

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019
TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

Hürriyet Bulvarı No: 5/1 Musulluğul İş Merkezi Kat:6-7 Çankaya – Konak- İzmir Tel:0.232.445 60 40 Fax:0.232.445 13 05
Email: info@pkfizmir.com www.pkfizmir.com Mersis no: 0782 0056 1890 0001

3) Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p><i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</i></p> <p>Not 2 ve 12’de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 187.597.698 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 12 nolu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, lisansları, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına sağlanan verilerin doğruluğu ve uygunluğu kontrol edilmiş olup, arsa ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Not 12’de açıklanan tutarlarla mutabakatı kontrol edilmiştir.</p> <p>Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanları ile görüşülerek, değerlendirme raporlarında kullanılan tahmin ve varsayımlar sorgulanmıştır.</p> <p>TMS 40 ve TFRS 13 kapsamında finansal tablolarda yer alan açıklamaların uygunluğu değerlendirilmiştir.</p>

4) Diğer Hususlar

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Not 2.6’da açıklanan yeniden düzenlemenin etkilerini içermeyen finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 11 Mart 2019 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

5) Dikkat Çekilen Hususlar

Ekteki finansal tabloların 31 no’lu “Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” dipnotuna dikkatinizi çekeriz. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (“Tebliğ”) uyarınca portföylerinde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz. 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle, bu oran %25 olarak gerçekleşmiştir. Ancak bu husus tarafımızca verilen bağımsız denetim görüşünü etkilememektedir.

**SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.**

Sun Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.

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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

Hürriyet Bulvarı No: 5/1 Musullugil İş Merkezi Kat:6-7 Çankaya – Konak- İzmir Tel:0.232.445 60 40 Fax:0.232.445 13 05
Email: info@pkfizmir.com www.pkfizmir.com Mersis no: 0782 0056 1890 0001

7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 02.03.2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Birol Kabaca'dır.

SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

An Exclusive Correspondent of PKF
International

2 Mart 2020

Birol Kabaca, YMM
Sorumlu Denetçi

İzmir, Türkiye



SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

Hürriyet Bulvarı No: 5/1 Musullugil İş Merkezi Kat:6-7 Çankaya – Konak- İzmir Tel:0.232.445 60 40 Fax:0.232.445 13 05
Email: info@pkfizmir.com www.pkfizmir.com Mersis no: 0782 0056 1890 0001

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOLARI	2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	4
KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	5
NAKİT AKIM TABLOLARI	7
NOT 1 –ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8
NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	30
NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	30
NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	31
NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	31
NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	32
NOT 8 – STOKLAR	33
NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	33
NOT 10 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34
NOT 11 – SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR.....	34
NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	34
NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	36
NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	36
NOT 15 –BORÇLANMALAR	37
NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	38
NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	41
NOT 18 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	42
NOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	45
NOT 20 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	45
NOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	46
NOT 22 – FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER	46
NOT 23 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	47
NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ.....	47
NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	48
NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	57
NOT 27 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	62
NOT 28 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	62
NOT 29 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA	62
NOT 30 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	62
NOT 31 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	63

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

VARLIKLAR	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	220.291	1.361.031
Ticari Alacaklar	4-6	2.166.111	8.286.180
<i>- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	<i>36.981</i>	-
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	<i>2.129.130</i>	<i>8.286.180</i>
Diğer Alacaklar	7	159.906	206.516
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	<i>159.906</i>	<i>206.516</i>
Stoklar	8	62.787.506	68.474.110
Peşin Ödenmiş Giderler	4-9	1.545	171.592
<i>- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4	-	<i>129.647</i>
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	9	<i>1.545</i>	<i>41.945</i>
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	27.658	79.760
Diğer Dönen Varlıklar	10	1.467	2.860
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>	10	<i>1.467</i>	<i>2.860</i>
Ara Toplam		65.364.484	78.582.049
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	11	1.250.000	1.250.000
Toplam Dönen Varlıklar		66.614.484	79.832.049
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	6	2.299.600	2.945.058
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	<i>2.299.600</i>	<i>2.945.058</i>
Yatırım Amaçlı Gayri Menkuller	12	187.597.698	152.574.233
Maddi Duran Varlıklar	13	773.178	687.864
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	4.495	5.313
Peşin Ödenmiş Giderler	9	-	27.908
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	9	-	<i>27.908</i>
Toplam Duran Varlıklar		190.674.971	156.240.376
TOPLAM VARLIKLAR		257.289.455	236.072.425

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	15	1.150.000	7.800.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	15	-	10.845.009
Ticari Borçlar	4-6	645.791	313.588
<i>-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	327.727	74.757
<i>-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	318.064	238.831
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	21.581	19.154
Diğer Borçlar	7	506.212	127.667
<i>-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	506.212	127.667
Ertelenmiş Gelirler	9	3.638.054	2.838.779
<i>-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)</i>	9	3.638.054	2.838.779
Kısa Vadeli Karşılıklar	16-17	2.422.534	167.019
<i>-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	17	28.309	-
<i>-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	16	2.394.225	167.019
Ara Toplam		8.384.172	22.111.216
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		8.384.172	22.111.216
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	7	225.254	151.051
<i>-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	225.254	151.051
Uzun Vadeli Karşılıklar	17	96.096	44.806
<i>-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17	96.096	44.806
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		321.350	195.857
Toplam Yükümlülükler		8.705.522	22.307.073
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	18	248.583.933	213.702.338
Ödenmiş Sermaye		134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(12.682)	(895)
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		(12.682)	(895)
<i>-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)</i>		(12.682)	(895)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		7.342.495	7.342.495
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		72.141.276	63.451.145
Net Dönem Karı veya Zararı		34.893.382	8.690.131
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	63.014
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		248.583.933	213.765.352
TOPLAM KAYNAKLAR		257.289.455	236.072.425

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT GELİR TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	<u>Cari Dönem</u>	<u>Önceki Dönem</u>
		Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2019 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2018 31.12.2018
Hasılat	19	14.313.508	17.859.282
Satışların Maliyeti	19	(3.463.516)	(9.254.125)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		10.849.992	8.605.157
BRÜT KAR (ZARAR)		10.849.992	8.605.157
Genel Yönetim Giderleri	20	(4.714.920)	(5.683.399)
Pazarlama Giderleri	20	(237.408)	(330.323)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	39.108.234	22.047.240
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(7.193.313)	(7.372.432)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		37.812.585	17.266.243
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		37.812.585	17.266.243
Finansman Gelirleri	22	96.013	6.709.749
Finansman Giderleri	22	(3.015.216)	(15.279.816)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		34.893.382	8.696.176
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		34.893.382	8.696.176
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		34.893.382	8.696.176
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	6.045
Ana Ortaklık Payları		34.893.382	8.690.131
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	0,2600	0,0647

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
	Dipnot	1.01.2019	1.01.2018
	Referansı	31.12.2019	31.12.2018
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:			
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(11.787)	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	(11.787)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler - <i>Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri</i>		-	-
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(11.787)	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		34.881.595	8.696.176
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		34.881.595	8.696.176
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	6.045
Ana Ortaklık Payları		34.881.595	8.690.131
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		0,2599	0,0647

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT 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	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları						
1 Ocak 2018		39.000.000	(895)	894.552	18.417.259	153.033.604	211.344.520	56.969	211.401.489
Diğer Düzeltmeler		-	-	-	1.467.687	-	1.467.687	-	1.467.687
Düzeltmelerden Sonraki Tutar		39.000.000	(895)	894.552	19.884.946	153.033.604	212.812.207	56.969	212.869.176
Transferler		95.219.462	-	6.447.943	51.366.199	(153.033.604)	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	(7.800.000)	-	(7.800.000)	-	(7.800.000)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	8.690.131	8.690.131	6.045	8.696.176
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		-	-	-	-	<i>8.690.131</i>	<i>8.690.131</i>	<i>6.045</i>	<i>8.696.176</i>
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2018	18	134.219.462	(895)	7.342.495	63.451.145	8.690.131	213.702.338	63.014	213.765.352
1 Ocak 2019		134.219.462	(895)	7.342.495	63.451.145	8.690.131	213.702.338	63.014	213.765.352
Transferler		-	-	-	8.690.131	(8.690.131)	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması		-	-	-	-	-	-	(63.014)	(63.014)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(11.787)	-	-	34.893.382	34.881.595	-	34.881.595
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		-	-	-	-	<i>34.893.382</i>	<i>34.893.382</i>	-	<i>34.893.382</i>
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	(11.787)	-	-	-	(11.787)	-	(11.787)
31 Aralık 2019	18	134.219.462	(12.682)	7.342.495	72.141.276	34.893.382	248.583.933	-	248.583.933

