

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
1 OCAK- 30 EYLÜL 2021  
TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR  
VE AÇIKLAYICI NOTLAR**

|  |    |
|--|----|
| <b>İÇİNDEKİLER</b>   |    |
| FİNANSAL DURUM TABLOLARI .....   | 3  |
| GELİR TABLOLARI.....   | 5  |
| ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI.....   | 7  |
| NAKİT AKIM TABLOLARI .....   | 8  |
| NOT 1 –ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....  | 9  |
| NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....  | 9  |
| NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....   | 27 |
| NOT 4 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....   | 27 |
| NOT 5 – STOKLAR .....  | 28 |
| NOT 6 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....  | 29 |
| NOT 7 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....   | 31 |
| NOT 8 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....  | 34 |
| NOT 9 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....   | 35 |
| NOT 10 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ .....   | 35 |
| NOT 11 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....   | 35 |
| NOT 12 – FİNANSMAN GİDERLERİ .....   | 35 |
| NOT 13 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....   | 36 |
| NOT 14 – PAY BAŞINA KAZANÇ.....  | 36 |
| NOT 15 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....  | 37 |
| NOT 16 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK,<br>YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER<br>HUSUSLAR..... | 41 |
| NOT 17 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....  | 41 |
| EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....  | 42 |

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

| <b>VARLIKLAR</b>                                    | <b>Dipnotlar</b> | <b>Cari Dönem</b>                              | <b>Önceki Dönem</b>                          |
|---|------------------|--|--|
|   |                  | <b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2021</b> | <b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020</b> |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                              |                  |  |  |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                           | 3                | 38.532.172                                     | 4.037.997                                    |
| Ticari Alacaklar                                    | 4-13             | 988.295  | 999.952                                      |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar             | 13               | -  | 36.701                                       |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar     | 4                | 988.295  | 963.251                                      |
| Diğer Alacaklar                                     |                  | 164.248  | 159.906                                      |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar      |                  | 164.248  | 159.906                                      |
| Stoklar   | 5                | 51.835.666                                     | 61.369.974                                   |
| Peşin Ödenmiş Giderler                              |                  | 36.340   | 20.374                                       |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler |                  | 36.340   | 20.374                                       |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar              |                  | 134.366  | 36.138                                       |
| <b>Ara Toplam</b>                                   |                  | <b>91.691.087</b>                              | <b>66.624.341</b>                            |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar        |                  | 1.250.000                                      | 1.250.000                                    |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                       |                  | <b>92.941.087</b>                              | <b>67.874.341</b>                            |
| <b>Duran Varlıklar</b>                              |                  |  |  |
| Ticari Alacaklar                                    | 4                | 1.141.675                                      | 1.394.016                                    |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar     | 4                | 1.141.675                                      | 1.394.016                                    |
| Diğer Alacaklar                                     |                  | 1.578  | -  |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar      |                  | 1.578  | -  |
| Yatırım Amaçlı Gayri Menkuller                      | 6                | 208.365.000                                    | 194.670.000                                  |
| Maddi Duran Varlıklar                               |                  | 719.765  | 743.777                                      |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                       |                  | 397  | 2.562  |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                       |                  | <b>210.228.415</b>                             | <b>196.810.355</b>                           |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                             |                  | <b>303.169.502</b>                             | <b>264.684.696</b>                           |

