800	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	10.167.730	542.800	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	10.167.730	542.800	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	337.110	9.670	7.810
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	337.110	9.670	7.810
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	337.110	9.670	7.810
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	10.504.840	552.470	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)	19.479.633	998.094	41.930
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	29.984.473	1.550.564	49.740
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının 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 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 18 – 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.

30.09.2023			
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	18.923.825 (18.923.825)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	18.923.825 (18.923.825)	-	-
EURO kurunun %10 değişmesi halinde:			
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	121.684 (121.684)	-	-
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	121.684 (121.684)	-	-
Diğer kurunun ortalama %10 değişmesi halinde:			
7-Diğer net varlık/yükümlülüğü	-	-	-
8- Diğer riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
9- Diğer Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	19.045.509 (19.045.509)	-	-

31.12.2022			
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	1.864.404 (1.864.404)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	1.864.404 (1.864.404)	-	-
EURO kurunun %10 değişmesi halinde:			
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	83.559 (83.559)	-	-
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	83.559 (83.559)	-	-
Diğer kurunun ortalama %10 değişmesi halinde:			
7-Diğer net varlık/yükümlülüğü	-	-	-
8-Diğer riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
9-Diğer Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	1.947.963 (1.947.963)	-	-

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüğü yoktur. (31 Aralık 2022 – Yoktur)

NOT 19 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31 Aralık 2022 – Yoktur)

NOT 20 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

(31 Aralık 2022 – Şirket'in portföyünde yer alan 1 adet bağımsız bölüm 20 Şubat 2023 tarihinde 17.913.580 TL bedelle satılmış olup tapu devir işlemleri tamamlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç maddesi kapsamında işbu işlemin 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda yer alan aktif büyüklüğüne olan oranı %1,47'dir.

Ayrıca 2022 Aralık ayı içerisinde avansı alınan, Şirket'in portföyünde yer alan 1 adet bağımsız bölüm 23 Ocak 2023 tarihinde 8.645.378 TL bedelle satılmış olan tapu devir işlemleri tamamlanmıştır, satış bedeli en son değerleme raporunda yer alan ekspertiz değerinin üzerindedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç maddesi kapsamında işbu işlemin 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda yer alan aktif büyüklüğüne olan oranı %0,01'dir.

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8623 ada 21 parselde yer alan toplam 4.147,89 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Yüklenici sıfatlı Viven İnşaat İş Ortaklığı Ticari İşletmesi ile 21.10.2020 tarihinde imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, Viven Grup İnş.Tur.San.veTic.Ltd.Şti. – Alim Emiroğlu İnş.Ltd.Şti. adi ortaklığı tarafından devir alınmış olup, önceki sözleşme şartları sözkonusu yeni Yüklenici tarafından yerine getirilecektir.)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 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 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	214.480.167	94.216.074
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.124.721.851	1.084.516.256
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	8.669.396	-
	Diğer varlıklar		19.326.856	37.115.500
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.367.198.270	1.215.847.830
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	1.351.233.862	1.197.096.868
	Diğer kaynaklar		15.964.408	18.750.962
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.367.198.270	1.215.847.830
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
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)	109.039.989	94.214.249
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)	-	-
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)	98.811.875	43.361.849

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

EK DİP, – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022	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)	%82	%89	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%15,7	%8	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)	%0	%0	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)	%8	%8	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%7,23	%4	Azami %10