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOLARI

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

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	31.12.2019	31.12.2018
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		19.288.808	30.826.019
Dönem Karı (Zararı)		34.893.382	8.696.176
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(28.006.118)	(4.723.655)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	13-14	24.206	28.556
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		35.948	1.327.506
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	6	35.948	-
<i>Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	8	-	1.327.506
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.295.018	184.725
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		67.812	17.706
<i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	16	2.227.206	167.019
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		1.448.741	3.159.931
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		(178.531)	(546.398)
<i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		1.627.272	3.094.196
<i>Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri</i>		-	612.133
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-	3.052.450
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-	(1.171.200)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(31.808.300)	(11.305.623)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler</i>	12	(31.808.300)	(11.305.623)
Bağlı Ortaklıkların veya Müşterek Faaliyetlerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	(1.731)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		12.223.013	26.307.100
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	7.681.996	13.671.564
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	96.458	4.438.148
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	2.819.404	13.869.184
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	(165.771)	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	197.955	-
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	332.203	(334.907)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	461.219	(2.750.085)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	9	799.275	(2.586.804)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	274	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		19.110.277	30.279.621
Alınan Faiz		178.531	546.398
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(520.623)	(1.903.791)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	(108.702)	(18.203)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(347.964)	(1.885.588)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		(63.957)	-
C-FİNANSMAN FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(19.908.925)	(36.994.523)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		20.800.000	7.800.000
<i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>		20.800.000	7.800.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(38.295.009)	(33.900.327)
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>		(38.295.009)	(33.900.327)
Ödenen Temettüler		-	(7.800.000)
Ödenen Faiz		(2.413.916)	(3.094.196)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN		(1.140.740)	(8.072.295)
ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(1.140.740)	(8.072.295)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(1.140.740)	(8.072.295)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	1.361.031	9.433.326
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	5	220.291	1.361.031

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(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.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in fiili dolaşımdaki paylarının oranı %13,88’dir.

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2018: 6 kişi).

Şirket’in ortaklık yapısı Not 18’de verilmiştir.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 2 Mart 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranı %	Etkin Ortaklık Oranı %	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranı %	Etkin Ortaklık Oranı %
Şirket Ünvanı				
Tasfiye Halinde Meltem Bina Yönetimi Turizm San. ve Tic. A.Ş. (*)	-	-	%70	%70

(*) Şirket’in ticaret sicil kaydı Türk Ticaret Kanunu’na uygun olarak terkin edilmiş olup, 26 Aralık 2018 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesi’nde tescil edilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket ve Türkiye’de kayıtlı olan iş ortaklığı 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.

Finansal tablolar gerçeğe uygun değeri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ile finansal varlık ve yükümlülükler haricinde, tarihi maliyet esasına göre Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tabloların TMS/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 2019 yılı itibariyle bağlı ortaklığı tasfiye olduğu için konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiştir. Kullanılan kapanış kurları aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	31.12.2019	31.12.2018
Euro	6,6506	6,0280
ABD Doları	5,9402	5,2609

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına (“SPK Finansal Raporlama Standartları”) uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, KGK tarafından yayımlanmış TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Faaliyetlerin Dönemselliği

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TMS/TFRS") ve bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır. Ayrıca KGGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve 15 Nisan 2019 yılında revize olan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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 2019 - 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında esas alınan muhasebe politikaları 31 Aralık 2018 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. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

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

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

(a) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

TFRS 9 Finansal Araçlar

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

(a) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (Devamı):

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

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9 u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmediği ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

(b) TFRS Yıllık İyileştirmeler 2015-2017 Dönemi

1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri”; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar”; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 “Gelir Vergileri”; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirir.
- TMS 23 “Borçlanma Maliyetleri”, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

• TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”; planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması. Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınmalıdır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

(c) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 3 (değişiklikler): İşletme Tanımı

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için “işletme” tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan “işletme” tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu Değişiklikler 01 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

TMS 1 ve TMS 8: Önemliliğin Tanımı

TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir. 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilanço ile; 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile 31 Aralık 2018 tarihli konsolide kar veya zarar tablosunda yapılan sınıflandırma ve düzeltmeler aşağıdaki gibidir:

KAYNAKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş Düzeltme Öncesi			Bağımsız Denetimden Geçmiş Düzeltmiş
	31 Aralık 2018	Sınıflama	Düzeltilmeler	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler	26.165.707	-	(4.054.491)	22.111.216
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7.800.000	-	-	7.800.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10.845.009	-	-	10.845.009
Ticari Borçlar	313.588	-	-	313.588
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19.154	-	-	19.154
Diğer Borçlar	266	127.401	-	127.667
Ertelenmiş Gelirler	6.893.270	-	(4.054.491)	2.838.779
Kısa Vadeli Karşılıklar	167.019	-	-	167.019
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	127.401	(127.401)	-	-
ÖZ KAYNAKLAR	209.710.861	-	4.054.491	213.765.352
Ödenmiş Sermaye	134.219.462	-	-	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(895)	-	-	(895)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	7.342.495	-	-	7.342.495
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	61.983.458	-	1.467.687	63.451.145
Net Dönem (Zararı) / Karı	6.103.327	-	2.586.804	8.690.131
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	63.014	-	-	63.014

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Düzeltme Öncesi		Bağımsız Denetimden Geçmiş Düzeltmiş	
	01.01.2018 31.12.2018	Sınıflama 01.01.2018 31.12.2018	Düzeltilme 01.01.2018 31.12.2018	Düzeltilmiş 01.01.2018 31.12.2018
Hasılat	17.859.282	-	-	17.859.282
Satışların Maliyeti	(9.254.125)	-	-	(9.254.125)
BRÜT KAR / ZARAR	8.605.157	-	-	8.605.157
Genel Yönetim Giderleri	(5.683.399)	-	-	(5.683.399)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	(330.323)	-	-	(330.323)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8.154.813	11.305.623	2.586.804	22.047.240
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(6.044.926)	(1.327.506)	-	(7.372.432)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	4.701.322	9.978.117	2.586.804	17.266.243
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	11.305.623	(11.305.623)	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(1.327.506)	1.327.506	-	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	14.679.439	-	2.586.804	17.266.243
Finansman Gelirleri	6.709.749	-	-	6.709.749
Finansman Giderleri	(15.279.816)	-	-	(15.279.816)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	6.109.372	-	2.586.804	8.696.176
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	-	-	-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	6.109.372	-	2.586.804	8.696.176
-	-	-	-	-
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	-	-	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)	6.109.372	-	2.586.804	8.696.176
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	6.045	-	-	6.045
Ana Ortaklık Payları	6.103.327	-	2.586.804	8.690.131
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,0455			0,0647

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolar, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

2.7.1) Hasılat

Şirket taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- b) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- e) Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Temettü ve 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. Temettüler; hissedarların tahsil etme hakları ortaya çıktığında finansal tablolara yansıtılır.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan 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. Kiracılar sağlanan dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek muhasebeleştirilmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.1) Hasılat (Devamı)

Gayrimenkul stok satışları

Gayrimenkul stokları, proje geliştirmek amacıyla elde tutulan arsalar, yatırım/İNŞAAT aşamasında ve 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

2.7.2) 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 planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının 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.