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

|   | Dipnotlar | Cari Dönem                                       | Önceki Dönem                                   |
|---|-----------|--|--|
|   |           | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>30.09.2021 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31.12.2020 |
| <b>KAYNAKLAR</b>  |           |  |  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>  |           |  |  |
| Ticari Borçlar  |           | 60.790   | 203.176  |
| -İlişkili Taraflara Ticari Borçlar  | 13        | 16.485   | 151.176  |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar  | 4         | 44.305   | 52.000   |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar  |           | 22.587   | 23.849   |
| Diğer Borçlar   |           | 413.762  | 279.084  |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar   |           | 413.762  | 279.084  |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler  |           | 4.891.975  | 4.037.275                                      |
| -Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri  |           | 4.891.975  | 4.037.275                                      |
| Ertelenmiş Gelirler   |           | 519.486  | 286.468  |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) |           | 519.486  | 286.468  |
| Kısa Vadeli Karşılıklar   |           | 2.260.482  | 2.449.333                                      |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar   |           | 88.359   | 55.108   |
| -Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar  | 7         | 2.172.123  | 2.394.225                                      |
| <b>Ara Toplam</b>   |           | <b>8.169.082</b>                                 | <b>7.279.185</b>                               |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>   |           | <b>8.169.082</b>                                 | <b>7.279.185</b>                               |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>  |           |  |  |
| Diğer Borçlar   |           | 405.487  | 336.817  |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar   |           | 405.487  | 336.817  |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)                               |           | 90.000   | 120.000  |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) |           | 90.000   | 120.000  |
| Uzun Vadeli Karşılıklar   |           | 167.635  | 128.717  |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar   |           | 167.635  | 128.717  |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>   |           | <b>663.122</b>                                   | <b>585.534</b>                                 |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>   |           | <b>8.832.204</b>                                 | <b>7.864.719</b>                               |
| <b>Öz Kaynaklar</b>   |           |  |  |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>  |           | <b>294.337.298</b>                               | <b>256.819.977</b>                             |
| Ödenmiş Sermaye   | 8         | 134.219.462                                      | 134.219.462                                    |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)                           |           | 23.231   | 2.410  |
| -Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)  |           | 23.231   | 2.410  |
| -Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)  |           | 23.231   | 2.410  |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler   | 8         | 7.572.969  | 7.572.969                                      |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları  |           | 115.025.136                                      | 102.425.194                                    |
| Net Dönem Karı veya Zararı  |           | 37.496.500                                       | 12.599.942                                     |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>   |           | <b>294.337.298</b>                               | <b>256.819.977</b>                             |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>   |           | <b>303.169.502</b>                               | <b>264.684.696</b>                             |

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET GELİR TABLOLARI**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL ) Olarak Gösterilmiştir.)

|  | Dipnotlar | Cari Dönem                              |   | Önceki Dönem                            |   |
|--|-----------|---|---|---|---|
|  |           | Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2021 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2020 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07.2021 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07.2020 |
| Hasılat  | 9         | 35.172.898                              | 10.020.281                              | 4.456.920                               | 3.751.009                               |
| Satışların Maliyeti  | 9         | (5.975.642)                             | (1.592.076)                             | (468.649)                               | (662.019)                               |
| <b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>                  |           | <b>29.197.256</b>                       | <b>8.428.205</b>                        | <b>3.988.271</b>                        | <b>3.088.990</b>                        |
| <b>BRÜT KAR / ZARAR</b>  |           | <b>29.197.256</b>                       | <b>8.428.205</b>                        | <b>3.988.271</b>                        | <b>3.088.990</b>                        |
| Genel Yönetim Giderleri  | 10        | (3.253.276)                             | (3.278.056)                             | (927.674)                               | (1.006.903)                             |
| Pazarlama Giderleri  |           | (68.784)                                | (102.434)                               | (23.405)                                | (14.406)                                |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                             | 11        | 12.566.199                              | 622.254                                 | 1.625.283                               | 120.635                                 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                             |           | (1.395.937)                             | (1.338.301)                             | (420.141)                               | (622.860)                               |
| <b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                             |           | <b>37.045.458</b>                       | <b>4.331.668</b>                        | <b>4.242.334</b>                        | <b>1.565.456</b>                        |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b> |           | <b>37.045.458</b>                       | <b>4.331.668</b>                        | <b>4.242.334</b>                        | <b>1.565.456</b>                        |
| Finansman Gelirleri  |           | 723.913                                 | 413.867                                 | 201.014                                 | 251.207                                 |
| Finansman Giderleri  | 12        | (272.871)                               | (45.447)                                | (7.130)                                 | (1.363)                                 |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>       |           | <b>37.496.500</b>                       | <b>4.700.088</b>                        | <b>4.436.218</b>                        | <b>1.815.300</b>                        |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>            |           | -                                       | -                                       | -                                       | -                                       |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri                                    |           | -                                       | -                                       | -                                       | -                                       |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                               |           | -                                       | -                                       | -                                       | -                                       |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>              |           | <b>37.496.500</b>                       | <b>4.700.088</b>                        | <b>4.436.218</b>                        | <b>1.815.300</b>                        |
| <b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>              |           | -                                       | -                                       | -                                       | -                                       |
| <b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>                                     |           | <b>37.496.500</b>                       | <b>4.700.088</b>                        | <b>4.436.218</b>                        | <b>1.815.300</b>                        |
| <b><u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u></b>               |           | <b><u>37.496.500</u></b>                | <b><u>4.700.088</u></b>                 | <b><u>4.436.218</u></b>                 | <b><u>1.815.300</u></b>                 |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                    |           | -                                       | -                                       | -                                       | -                                       |
| Ana Ortaklık Payları   |           | 37.496.500                              | 4.700.088                               | 4.436.218                               | 1.815.300                               |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                       |           |   |   |   |   |
| Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç                | 14        | 0,2794                                  | 0,0350                                  | 0,0331                                  | 0,0135                                  |

