

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

İçindekiler

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

| | | Cari dönem | Geçmiş dönem |
|--|------------|--------------------|---------------------|
| | | Sınırlı | Bağımsız |
| | | denetimden | denetimden |
| | | geçmemiş | geçmiş |
| | | 30 Eylül | 31 Aralık |
| | Not | 2018 | 2017 |
| Yükümlülükler ve özkaynaklar | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 4 | 23.438.963 | 4.339.461 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 4 | - | 27.924.272 |
| Ticari borçlar | | | |
| -İlişkili taraflara ticari borçlar | 13 | 330.244 | 300.820 |
| -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | | 70.240 | 314.305 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | | 37.145 | 32.874 |
| Diğer borçlar | | | |
| -İlişkili taraflara diğer borçlar | 13 | 7.800.000 | - |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | | 53.366 | 285 |
| Ertelenmiş gelirler | | | |
| -İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler | | 8.659.698 | 1.901.033 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 167.019 | - |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | | 97.397 | 119.734 |
| Toplam kısa vadeli yükümlülükler | | 40.654.072 | 34.932.784 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | | |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 4 | - | 7.732.395 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | | 39.614 | 27.100 |
| Diğer borçlar | | | |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar | | 112.208 | - |
| Toplam uzun vadeli yükümlülükler | | 151.822 | 7.759.495 |
| Özkaynaklar | | | |
| Ödenmiş sermaye | 9 | 78.000.000 | 39.000.000 |
| Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | | |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları | | (895) | (895) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 7.342.495 | 894.552 |
| Geçmiş yıllar karları (zararları) | | 118.227.751 | 18.448.494 |
| Net dönem karı / (zararı) | | (5.857.229) | 153.027.200 |
| Toplam özkaynaklar | | 197.712.122 | 211.369.351 |
| Toplam kaynaklar | | 238.518.016 | 254.061.630 |

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait bireysel özkaynak değişim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

| | Ödenmiş sermaye | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/(gider) | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları (kazançları) | Kardan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar karları (zararları) | Net dönem karı (zararı) | Toplam özkaynaklar |
|--|-------------------|---|---|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|
| 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla | 39.000.000 | | (895) | 894.552 | 21.972.612 | (3.524.118) | 58.342.151 |
| Transferler | - | - | - | - | (3.524.118) | 3.524.118 | - |
| Net dönem karı (zararı) | - | - | - | - | - | 147.908.650 | 147.908.650 |
| Toplam kapsamlı gelir (gider) | - | - | - | - | - | 147.908.650 | 147.908.650 |
| 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla | 39.000.000 | | (895) | 894.552 | 18.448.494 | 147.908.650 | 206.250.801 |
| 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla | 39.000.000 | | (895) | 894.552 | 18.448.494 | 153.027.200 | 211.369.351 |
| Transferler | 39.000.000 | - | - | 6.447.943 | 107.579.257 | (153.027.200) | - |
| Kar payları | - | - | - | - | (7.800.000) | - | (7.800.000) |
| Net dönem karı (zararı) | - | - | - | - | - | (5.857.229) | (5.857.229) |
| Toplam kapsamlı gelir (gider) | - | - | - | - | - | (5.857.229) | (5.857.229) |
| 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla | 78.000.000 | | (895) | 7.342.495 | 118.227.751 | (5.857.229) | 197.712.122 |

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 tarihinde sonra eren hesap dokuz aylık ara hesap dönemine ait bireysel nakit akış tablosu (Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Çınarlı Mahallesi Ankara Asfaltı Caddesi No:15/202 Konak-İZMİR

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

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

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

Şirket hisse senetleri 19 Ocak 2017 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir. Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının halka arz edilen nominal değeri 9.750.000 TL'dir.

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

Şirket'in ortaklık yapısı Not 9'da verilmiştir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

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

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

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

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

13 Haziran 2013 tarihli 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir.

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

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

Fonksiyonel ve sunum para birimi

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

Ara dönem özet bireysel finansal tabloların onaylanması

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

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayınlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatla uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Yeni değiştirilmiş standart:

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

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

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

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

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

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

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

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

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

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

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

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

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

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

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

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

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

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

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip 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.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

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

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

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

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017’de, “IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi”ni yayınlamıştır.