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Şirket'in sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, yönetim kurulu üyeleri, üst düzey yöneticiler, yakın aile üyeleri ve bunlar tarafından kontrol edilen veya önemli etkinliğe sahip olunan şirketler "ilişkili taraf" olarak kabul edilmişlerdir. (Not 4)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.3) Gayrimenkullerin sınıflandırılması

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

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

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

Gayrimenkul stokları

Stoklar, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı üzerinden ölçülmektedir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için 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 başlayıncaya kadar gerçeğe uygun değerinden ölçülmekte; arsa üzerinde proje geliştirilmeye başlandığında yatırım amaçlı gayrimenkuller altındaki yapılmakta olan yatırımlara transfer edilerek ve ilgili proje tamamlanıp gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülebilir olduğu aşamaya kadar maliyet yöntemiyle ölçülmeye devam etmektedir. 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla arsalar üzerinde geliştirilen bir proje bulunmamaktadır.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.3) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, 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, oluştuğu 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.

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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.3) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

Transferler (Devamı)

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.

2.7.4) 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.

2.7.5) Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca 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 sınıra 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 alınmaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

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

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

31 Aralık 2018 itibariyle Şirket’in bağlı ortaklığı olan Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi “Meltem Bina Yönetimi ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.6) Maddi Duran Varlıklar

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

Maddi Duran Varlıklar	Ekonomik Ömür
Binalar	50
Demirbaşlar	4-15
Taşıtlar	5

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

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

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

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

2.7.7) Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Ekonomik Ömür
Haklar	3

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.8) 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 muhasebelemektedir. 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 muhasebeleştirilmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.9) Finansal Yatırımlar (Devamı)

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

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

Değer Düşüklüğü

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.10) Kur Değişiminin Etkileri

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 dövize 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 zararlar ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları*

2.7.11) Pay Başına Kazanç

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 24)

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 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.

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 (Devamı)

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. (Not 17)

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

2.7.14) Borçlanma Maliyetleri

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.15) Ticari Alacaklar

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

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

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

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

2.7.16) Ticari Borçlar

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

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

2.7.17) Netleştirme/ Mahsup

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

2.7.18) Durdurulan Faaliyetler

Şirket’in durdurulan faaliyet kapsamında değerlendirilen işlemi bulunmamaktadır.

2.7.19) Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.20) Kiralama İşlemleri

a) Şirket - kiracı olarak

- Finansal kiralama

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

- Faaliyet kiralaması

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

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

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

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dahil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

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

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 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 tabii 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 tabii tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

b) Şirket - kiraya veren olarak

- Faaliyet kiralaması

Faaliyet kiralamasında, kiralanın 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
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(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

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımların başlıcaları aşağıdaki gibidir:

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, SPK tarafından lisanslı bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değerler emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi altında indirgenmiş nakit akış modeli kullanılarak tespit edilmiştir.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler

Şirket, gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapmaktadır. Şirket yönetimi, özellikle gayrimenkul stokları altında takip ettiği ofis kuleden orta vadeli (5-10 yıl) yapılan faaliyet kiralaması şeklinde kiralamaların başlamasını esas alarak ilgili gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanması için Not 2.7’de detayları açıklanan şartları sağladığını değerlendirmektedir.

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

d) Dava karşılıkları tutarı, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan muhtemel sonuçların Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda Şirket yönetimi tarafından tahmin edilmesi yoluyla belirlenmektedir. Şirket yönetimi 31 Aralık 2019 tarihinde döneme ait finansal tablolarda 2.394.225 TL (31 Aralık 2018: 167.019 TL) tutarında dava karşılığı ayırmıştır. (Not 16)

e) Şirket, ödenmesi gereken tutarları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar içinde bir şüpheli alacak karşılığı oluşturur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yönetimi 31 Aralık 2019 tarihinde döneme ait finansal tablolarda 35.948 TL (31 Aralık 2018: Yoktur.) tutarında şüpheli ticari alacak karşılığı ayırmıştır. (Not 6)

2.9 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2019 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 (Not 31).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, satış amaçlı konut ve ofis ile kiralama amaçlı alışveriş merkezi gayrimenkul projesi geliştirmek, İzmir'de kurulu Mistral Towers projelerinde yapmış olduğu operasyonel kiralama sözleşmelerinden kira geliri elde etmektir. Şirket'in karar vermeye yetkili mercisi yönetim kurulu Şirket'in faaliyetlerini tek bölüm halinde takip etmekte, performans değerlendirmesi yapmakta ve tahsis edilecek kaynaklara ilişkin karar vermektedir. Şirket Yönetimi mevcut gayrimenkul portföyünü tek bir bölüm olarak değerlendirmekte olup, bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

	31.12.2019	31.12.2018
a) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	36.981	-
Toplam	36.981	-
b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar		
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	327.727	74.757
Toplam	327.727	74.757
c) İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	129.647
Toplam	-	129.647

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2019-31.12.2019					
	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	1.907	1.083.219
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	3.283.475	-	-	-
Toplam	-	-	3.283.475	-	1.907	1.083.219
	01.01.2018-31.12.2018					
	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	2.609.639	-	498.497	-	-	-
Önder Türkkani	-	-	-	-	-	39.500
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	4.209.069	-	-	-
Toplam	2.609.639	-	4.707.566	-	-	39.500

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

	31.12.2019	31.12.2018
Üst Yönetime Sağlanan Faydalar (*)	266.341	250.729
Toplam	266.341	250.729

(*) Üst yönetime sağlanan faydalar, maaş ve yan menfaatlerden oluşmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2019	31.12.2018
Kasa	546	655
Bankalar (**)	219.745	1.359.821
<i>Vadesiz Mevduat</i>	219.745	459.821
<i>Vadeli Mevduat (*)</i>	-	900.000
Vadeli Mevduat Gelir Tahakkukları	-	555
Toplam	220.291	1.361.031

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

(**) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018 – Yoktur.)

	Banka	31.12.2019
	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
USD	31	184
Toplam		184

	Banka	31.12.2018
	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
USD	23.898	125.725
EURO	7.772	46.851
Toplam		172.576

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 4)	36.981	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	266.111	462.880
Alacak Senetleri	1.554.084	7.660.051
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(33.894)	(121.874)
Gelir Tahakkukları (*)	342.829	285.123
Şüpheli Ticari Alacaklar	35.948	-
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(35.948)	-
Toplam	2.152.911	8.286.180

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
Alacak Senetleri	1.634.747	3.086.936
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(329.289)	(1.027.955)
Gelir Tahakkukları (*)	994.142	886.077
Toplam	2.299.600	2.945.058

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Ticari Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri (Devamı)

Şirket'in alacak senetlerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vade (Senetler)	31.12.2019	31.12.2018
0-1 ay	946.285	6.263.116
1-3 ay	110.508	899.644
3-6 ay	165.764	165.764
6-12 ay	331.527	331.527
1-2 yıl	663.054	1.452.189
2-3 yıl	663.054	663.054
3-4 yıl	308.639	663.054
4 yıldan uzun	-	308.639
Toplam	3.188.831	10.746.987

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Satıcılar	318.064	238.831
Satıcılar İlişkili Taraf (Not 4)	327.727	74.757
Toplam	645.791	313.588

Ticari borçlar için ortalama vade süresi 26 gündür (31 Aralık 2018: 26 gün).

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
Verilen Depozito ve Teminatlar	159.906	159.906
KDV Alacakları	-	46.610
Toplam	159.906	206.516

b) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Diğer Çeşitli Borçlar	266	266
Ödenecek Vergi ve Fonlar	419.696	127.401
Alınan Depozito ve Teminatlar	86.250	-
Toplam	506.212	127.667

c) Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Alınan Depozito ve Teminatlar	225.254	151.051
Toplam	225.254	151.051

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 8 – STOKLAR

	31.12.2019	31.12.2018
Tamamlanmış Projeler		
Mistral Towers (*)	62.787.506	68.474.110
Toplam	62.787.506	68.474.110

(*) 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 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
1 Ocak itibarıyla	68.474.110	82.343.294
İlaveler	-	1.211.168
Satış yoluyla çıkışlar (*)	(2.819.404)	(7.386.656)
Transferler (**)	(2.867.200)	(5.697.820)
Maddi duran varlıklara transferler (Not 13)	-	(668.370)
Değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(1.327.506)
Toplam	62.787.506	68.474.110

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2019 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 4 adet konut teslim edilen stokları ifade etmektedir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2018 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 11 adet konut ve 6 adet ofis teslim edilen stokları ifade etmektedir.