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL ) Olarak Gösterilmiştir.)

|  | <b>Cari Dönem</b> | <b>Önceki Dönem</b> | <b>Cari Dönem</b> | <b>Önceki Dönem</b> |
|--|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|  | <b>Bağımsız</b>   | <b>Bağımsız</b>     | <b>Bağımsız</b>   | <b>Bağımsız</b>     |
|  | <b>Denetimden</b> | <b>Denetimden</b>   | <b>Denetimden</b> | <b>Denetimden</b>   |
|  | <b>Geçmemiş</b>   | <b>Geçmemiş</b>     | <b>Geçmemiş</b>   | <b>Geçmemiş</b>     |
|  | <b>1.01.2021</b>  | <b>1.01.2020</b>    | <b>1.07.2021</b>  | <b>1.07.2020</b>    |
|  | <b>30.09.2021</b> | <b>30.09.2020</b>   | <b>30.09.2021</b> | <b>30.09.2020</b>   |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:</b>   |                   |                     |                   |                     |
| <b>Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                                | <b>20.821</b>     | <b>24.253</b>       | <b>(7.712)</b>    | <b>4.633</b>        |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                      | 20.821            | 24.253              | (7.712)           | 4.633               |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler | -                 | -                   | -                 | -                   |
| - <i>Ertelemiş Vergi (Gideri) /Geliri</i>  | -                 | -                   | -                 | -                   |
| <b>Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>                              | <b>-</b>          | <b>-</b>            | <b>-</b>          | <b>-</b>            |
|  |                   |                     |                   |                     |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>  | <b>20.821</b>     | <b>24.253</b>       | <b>(7.712)</b>    | <b>4.633</b>        |
|  |                   |                     |                   |                     |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>   | <b>37.517.321</b> | <b>4.724.341</b>    | <b>4.428.506</b>  | <b>1.819.933</b>    |
|  |                   |                     |                   |                     |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>  | <b>37.517.321</b> | <b>4.724.341</b>    | <b>4.428.506</b>  | <b>1.819.933</b>    |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar  | -                 | -                   | -                 | -                   |
| Ana Ortaklık Payları   | 37.517.321        | 4.724.341           | 4.428.506         | 1.819.933           |

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL ) Olarak Gösterilmiştir.)