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

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

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

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

2.3 Muhasebe politikalarında ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

3. Nakit ve nakit benzerleri

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

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

4. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kısa vadeli borçlanmalar: | | |
| Kısa vadeli banka kredileri | 23.438.963 | 4.339.461 |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vade taksitleri | - | 27.924.272 |
| | 23.438.963 | 32.263.733 |
| Uzun vadeli borçlanmalar: | | |
| Uzun vadeli banka kredileri | - | 7.732.395 |
| | 23.438.963 | 39.996.128 |

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

| | 30 Eylül 2018 | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------------|-------------------|
| | Faiz oranı | Orijinal para birimi | TL |
| Banka kredileri: | | | |
| - ABD Doları | 4,33% | 3.912.885 | 23.438.963 |
| Toplam finansal borçlanmalar | | | 23.438.963 |
| | 31 Aralık 2017 | | |
| | Faiz oranı | Orijinal para birimi | TL |
| Banka kredileri: | | | |
| - ABD Doları | 4,33% | 10.751.936 | 39.996.128 |
| Toplam finansal borçlanmalar | | | 39.996.128 |

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

5. Ticari alacaklar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

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

Uzun vadeli ticari alacakların tamamı alacak senetlerinden oluşmaktadır.

6. Stoklar

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

(*) Stoklar hesaplarında yer alan tutarlar Şirket'in kısa vadede satış yoluyla geri kazanmayı planladığı önemli bir kısmı satılabilir durumda olan rezidans, otel ve ofis inşaatından oluşan gayrimenkul stokları için yapılan toplam harcamaları ifade etmektedir. İlgili harcamalar İzmir Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 24N-11.c-D Pafta, 8625 Ada ve 7 Parsel No'lu Mistral Tower Projesi'nin arsa payı ve inşaat maliyetini içermektedir.

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerine ilişkin güncel bir değerlendirme çalışması yaptırmamış olup; söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 136.785.239 TL'dir (31 Aralık 2017: 134.935.202 TL). 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sona eren dönem içinde yapılan ilave harcamalar tutarı 1.850.037 TL'dir.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

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

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

(*) Verilen teminatların tamamı TL para birimi cinsindedir.

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

9. Özkaynaklar

Ödenmiş sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıda belirtilmiştir:

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

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sermayesi 78.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 39.000.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2017 hisse başı 1 TL).

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

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

10. Hasılat ve satışların maliyeti

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

11. Niteliklerine göre giderler

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

a) Genel yönetim giderleri

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

12. Finansman gideri

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

13. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

13. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

14. Hisse başına kazanç (kayıp)

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

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

| 30 Eylül 2018 | Yabancı para pozisyonu tablosu | | |
|--|--------------------------------|--------------------|--------------|
| | TL karşılığı | ABD Doları | Euro |
| 1. Ticari Alacaklar | 11.751.716 | 1.961.824 | - |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil) | 8.196.579 | 1.359.199 | 7.871 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 3. Diğer | - | - | - |
| 4. Dönen Varlıklar (1+2+3) | 19.948.295 | 3.321.022 | 7.871 |
| 5. Ticari Alacaklar | 898.530 | 150.000 | - |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 7. Diğer | - | - | - |
| 8. Duran Varlıklar (5+6+7) | 898.530 | 150.000 | - |
| 9. Toplam Varlıklar (4+8) | 20.846.825 | 3.471.022 | 7.871 |
| 10. Ticari Borçlar | - | - | - |
| 11. Finansal Borçlanmalar | (23.286.903) | (3.887.500) | - |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12) | (23.286.903) | (3.887.500) | - |
| 14. Ticari Borçlar | - | - | - |
| 15. Finansal Yükümlülükler | - | - | - |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16) | - | - | - |
| 18. Toplam Yükümlülükler (13+17) | (23.286.903) | (3.887.500) | - |
| 19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b) | - | - | - |
| 19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı | - | - | - |
| 19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı | - | - | - |
| 20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19) | (2.440.077) | (416.478) | 7.871 |
| 21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (2.440.077) | (416.478) | 7.871 |
| 22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri | - | - | - |
| 23. İhracat | - | - | - |
| 24. İthalat | - | - | - |