(**) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinden faaliyet kiralaması sözleşmelerinin yapılması ile birlikte 4 adet bağımsız bölümün gayrimenkul stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere transferini ifade etmektedir (Not 12).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinden faaliyet kiralaması sözleşmelerinin yapılması ile birlikte 2 adet bağımsız bölümün gayrimenkul stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere transferini ifade etmektedir (Not 12).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stoklar üzerindeki sigorta tutarı 38.312.247 TL'dir.

NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Not 4)	-	129.647
Verilen Sipariş Avansları	1.545	41.945
Toplam	1.545	171.592

b) Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2019	31.12.2018
Gelecek Yıllara Ait Giderler	-	27.908
Toplam	-	27.908

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

c) Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31.12.2019	31.12.2018
Alınan Sipariş Avansları (*)	3.605.829	2.838.779
Gelecek Aylara Ait Gelirler	32.225	-
Toplam	3.638.054	2.838.779

(*) Şirket'in devam etmekte olan taşınmaz satışı sözleşmeleri kapsamında henüz edim yükümlülüklerini tamamlamadığı işlemlerin 2020 yılı içerisinde yerine getirilmesi öngörülmektedir.

NOT 10 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar

	31.12.2019	31.12.2018
İş Avansları	1.467	2.860
Toplam	1.467	2.860

NOT 11 – SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	1.250.000	1.250.000
Toplam	1.250.000	1.250.000

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla özeti aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Proje geliştirilecek arsalar		
Mersinli arsa	20.590.000	20.050.000
Çınarlı arsa	44.655.001	41.680.000
Tamamlanmış projeler		
Mistral Towers	122.352.697	90.844.233
Toplam	187.597.698	152.574.233

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2019	Girişler	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2019
Proje geliştirilecek arsalar					
Mersinli arsa	20.050.000	-	-	540.000	20.590.000
Çınarlı arsa	41.680.000	-	-	2.975.001	44.655.001
Tamamlanmış projeler					
Mistral Towers	90.844.233	347.964	2.867.200	28.293.300	122.352.697
Toplam	152.574.233	347.964	2.867.200	31.808.301	187.597.698

	01.01.2018	Girişler	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2018
Proje geliştirilecek arsalar					
Mersinli arsa	19.335.000	-	-	715.000	20.050.000
Çınarlı arsa	40.190.000	-	370.771	1.119.229	41.680.000
Tamamlanmış projeler					
Mistral Towers	75.410.202	1.885.588	4.077.049	9.471.394	90.844.233
Toplam	134.935.202	1.885.588	4.447.820	11.305.623	152.574.233

(*) Şirket, 2018 yılı içinde yapılan taşınmaz satış sözleşmesi uyarınca 1.250.000 TL tutarında taşınan değeri olan yatırım amaçlı gayrimenkullerini satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklara sınıflamıştır (Not 11).

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir uzman gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yapılmaktadır. Söz konusu gayrimenkul değerleme şirketi Türkiye'deki sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

31 Aralık 2019 itibarıyla yapılan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, gayrimenkul değerleme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak piyasa yaklaşımı altında emsal karşılaştırma yöntemlerine göre belirlenmiştir. 31 Aralık 2018 itibarıyla yapılan gayrimenkul değerlemelerde gerçeğe uygun değerler, piyasa yaklaşımı altında emsal karşılaştırma (arsalar ve kiralanan ofisler) ve gelir yaklaşımı altında indirgenmiş nakit akım (Çarşı ve SPA) yöntemlerine göre belirlenmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin açıklamalar Not 26'da açıklanmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 25.971.202 TL'dir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2019	Girişler	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2019
Binalar	668.370	-	-	-	668.370
Demirbaşlar	128.301	4.802	-	-	133.103
Taşıtlar	-	103.900	-	-	103.900
Toplam	796.671	108.702	-	-	905.373

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2019	Girişler	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2019
Binalar	(10.568)	(14.222)	10.309	-	(14.481)
Demirbaşlar	(98.239)	(5.684)	(12.059)	-	(115.982)
Taşıtlar	-	(1.732)	-	-	(1.732)
Toplam	(108.807)	(21.638)	(1.750)	-	(132.195)
Maddi Duran Varlıklar (NET)	687.864				773.178

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2018	Girişler	Transferler	Çıkışlar	31.12.2018
Binalar	-	-	668.370	-	668.370
Demirbaşlar	117.803	10.498	-	-	128.301
Toplam	117.803	10.498	668.370	-	796.671

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2018	Girişler	Transferler	Çıkışlar	31.12.2018
Binalar	-	(10.568)	-	-	(10.568)
Demirbaşlar	(83.285)	(14.954)	-	-	(98.239)
Toplam	(83.285)	(25.522)	-	-	(108.807)
31 Aralık 2018 Maddi Duran Varlıklar (NET)	34.518				687.864

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2019 itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 566.827 TL'dir.

NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2019	Girişler	Sınıflama	31.12.2019
Haklar	33.563	-	-	33.563
Birikmiş Amortismanlar (-)	(28.250)	(2.568)	1.750	(29.068)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (NET)	5.313			4.495

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2018	Girişler	Sınıflama	31.12.2018
Haklar	25.858	7.705	-	33.563
Birikmiş Amortismanlar (-)	(25.216)	(3.034)	-	(28.250)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (NET)	642			5.313

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 15 –BORÇLANMALAR

a) Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31.12.2019	31.12.2018
Banka Kredileri	1.150.000	7.800.000
Toplam	1.150.000	7.800.000

b) Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

	31.12.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara, Taksitleri ve Faizleri	-	10.845.009
Toplam	-	10.845.009

c) Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Borçlara İlişkin Özet Bilgiler

Şirket'in, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin orijinal para biriminden bakiyeler ve etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir.

31.12.2019

Banka Kredileri			Orijinal Para Birimi	Kısa Vadeli	Toplam
Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı			
TL	2020	%11,15	1.150.000	1.150.000	1.150.000
Toplam				1.150.000	1.150.000

31.12.2018

Banka Kredileri			Orijinal Para Birimi	Kısa Vadeli	Toplam
Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı			
ABD Doları	2019	%4,33	2.061.436	10.845.009	10.845.009
TL	2019	%28,5	7.800.000	7.800.000	7.800.000
Toplam				18.645.009	18.645.009

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kullanmış olduğu kredilere karşılık, 20.035.000 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 26.850.000 ABD Doları ve 6.400.000 Türk Lirası).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Alınan ve Verilen Teminatlar, İpotekler ve Kefaletler

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31.12.2019				
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	TL Karşılıkları	USD	EURO	TL
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	42.700.750	3.750.000	-	20.425.000
-Teminat	390.000	-	-	390.000
-İpotek (*)	42.310.750	3.750.000	-	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	42.700.750	3.750.000	-	20.425.000

(*) Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kullanmış olduğu kredilere karşılık, 20.035.000 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 26.850.000 ABD Doları ve 6.400.000 Türk Lirası).

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 3.750.000 Usd tutarında ipotek Ocak 2020'de fek olmuştur.