|                                     |          |                    | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler |                                     | Birikmiş Karlar               |                       |                               |                    |
|-------------------------------------|----------|--------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|
|                                     | Dipnot   | Ödenmiş Sermaye    | Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları  | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | Net Dönem Karı Zararı | Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | Toplam Özkaynaklar |
|                                     |          |                    | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları                                  |                                     |                               |                       |                               |                    |
| <b>1 Ocak 2020</b>                  |          | <b>134.219.462</b> | <b>(12.682)</b>  | <b>7.342.495</b>                    | <b>72.141.276</b>             | <b>34.893.382</b>     | <b>248.583.933</b>            | <b>248.583.933</b> |
| Transferler                         |          | -                  | -  | -                                   | 34.893.382                    | (34.893.382)          | -                             | -                  |
| Kar Payları                         |          | -                  | -  | 230.474                             | (4.609.471)                   | -                     | (4.378.997)                   | (4.378.997)        |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)       |          | -                  | 24.253   | -                                   | -                             | 4.700.088             | 4.724.341                     | 4.724.341          |
| <i>Dönem Karı (Zararı)</i>          |          | -                  | -  | -                                   | -                             | 4.700.088             | 4.700.088                     | 4.700.088          |
| <i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i> |          | -                  | 24.253   | -                                   | -                             | -                     | 24.253                        | 24.253             |
| <b>30 Eylül 2020</b>                | <b>8</b> | <b>134.219.462</b> | <b>11.571</b>  | <b>7.572.969</b>                    | <b>102.425.187</b>            | <b>4.700.088</b>      | <b>248.929.277</b>            | <b>248.929.277</b> |
| <b>1 Ocak 2021</b>                  |          | <b>134.219.462</b> | <b>2.410</b>   | <b>7.572.969</b>                    | <b>102.425.194</b>            | <b>12.599.942</b>     | <b>256.819.977</b>            | <b>256.819.977</b> |
| Transferler                         |          | -                  | -  | -                                   | 12.599.942                    | (12.599.942)          | -                             | -                  |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)       |          | -                  | 20.821   | -                                   | -                             | 37.496.500            | 37.517.321                    | 37.517.321         |
| <i>Dönem Karı (Zararı)</i>          |          | -                  | -  | -                                   | -                             | 37.496.500            | 37.496.500                    | 37.496.500         |
| <i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i> |          | -                  | 20.821   | -                                   | -                             | -                     | 20.821                        | 20.821             |
| <b>30 Eylül 2021</b>                | <b>8</b> | <b>134.219.462</b> | <b>23.231</b>  | <b>7.572.969</b>                    | <b>115.025.136</b>            | <b>37.496.500</b>     | <b>294.337.298</b>            | <b>294.337.298</b> |

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL ) Olarak Gösterilmiştir.)