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

| 31 Aralık 2017 | Yabancı para pozisyonu tablosu | | |
|--|--------------------------------|---------------------|----------------|
| | TL karşılığı | ABD Doları | Euro |
| 1. Ticari Alacaklar | 14.220.063 | 3.770.000 | - |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil) | 7.012.283 | 1.859.085 | - |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 3. Diğer | - | - | - |
| 4. Dönen Varlıklar (1+2+3) | 21.232.346 | 5.629.085 | - |
| 5. Ticari Alacaklar | 4.160.190 | 1.102.943 | - |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 7. Diğer | - | - | - |
| 8. Duran Varlıklar (5+6+7) | 4.160.190 | 1.102.943 | - |
| 9. Toplam Varlıklar (4+8) | 25.392.536 | 6.732.028 | - |
| 10. Ticari Borçlar | (7.482) | - | (1.657) |
| 11. Finansal Yükümlülükler | (32.263.729) | (8.553.708) | - |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12) | (32.271.211) | (8.553.708) | (1.657) |
| 14. Ticari Borçlar | - | - | - |
| 15. Finansal Yükümlülükler | (7.732.393) | (2.050.000) | - |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16) | (7.732.393) | (2.050.000) | - |
| 18. Toplam Yükümlülükler (13+17) | (40.003.604) | (10.603.708) | (1.657) |
| 19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b) | - | - | - |
| 19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı | - | - | - |
| 19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı | - | - | - |
| 20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19) | (14.611.068) | (3.871.680) | (1.657) |
| 21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (14.611.068) | (3.871.680) | (1.657) |
| 22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri | - | - | - |
| 23. İhracat | - | - | - |
| 24. İthalat | - | - | - |

Şirket, başlıca ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları kurundaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Şirket içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

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

16. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

17. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

| Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü | | | | |
|---|---|------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| | Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) | Önceki Dönem (TL) |
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(b) | 10.103.306 | 9.328.777 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a) | 214.049.003 | 217.278.496 |
| C | İştirakler | Md.24/(b) | 108.751 | 108.750 |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | - | - |
| | Diğer Varlıklar | | 14.256.956 | 27.345.606 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Md.3/(p) | 238.518.016 | 254.061.630 |
| E | Finansal Borçlar | Md.31 | 23.438.963 | 39.996.128 |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | Md.31 | - | - |
| G | Finansal Kiralama Borçları | Md.31 | - | - |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | 7.800.000 | - |
| İ | Özkaynaklar | Md.31 | 197.712.122 | 211.369.351 |
| | Diğer Kaynaklar | | 9.620.297 | 2.696.151 |
| D | Toplam Kaynaklar | Md.3/(p) | 238.518.016 | 254.061.630 |
| | Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) | Önceki Dönem (TL) |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | Md.24/(b) | - | - |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 10.098.064 | 9.328.012 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | - | - |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(d) | - | - |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | - | 59.525.000 |
| C1 | Yabancı İştirakler | Md.24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmecisi Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | - | - |
| J | Gayrinakdi Krediler | Md.31 | - | - |
| K | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | - | - |
| L | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | 9.985.648 | 7.351.839 |

| | Portföy Sınırlamaları | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari/ Azami Oran |
|---|---|------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | 0% | %0 | ≤ %10 |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a),(b) | 90% | 86% | ≥ %51 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Md.24/(b) | 4% | %4 | ≤ %49 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | 0% | %0 | ≤ %49 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | 0% | %23 | ≤ %20 |
| 6 | İşletmecisi Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | 0% | %0 | ≤ %10 |
| 7 | Borçlanma Sınırı | Md.31 | 16% | %19 | ≤ %500 |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 4% | %4 | ≤ %10 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | 4% | %3 | ≤ %10 |