31.12.2018				
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	TL Karşılıkları	USD	EURO	TL
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	147.903.820	26.850.000	-	6.648.655
-Teminat	248.655	-	-	248.655
-İpotek	147.655.165	26.850.000	-	6.400.000
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	147.903.820	26.850.000	-	6.648.655

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla %0'dır. (31 Aralık 2018: %0)

Alınan teminatlar

Şirket, Mistral Towers projesindeki kiralanan alanlara ilişkin kiracılardan 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 2.981.744 TL banka teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2018: 2.558.350 TL).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

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

Alınan ipotekler

Şirket lehine, alacak senetlerine istinaden 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 2.972.250 TL tutarında ipotek tesisi bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 2.972.250 TL).

b) Borç Karşılıkları

Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	31.12.2019	31.12.2018
Dönem Başı Karşılık Tutarı	167.019	-
Dönem İçi Giriş	2.227.206	167.019
Dönem Sonu Bakiye	2.394.225	167.019

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

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

Aleyhte icra ve davalar

31.12.2019				31.12.2018	
Dava/İcra Konusu	Para Birimi	Dava/İcra Sayısı	Tutar	Dava/İcra Sayısı	31.12.2018
Alacak davası (*)	TL	2	2.282.123	1	2.172.123
Alacak davası (*)	USD	1	290.665	1	167.019
Toplam		3	2.572.788	2	2.339.142

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ekteki finansal tablolarda muhtemel nakit çıkışı doğurabilecek davalar için 2.394.225 TL dava karşılığı ayrılmış olup rapor tarihi itibarıyla 222.102 TL'lik söz konusu hukuki ihtilaf kesinleşmiş olup, ayrılmış olan karşılık tutarına ilave olarak gecikme faizi de ilave edilerek davalı tarafa ödeme yapılacaktır.

Lehte icra ve davalar

31.12.2019				31.12.2018	
Dava/İcra Konusu	Para Birimi	Dava/İcra Sayısı	Tutar	Dava/İcra Sayısı	31.12.2018
Alacak davası	TL	3	65.257	-	-
Toplam		3	65.257	-	-

Şirket, İzmir Valiliği'nin 22.08.2014 tarihli 2.172.123 TL idari para cezası ile tecziyesine ilişkin idari yaptırım kararının iptali ile yürütmenin durdurulması ve duruşmalı inceleme yapılması talebiyle İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2014/1750 Esas sayılı dosyası ile 15.10.2014 tarihinde dava açmıştır. İlgili dava sürecinde Şirket'e 22.01.2019 tarihinde tebellüğ olan Danıştay 14.Dairesi kararı uyarınca, Şirket tarafından düzeltilmesi istenilen Danıştay 14. Dairesinin 18.10.2017 tarihli E.2015/7037/K.2017-5369 sayılı kararının reddine, yargılama giderlerinin Şirket üzerinde bırakılmasına, ilgili dosyanın tekrar görülmek üzere İzmir 4.İdare Mahkemesine geri gönderilmesine 25.12.2018 tarihinde oy çokluğu ile karar verilmiştir. 16.05.2019 tarihine kadar karşılıklı davalara itiraz edilmiş olup, 16.05.2019 tarih ve 2019/584 sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiştir. Şirketçe anılı red kararına karşı süresi içinde duruşmalı incelemeli ve yürütmenin durdurulması talepli temyiz yoluna başvurulmuş olup halen temyiz incelemesi devam etmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

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

İzmir 4. İdare Mahkemesi'nde 2019/94 esas sayılı dava dosyası ile takip edilen idari para cezasına ilişkin olarak, yasal süreç devam ederken Şirket'e KEP sistemi üzerinden Belkahve Vergi Dairesince ödeme emri gönderilmiş olup, sözkonusu tebligata karşılık olarak, Belkahve Vergi Dairesi aleyhine 29.01.2019 tarihinde İzmir 3.İdare Mahkemesi nezdinde 2019/233 esas sayılı dosya ile ödeme emrinin iptali ve yürütmenin durdurulması talebimizi içeren dava açılmıştır. Mahkemece yapılan ilk incelemede 25.02.2019 tarihli karar ile dava konusu ödeme emrinin dayanağı idari para cezasına karşın açılan davanın İzmir 4. İdare :Mahkemesi'nin 2019/94 Esas sayılı dosyasında görülmekte olduğu ve ödeme emrinin tahsil edilmesi halinde işlemin etkisi tükenecek nitelikte olduğundan bahisle uyuşmazlık konusu ödeme emrinin tahsilinin yukarıda yer verilen mevzuat hükmü uyarınca, Davalı İdarenin savunması ve ara kararı cevabı alınıp ya da savunma ve ara kararına cevap verme süresi geçip yeni bir karar verilmeye kadar teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Anılı yd kararı 28.02.2019 tarihinde mahkeme kaleminde elden tebliğ alınmış olup aynı gün içerisinde anılı karar aslı Belkahve Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne elden verilerek herhangi bir haciz işlemi yapılmaması hususu ihtar edilmiştir. Mahkemece yapılan yargılama halen devam etmektedir.

Şirket aleyhine açılmış davalardan gayrimenkul satışlarına ilişkin açılmış olan davaya ilişkin, Şirket yönetimi 2018 yılı içindeki gelişmeler kapsamında davanın olası sonuçlarını değerlendirdiğinde doğacak yükümlülüğün yerine getirilmesi için nakit çıkışının kuvvetle muhtemel olması ve ilgili tutarın güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi nedeniyle finansal tablolarda gerekli karşılıkları muhasebeleştirmiştir. En son 17.10.2019 tarihindeki duruşmadan tüm itirazlara rağmen davanın kabulü ile icra takibine yapılan itirazın iptali ile ayrıca %20 oranında icra inkar tazminatına (alacak likit olduğundan 48.931,90 USD'nin dava tarihi itibarıyla karşılığı olan 185.084,91 TL'nin %20'si olan icra inkar tazminatı karşılığı 37.016,98 TL olarak) hükmetmiştir.

Bununla birlikte Şirket yönetimi benzer diğer gayrimenkul satış işlemlerinden kaynaklı oluşabilecek şarta bağlı yükümlülükler kapsamında, henüz Şirket'e tebliğ edilmiş ilave bir davanın olmaması nedeniyle, ilgili diğer taşınmaz satış işlemlerine yönelik nakit çıkış ihtimalinin düşük olduğunu değerlendirmektedir.

Yerel Mahkemenin 17.10.2019 Tarih ve 2019/177 Karar sayılı kararına karşı tehir'i icra ve duruşmalı incelemeli talepli istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup istinaf incelemesi İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi'nin 2020/92 Esas sayılı dosyası ile devam etmektedir. İstinaf incelemesi sonuna kadar şirket aleyhine herhangi bir haciz işleminin yapılmasının ve paranın alacaklıya ödenmesinin önüne geçilmesi adına icra dosyasına T. Garanti Bankası İzmir Ticari Şubesinin 4.12.2019 Tarih ve 1776196 Numaralı 390.000,00 TL bedelli kesin teminat mektubu sunularak 04.12.2019 tarihli mehil vesikası alınmıştır. İşbu mehil vesikası dava dosyasına sunulmuş olup dosya yeni istinaf dairesi'ne gittiğinden dolayı henüz tehir'i icra kararı yazılmamıştır. Yakın zamanda tehir'i icra kararı alınarak icra dosyasına sunulacaktır.

İstinaf talebinin kabul edilmemesi halinde de miktar itibarı ile Şirket'in hakkının bulunması sebebi ile temyiz kanun yoluna da başvurulabilecektir.

Öncelikle dosyanın Şirket'in lehine bozulabileceği göz önünde bulundurularak her halukarda alacak miktarının Amerikan Doları üzerinden değil, Türk lirası üzerinden ödenmesine karar verilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar

	31.12.2019	31.12.2018
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	21.581	19.154
Toplam	21.581	19.154

b) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

İzin Karşılıkları (Kısa Vadeli)

	31.12.2019	31.12.2018
İzin karşılığı	28.309	-
Toplam	28.309	-

c) Kıdem Tazminatı Karşılıkları (Uzun Vadeli)

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Ayrıca, Sosyal Sigortalar Kanunu’na göre 15 yıl fiili hizmet süresi ile 3.600 gün primi bulunanlar kendi istekleri ile işten ayrıldıklarında dahi kıdem tazminatını hak ederler.

Aşağıda belirtilen yasal yükümlülükler haricinde, Şirket’in herhangi bir emeklilik taahhüdü anlaşması bulunmamaktadır.