|   | Dipnot   | Cari Dönem                   | Önceki Dönem                 |
|---|----------|------------------------------|------------------------------|
|   |          | Bağımsız Denetimden Geçmemiş | Bağımsız Denetimden Geçmemiş |
|   |          | 30.09.2021                   | 30.09.2020                   |
| <b>A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>  |          | <b>34.609.008</b>            | <b>8.543.004</b>             |
| <b>Dönem Karı (Zararı)</b>  |          | <b>37.496.500</b>            | <b>4.700.088</b>             |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>  |          | <b>(12.335.779)</b>          | <b>(169.551)</b>             |
| Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler  |          | 34.580                       | 32.784                       |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler  |          | (129.112)                    | 87.300                       |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>                         |          | 92.990                       | 87.300                       |
| <i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>   |          | (222.102)                    | -                            |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler  |          | (2.847.071)                  | (289.635)                    |
| <i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>  |          | (2.953.471)                  | (194.893)                    |
| <i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>  |          | 106.400                      | (94.742)                     |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler   | 6        | (9.394.176)                  | -                            |
| <i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler</i>          | 6        | (9.394.176)                  | -                            |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>  |          | <b>6.726.919</b>             | <b>3.815.005</b>             |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler  | 4        | 397.903                      | 1.865.632                    |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                    |          | (5.920)                      | -                            |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler   | 5        | 5.233.484                    | 1.417.533                    |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)   |          | (15.966)                     | (18.829)                     |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler  | 4        | (142.386)                    | (209.319)                    |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)   |          | (1.262)                      | 2.033                        |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                            |          | 854.700                      | 1.027.290                    |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                    |          | 203.348                      | (172.488)                    |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)          |          | 203.018                      | (96.847)                     |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>  |          | <b>31.887.640</b>            | <b>8.345.542</b>             |
| Alınan Faiz   |          | 2.819.596                    | 194.895                      |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)  |          | (98.228)                     | 2.567                        |
| <b>B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>  |          | <b>(8.402)</b>               | <b>(11.135)</b>              |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                    |          | (8.402)                      | (11.135)                     |
| <b>C-FİNANSMAN FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>  |          | <b>(106.431)</b>             | <b>(1.155.938)</b>           |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları  |          | -                            | (1.150.000)                  |
| <i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>   |          | -                            | (1.150.000)                  |
| Ödenen Faiz   | 12       | (106.431)                    | (5.938)                      |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)</b> |          | <b>34.494.175</b>            | <b>7.375.931</b>             |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)</b>  |          | <b>34.494.175</b>            | <b>7.375.931</b>             |
| <b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>  | <b>3</b> | <b>4.037.997</b>             | <b>220.291</b>               |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>   | <b>3</b> | <b>38.532.172</b>            | <b>7.596.222</b>             |



**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 1 –ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

Şirket’in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

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

Şirket’in hisse senetleri 13 Ocak 2017 tarihinden itibaren halka açılmış olup, 19 Ocak 2017 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi’nde (“BİST”) işlem görmektedir. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in fiili dolaşımdaki hisselerinin nominal değeri 1 TL’dir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in fiili dolaşımdaki paylarının oranı %26,68’dir.

Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 7 kişidir (31 Aralık 2020: 6 kişi).

Şirket’in ortaklık yapısı Dipnot 8’de verilmiştir.

### **Ara dönem özet finansal tabloların onaylanması:**

Özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 01 Kasım 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları**

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

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

13 Haziran 2013 tarihli 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem konsolide 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.

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

#### İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlıklar 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla alış kurundan; yabancı para cinsinden parasal yükümlülükler de satış kurundan değerlendirilmiştir. Kullanılan kapanış kurları aşağıdaki gibidir:

| <b>Döviz Cinsi</b> | <b>30.09.2021</b> | <b>30.09.2021</b>  | <b>31.12.2020</b> |
|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                    | <b>Döviz Alış</b> | <b>Döviz Satış</b> | <b>Döviz Alış</b> |
| ABD Doları         | 8,8785            | 8,8945             | 7,3405            |
| Euro               | 10,2933           | 10,3118            | 9,0079            |

#### 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

Ara dönem özet 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 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

### **2.2) Uygunluk Beyanı**

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

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunmalıdır.

### **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.

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.3) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)**

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 2021- 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal tabloların hazırlanması sırasında esas alınan muhasebe politikaları 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2020 – 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

### **2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hataların etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır 1 Ocak 2021-. 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2020 - 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

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

### **2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler**

#### **Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 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 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:**

#### **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7 TFRS 4 ve TFRS 16'daki değişiklikler – Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama**

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

#### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar**

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") Haziran 2020'de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sorasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler'i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabilceği süreyi bir yıl uzatmıştır.

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler (Devamı)**

#### **i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (Devamı)**

##### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar (Devamı)**

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi yoktur.

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş standartlar**

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

#### **TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu**

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

#### **TMS 16'ya İlişkin Değişiklikler - Maddi Duran Varlıklar - Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar**

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

#### **TFRS 3'teki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik**

TFRS 3'te yapılan değişiklik, TFRS 3'ün, işletmelerin varlık ve yükümlülüklerin nelerden oluştuğu hususunda Kavramsal Çerçeve'yi referans almalarını gerektiren hükmüne istisna getirilmiştir. Söz konusu istisna uyarınca, bazı yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülükler için işletmenin, TMS 37'yi esas alması gerekmektedir.