Türk kanunlarına göre Şirket en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60), ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetinde olması esas olmakla birlikte çalışanların işe başlama durumuna göre yukarıda belirtilen yaşlardan önce de emekliye ayrılması mümkün bulunmaktadır. 23 Mayıs 2002’deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır (*sendikali işçilere her hizmet yılı için 35 günlük ücreti tutarında kıdem tazminatı ödenir*) ve bu tutar bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı ile sınırlandırılmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730,15 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2018; 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL tavanına tabidir.)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, Şirket’in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, ekli finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c) Kıdem Tazminatı Karşılıkları (Uzun Vadeli) (Devamı)

31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık %9 enflasyon oranı ve %13 faiz oranı varsayımına göre, yıllık %3,67 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2018 – %5,50). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının hesaplanması ve emeklilik olasılığının tahmini için kullanılacak devir hızı oranı %100 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2018- % 96,67)

İskonto oranının %1 (düşük) / yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü sırasıyla 8.890 TL daha (fazla), 7.364 TL az olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılması olasılığı %1 daha düşük / (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü sırasıyla 7.680 TL daha (az), 9.148 TL fazla olacaktır.

Yıl içindeki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
1 Ocak Açılış	44.806	27.100
Faiz Maliyeti	27.011	4.173
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	11.787	-
Hizmet Maliyeti	12.492	13.533
Ödenen Kıdem Tazminatı	-	-
Dönem Sonu	96.096	44.806

NOT 18 – 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 değerlendirmelerde 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.

18.1) Sermaye/Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019		31.12.2018	
Ödenmiş Sermaye	134.219.462		134.219.462	
	31.12.2019		31.12.2018	
Ortak Unvanı /Adı Soyadı	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Önder Türkkani	33	44.164.502	33	44.164.502
Haydar İnaç	26	34.638.095	26	34.638.095
Diğer	41	55.416.865	41	55.416.865
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 2018: 134.219.462 adet hisse)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 18 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

18.2) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

a) Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları

TMS-19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynak içerisinde “Değer Artış Fonu” hesabında muhasebeleştirilmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

	31.12.2019	31.12.2018
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(12.682)	(895)
Toplam	(12.682)	(895)

18.3) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise 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.

	31.12.2019	31.12.2018
Yasal Yedekler	7.342.495	7.342.495
Toplam	7.342.495	7.342.495

18.4) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)

	31.12.2019	31.12.2018
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	72.141.276	63.451.145
Toplam	72.141.276	63.451.145

18.5) Dönem Kar/(Zararı)

	31.12.2019	31.12.2018
Net Dönem Karı	34.893.382	8.690.131
Toplam	34.893.382	8.690.131

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 18 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Kar Dağıtımı:

30 Aralık 2014 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda ("Kanun") yer alan düzenlemelere uyum kapsamında hazırlanan II-19.1 sayılı "Kâr Payı Tebliği" 23 Ocak 2015 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olup, yürürlüğe girmiştir.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir. Dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine imkan verilmiştir. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

TTK hükümlerine göre; 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:

- TTK'nın 466/1. Maddesi 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 kalan miktar idare meclisinin teklifi üzerine genel kurulun kararı ile kısmen veya tamamen bütün sermaye sahiplerine II.Temettü olarak dağıtılabılır; olağanüstü yedeklere ayrılabilir yada ertesi yıla aktarılabilir.
- Ayrıca TTK'nın 466/3. Maddesi gereği 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Gayrimenkul satış gelirleri	6.921.296	12.926.954
Kira gelirler	7.392.212	4.932.328
Toplam	14.313.508	17.859.282
Satışların Maliyeti (-)	(3.463.516)	(9.254.125)
Brüt Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	10.849.992	8.605.157

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
SATIŞLARIN MALİYETİ		
Satılan Gayrimenkul Stokların Maliyeti	(2.819.403)	(7.386.656)
Tapu Harç Giderleri	(105.573)	(475.073)
Gayrimenkul Satışların Maliyeti	(2.924.976)	(7.861.729)
Sigorta Giderleri	(93.820)	(11.162)
Vergi, Resim ve Harçlar	-	(395.864)
Ortak Alan Giderleri	(444.720)	(963.251)
Bakım ve Onarım Giderleri	-	(22.119)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin İşletme Giderleri	(538.540)	(1.392.396)
Toplam Satışların Maliyeti	(3.463.516)	(9.254.125)

NOT 20 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Aidat Giderleri	(2.403.643)	(2.475.082)
Personel Giderleri	(1.064.415)	(933.109)
Vergi, Resim ve Harçlar	(634.810)	(1.030.617)
Danışmanlık Giderleri	(323.237)	(687.317)
Diğer	(206.535)	(422.801)
Kira Giderleri	(29.564)	(91.766)
Ofis Giderleri	(28.510)	(32.138)
Amortisman Giderleri	(24.206)	(10.569)
Toplam	(4.714.920)	(5.683.399)

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		
Reklam ve Tanıtım Giderleri	(237.408)	(330.323)
Toplam	(237.408)	(330.323)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri	178.531	546.398
Alıcı Satıcı Kambiyo Karları	4.828.900	9.607.288
Reeskont Gelirleri	1.149.829	537.696
Bağlı Ortaklık Satış Kazancı	1.731	-
Şüpheli Alacak Karşılığı İptalleri	15.197	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	31.808.301	11.305.623
Diğer	1.125.745	50.235
Toplam	39.108.234	22.047.240

a) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Alıcı Satıcı Kambiyo Zararları (-)	(4.394.109)	(5.711.706)
Diğer (-)	(172.867)	(166.201)
Proje Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	-	(1.327.506)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri (-)	(35.948)	-
Dava Gider Karşılıkları (-)	(2.227.206)	(167.019)
Reeskont Giderleri	(363.183)	-
Toplam	(7.193.313)	(7.372.432)

NOT 22 – FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

a) Finansal Gelirler

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Bankalar Kambiyo Karları	96.013	6.709.749
Toplam	96.013	6.709.749

b) Finansal Giderler

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Bankalar Kambiyo Zararları (-)	(601.300)	(12.185.620)
Kredi Faiz Giderleri (-)	(2.413.916)	(3.094.196)
Toplam	(3.015.216)	(15.279.816)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 23 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

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

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

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

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

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

Bilançolarda ödenecek vergi tutarları peşin ödenen vergiler ile netleştirilerek aşağıdaki gibi gösterilmiştir:

	31.12.2019	31.12.2018
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	27.658	79.760
Ödenecek (iade alınacak) kurumlar vergisi	27.658	79.760

NOT 24 – 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 gelirlere 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 24 – 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.

	01.01.2019	01.01.2018
Hisse Başına Kazanç	31.12.2019	31.12.2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	134.219.462	134.219.462
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / zararı	34.831.782	8.690.131
Pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	0,2600	0,0647
Ana şirket hissedarlarına ait toplam kapsamlı gelir / gider	34.819.595	8.690.131
Toplam kapsamlı gelirden elde edilen pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	0,2599	0,0647

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

25.1) Sermaye Riski

Şirket sermaye yönetiminde bir yandan faaliyetlerin sürekliliğini sağlamaya çalışırken diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını arttırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı dipnotlarda açıklanan kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve çıkarılmış sermaye, sermaye düzeltmesi farkları, kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç (kayıpları), geçmiş yıl kar/zararları ve net dönem karını/(zararı) da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi değerlendirmelerine dayanarak sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar temettü ödemeleri ve yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.1) Sermaye Riski (Devamı)

Şirket sermayeyi borç/toplam özkaynak oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla net borç / toplam özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Finansal Risk ve Ticari Borçlar	1.795.791	18.958.597
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(220.291)	(1.361.031)
Net Borç	1.575.500	17.597.566
Toplam Özkaynak	248.583.933	213.702.338
Net Borç / Toplam Özkaynak Oranı	0,6%	8,2%

25.2) Kredi riski

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlarken diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in kullandığı belli başlı finansal araçlar, banka kredileri, nakit, kısa vadeli banka mevduatlarıdır. Şirket ayrıca direkt olarak faaliyetlerden ortaya çıkan ticari alacaklar ve ticari borçlar gibi finansal araçlara da sahiptir. Şirket'in kullanılan bu finansal araçlardan kaynaklanan risklere maruz kalması söz konusu olup, bu finansal araçların kullanılmasından ortaya çıkabilecek piyasa riski ayrıca takip edilmektedir. Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri üst yönetim tarafından değerlendirilir. Finansal varlık türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri tablo olarak sunulmuştur.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.2) Kredi riski (Devamı)

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	Finansal Yatırımlar	Yatırım Avansı	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31.12.2019								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	36.981	4.428.730	-	159.906	220.291	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (2)	-	6.265.498	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri	36.981	4.428.730	-	159.906	220.291	-	-	-
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	35.948	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	(35.948)	-	-	-	-	-	-
-Net Defterin Teminat, vs ile güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
-Net Defterin Teminat, vs ile güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

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

(2) Teminatlar, ipotek, müşterilerden alınan nakit ve banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.2) Kredi riski (Devamı)

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	Finansal Yatırımlar	Yatırım Avansı	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31.12.2018								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	11.231.238	-	206.516	1.361.031	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (2)	-	5.681.651	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri	-	11.231.238	-	206.516	1.361.031	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	218.352	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
-Net Defterin Teminat, vs ile güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
-Net Defterin Teminat, vs ile güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

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

(2) Teminatlar, ipotek, müşterilerden alınan nakit ve banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.3) Likidite Riski

Şirket nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervlerinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımları şu şekildedir:

31.12.2019							
Sözleşme Uyarınca		Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktıları		3 Aydan Kısa	3-12 Ay	1-5 Yıl	5 Yıdan Uzun
Vadeler	Dipnot	Defter Değeri	(I+II+III+IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler		2.527.257	2.527.257	1.065.487	1.236.250	225.520	-
Finansal Borçlar (net)	15	1.150.000	1.150.000	-	1.150.000	-	-
Ticari Borçlar (net)	6	318.064	318.064	318.064	-	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (net)	4	327.727	327.727	327.727	-	-	-
Diğer Borçlar	7	731.466	731.466	419.696	86.250	225.520	-

31.12.2018							
Sözleşme Uyarınca		Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktıları		3 Aydan Kısa	3-12 Ay	1-5 Yıl	5 Yıdan Uzun
Vadeler	Dipnot	Defter Değeri	(I+II+III+IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler		19.237.315	19.469.378	7.825.306	11.644.072	-	-
Finansal Borçlar (net)	15	18.645.009	18.877.072	7.233.000	11.644.072	-	-
Ticari Borçlar (net)	6	238.831	238.831	238.831	-	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (net)	4	74.757	74.757	74.757	-	-	-
Diğer Borçlar	7	278.718	278.718	278.718	-	-	-

25.4) Piyasa Riski

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

i - Toplam Bazında;

Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2019	31.12.2018
Döviz cinsinden varlıklar	1.047.847	1.750.846
Döviz cinsinden yükümlülükler	(3.415.437)	(13.738.504)
Net döviz pozisyonu	(2.367.590)	(11.987.658)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.4) Piyasa Riski (Devamı)

ii - Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

DÖVİZ POZİSYON TABLOSU
31.12.2019

	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	1.047.663	149.516	23.984
2. Finansal Varlıklar	184	31	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	184	31	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.047.847	149.547	23.984
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)	1.047.847	149.547	23.984
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12. Diğer Yükümlülükler	3.306.054	556.556	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.306.054	556.556	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	3.306.054	556.556	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	109.383	9.670	7.810
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	109.383	9.670	7.810
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	109.383	9.670	7.810
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	3.415.437	566.226	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)	(2.367.590)	(416.679)	16.174
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.047.847	149.547	23.984
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.4) Piyasa Riski (Devamı)

ii - Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

DÖVİZ POZİSYON TABLOSU
31.12.2018

	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	789.135	150.000	-
2. Finansal Varlıklar	172.576	23.898	7.772
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	172.576	23.898	7.772
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	961.711	173.898	7.772
5. Ticari Alacaklar	789.135	150.000	-
6. Finansal Varlıklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	789.135	150.000	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.750.846	323.898	7.772
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	10.845.009	2.061.436	-
12. Diğer Yükümlülükler	2.893.495	550.000	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.893.495	550.000	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	13.738.504	2.611.436	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	13.738.504	2.611.436	-
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)	(11.987.658)	(2.287.538)	7.772
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(9.094.163)	(1.737.538)	7.772
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

iii – İthalat/İhracat

	31.12.2019	31.12.2018
İhracat	-	-
İthalat	-	-

iv – Duyarlılık Analizi

iv-a. 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.

	31.12.2019		Özkaynaklar	
	Kar/Zarar		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	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	(247.516)	247.516	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(247.516)	247.516	-	-
	EURO kurunun %10 değişmesi halinde:			
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	10.757	(10.757)	-	-
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	10.757	(10.757)	-	-
	Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değişmesi halinde:			
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(236.759)	236.759	-	-
	31.12.2018		Özkaynaklar	
	Kar/Zarar		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	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	(1.203.451)	1.203.451	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(1.203.451)	1.203.451	-	-
	EURO kurunun %10 değişmesi halinde:			
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	4.685	(4.685)	-	-
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	4.685	(4.685)	-	-
	Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değişmesi halinde:			
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(1.198.766)	1.198.766	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Duyarlılık Analizi (Devamı)

Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüğü yoktur. (31 Aralık 2018 - Değişken faizli finansal yükümlülüğü yoktur.)

Faiz oranı duyarlılığı

31.12.2019				
	Değişken Faizli	Sabit Faizli	Faiz Riskine Maruz Kalmayan	Toplam
Finansal varlıklar	-	-	4.845.908	4.845.908
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	220.291	220.291
Ticari alacaklar	-	-	4.428.730	4.428.730
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	36.981	36.981
Diğer alacaklar	-	-	159.906	159.906
Finansal yükümlülükler	-	2.527.257	-	2.527.257
Finansal borçlar	-	1.150.000	-	1.150.000
Ticari borçlar	-	318.064	-	318.064
İlişkili taraflara borçlar	-	327.727	-	327.727
Diğer borçlar	-	731.466	-	731.466

31.12.2018				
	Değişken Faizli	Sabit Faizli	Faiz Riskine Maruz Kalmayan	Toplam
Finansal varlıklar	-	900.000	11.898.785	12.798.785
Nakit ve nakit benzerleri	-	900.000	461.031	1.361.031
Ticari alacaklar	-	-	11.231.238	11.231.238
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	-	-
Diğer alacaklar	-	-	206.516	206.516
Finansal yükümlülükler	-	19.237.315	-	19.237.315
Finansal borçlar	-	18.645.009	-	18.645.009
Ticari borçlar	-	238.831	-	238.831
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	74.757	-	74.757
Diğer borçlar	-	278.718	-	278.718

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Araçların Sınıflandırılması

Makul değer, zorunlu satış veya tasfiye dışında tarafların rızası dahilindeki bir işlemde, bir finansal aracın alım satımının yapılabileceği tutardır. Mevcut olması durumunda kote edilmiş piyasa fiyatı makul değeri en iyi biçimde yansıtır.

Şirket, finansal araçların tahmini makul değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Ancak piyasa bilgilerini değerlendirip makul değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Buna bağlı olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olamaz.

Aktif piyasalarda işlem gören finansal araçların (aktif piyasadaki satılmaya hazır menkul kıymetler gibi) makul değerleri bilanço tarihindeki kote edilmiş piyasa fiyatlarına bağlıdır. Şirket tarafından sahip olunan finansal varlıklar ve yükümlülükler için kullanılan kote edilmiş piyasa fiyatları, sırasıyla piyasadaki alış ve satış fiyatlarıdır.

Aktif piyasada işlem görmeyen finansal araçların makul değerleri değerlendirme teknikleri kullanılarak belirlenir. Şirket tahmini nakit akım gibi çeşitli yöntemler kullanmakta ve imkanlar dahilinde her bir bilanço tarihinde piyasa koşullarına bağlı olarak varsayımlarda bulunmaktadır.

Ticari alacaklar ve borçların ve banka mevduatlarının taşınan değerlerinin makul değerlerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Finansal yükümlülüklerin makul değerleri; gelecekteki sözleşmeye dayalı nakit akımlarının Şirket'in sahip olduğu benzer finansal araçlar için bilanço tarihi itibarıyla piyasadaki cari faiz oranlarıyla iskonto edilmesiyle tahmin edilmektedir.

Aşağıda yer alan tablo makul değeri ile taşınan ve makul değer değerlendirme yöntemiyle belirlenen finansal araçların analizini içermektedir. Farklı seviyeler aşağıdaki gibi tanımlanmıştır:

- Benzer varlıklar ve yükümlülükler için, aktif piyasalardaki kote edilmiş fiyatlar (düzeltme yapılmamış) (Seviye 1).
- Seviye 1 içinde yer alan kote edilmiş fiyatlardan başka, varlık veya yükümlülükler için, ya direkt (fiyat olarak) ya da dolaylı (fiyatlardan türetilerek) gözlenebilir veriler (Seviye 2).
- Gözlemlenebilir bir piyasa verisi baz alınarak belirlenemeyen varlık ve yükümlülükler için diğer veriler (gözlemlenemeyen girdiler) (Seviye 3).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal Araçların Sınıflandırılması (Devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31.12.2019	İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	220.291	-	-	220.291	5
Ticari alacaklar	4.428.730	-	-	4.428.730	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	36.981	-	-	36.981	4
Diğer alacaklar	159.906	-	-	159.906	7

Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar	-	1.150.000	-	1.150.000	15
Ticari borçlar	-	318.064	-	318.064	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	327.727	-	327.727	4
Diğer borçlar	-	731.466	-	731.466	7

31.12.2018	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.361.031	-	-	1.361.031	5
Ticari alacaklar	11.231.238	-	-	11.231.238	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	-	-	4
Diğer alacaklar	206.516	-	-	206.516	7

Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar	-	18.645.009	-	18.645.009	15
Ticari borçlar	-	238.831	-	238.831	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	74.757	-	74.757	4
Diğer borçlar	-	278.718	-	278.718	7

Finansal olmayan varlıklar

Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 12).

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerlendirme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

Gelir yaklaşımı - İndirgenmiş nakit akış

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında bir varlığın gerçeğe uygun değeri, vade sonundaki yerine koyma bedeli ve nakit çıkışları dikkate alınarak mülkiyet süresi boyunca oluşacak gelecekteki fayda ve yükümlülüklerle dair belirgin varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Gelir yaklaşımı altında yapılan bu gibi değerlemelerde bir gayrimenkulün mülkiyeti süresince gelecekte elde edilecek gelir ve giderlerin net bugünkü değeri ölçülmektedir. Gelir yaklaşımı yöntemi uyarınca gelir ve gider tahminleri iskonto yoluyla bugünkü tahmini değerine getirilir ("indirgenmiş nakit akışı analizi"). Bir gayrimenkule ilişkin gelir akışlarının bugünkü değerini tespit etmek için, bir dizi gelecekteki net nakit akışına piyasa ile uyumlu uygun bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışlarının süresi ve nakit giriş ve çıkışlarının zamanlaması, kiralama sözleşmelerinin yenileme dönemleri dikkate alınarak gözden geçirilmesi, ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme opsiyonları, yeni gelişim ve yenileme gibi faktörler ışığında belirlenir. Uygun süre genellikle gayrimenkulün bulunduğu sınıfın özelliği olan piyasa davranışı ile yönlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller için, periyodik net operasyonel nakit girişleri genellikle doluluk oranları tahmin edilerek elde edilmesi beklenen kira gelirleri, işletme giderleri (bakım maliyetleri, sigorta, vergi vb.) ile varsa diğer faaliyet ve yönetim giderlerinin çıkarılmasıyla hesaplanır. İşletme süresinin sonuna kadar devam eden periyodik net nakit akışları, ilgili gayrimenkulün özelliklerine uygun bir iskonto oranı ile indirgenmektedir.

Piyasa yaklaşımı – Emsal karşılaştırma

Emsal karşılaştırma yöntemi piyasa yaklaşımı altında kullanılan bir yöntem olup, ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, değerlemeye konu varlıkla, fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer nitelikteki varlıkların gerçekleşen işlemleri ya da teklifleri üzerinden varsa gerekli düzeltmeler yapılarak tespit edilmektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yapılan gayrimenkul değerlendirme çalışmaları, önceki yıl gayrimenkul değerlendirme çalışmalarını gerçekleştiren değerlendirme şirketinden farklı bir şirket tarafından gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2018 dönemi "Çarşı Bölümü" değer tespitinde indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılırken, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayçilerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı yöntemi sonuçları kullanılmıştır.

(31 Aralık 2018 - Şirket'in tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Birim kira bedeli (TL/m²/ay)
- İskonto oranı
- Doluluk oranı)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 itibariyle makul değerlerinde hesaplanan Şirket'in finansal olmayan varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

31.12.2019

Bilançoda Rayiç Değerle Taşınan Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Amaçlı Arsalar	-	65.245.001	-	65.245.001
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	122.352.697	-	122.352.697
Toplam Varlıklar	-	187.597.698	-	187.597.698

31.12. 2018

Bilançoda Rayiç Değerle Taşınan Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Amaçlı Arsalar	-	61.730.000	-	61.730.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	48.314.233	42.530.000	90.844.233
Toplam Varlıklar	-	110.044.233	42.530.000	152.574.233

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, bu gerçeğe uygun değerlerin tespiti için kullanılan yöntemler ve önemli gözlemlenemeyen varsayımlar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019 – Yoktur.

31.12.2018

Bilançoda Rayiç Değerle Taşınan Varlıklar	31.12.2018	Değerleme Yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	31.12.2018
Mistral Towers (Çarşı Bölümü)	42.530.000	İndirgenmiş nakit akış	* Birim kira bedeli (TL/m2/ay) * Birim kira bedeli büyüme oranı * Doluluk oranı * İskonto oranı	65 %10,00 %70 - %90 %19

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

Piyasa yaklaşımı – Emsal karşılaştırma (Devamı)

Şirket'in tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Mistral Towers			
Doluluk oranı	%5	2.270.000	(2.270.000)
Birim kira bedeli (TL/m ² /ay)	%10	3.970.000	(3.970.000)
İskonto oranı	%1	(2.250.000)	2.250.000

NOT 27 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31 Aralık 2018 – Yoktur)

NOT 28 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31 Aralık 2018 – Yoktur)

NOT 29 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Yoktur. (31 Aralık 2018 – Yoktur)

NOT 30 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Yoktur. (31 Aralık 2018 – Yoktur)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 31 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	220.291	1.217.471
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	250.385.204	221.048.343
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	108.751
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		6.683.960	13.659.678
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	257.289.455	236.034.243
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.150.000	18.645.009
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	248.583.933	209.678.723
	Diğer kaynaklar		7.555.522	7.710.511
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	257.289.455	236.034.243
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
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)	219.745	1.216.816
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)	65.245.001	61.730.000
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	85.724	1.011.788

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 31 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	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)	97%	94%	Asgari % 51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	1%	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)	25%	26%	Azami % 20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/ 1 (a)	0%	0%	Azami % 10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	0,5%	9%	Azami % 500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	1%	Azami % 10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	0%	0%	Azami % 10

*Söz konusu oran SPK Kanunu III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenen sınırın üstünde olmakla birlikte, bu gayrimenkuller şirketimizin GYO statüsüne haiz olduğu tarih itibari ile iktisap edilmiş sayıldığından halen üzerinde proje geliştirilmesi ve/veya elden çıkarılması için tanınmış olan süre devam etmektedir.