Bu değişiklik, edinim tarihi, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan ilk yıllık hesap döneminin başlangıç tarihi veya sonrasındaki bir tarih olan işletme birleşmelerine uygulanır.

#### **TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

TMS 37'de yapılan değişiklik, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler (Devamı)**

#### **ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş standartlar: (Devamı)**

##### **TFRS 17, Sigorta Sözleşmeleri**

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

##### **2018-2020 yıllık iyileştirmeler**

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

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

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilanço ile; 1 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak 2020 – 30 Eylül 2020 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla raporlanan ara dönem gelir tablosunda “Esas Faaliyetlerden Giderler” ile “Finansal Giderler” kalemlerinde 320.765 TL tutarında sınıflama düzeltmesi yapılmıştır.

### **2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

#### **2.7.1) Hasılat**

##### Hasılat

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

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **2.7.1) Hasılat (Devamı)**

##### Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

##### Gayrimenkul stok satışları

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

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

##### Faiz gelirleri

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

#### **2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması**

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

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

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

##### Gayrimenkul stokları

Stoklar, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir 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.

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)**

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

##### Arsalar

Şirket'in gayrimenkul projesi geliştirmek amacıyla edindiği arsalar ilk muhasebeleştirme sırasında maliyet değerleri ve buna dâhil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. İlk muhasebeleştirme sonrası dönemde ilgili arsalar üzerinde proje geliştirmeye başlayınca kadar gerçeğe uygun değerinden ölçülmekte; arsa üzerinde proje geliştirilmeye başlandığında ilgili proje tamamlanıp gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülebilir olduğu aşamaya kadar maliyet yöntemiyle ölçülmeye devam etmektedir.

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

##### Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, 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.

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)**

##### Transferler

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

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

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

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

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

#### **2.7.3) İlişkili taraflar**

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

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
  - i. raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - ii. raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - iii. raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.



## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **2.7.3) İlişkili taraflar (Devamı)**

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

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

Üst yönetim, Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür gibi üst düzey yöneticilerden oluşmaktadır. (Dipnot 13)

#### **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) Kurumlar vergisi**

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra 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.

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **2.7.6) 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:

| <b>Maddi Duran Varlıklar</b> | <b>Ekonomik Ömür</b> |
|------------------------------|----------------------|
| Binalar                      | 50                   |
| Demirbaşlar                  | 3-15                 |
| Taşıtlar                     | 5                    |

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

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

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı 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.

| <b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b> | <b>Ekonomik Ömür</b> |
|--------------------------------------|----------------------|
| Haklar                               | 3                    |

#### **2.7.8) Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

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

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **2.7.8) Varlıklarda Değer Düşüklüğü (Devamı)**

Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir.

Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının mali tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

#### **2.7.9) Finansal Varlıklar**

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

#### Muhasebeleştirme ve Ölçme

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

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

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **2.7.9) Finansal Varlıklar (Devamı)**

##### Değer Düşüklüğü (Devamı)

##### *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 etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

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

#### **2.7.10) Kur Değişiminin Etkileri**

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

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 çevrilmektedir. 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,*

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **2.7.10) Kur Değişiminin Etkileri (Devamı)**

- *Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,*
- *Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları*

#### **2.7.11) Pay Başına Kazanç**

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

Türkiye’deki şirketler mevcut pay sahiplerine birikmiş karlardan payları oranında pay dağıtarak (“Bedelsiz Paylar”) sermayeleri arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalama payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. (Dipnot 14)

#### **2.7.12) Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

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

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

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

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

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

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **2.7.13) Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatı**

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

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

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

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

#### **2.7.14) Borçlanma Maliyetleri**

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

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

#### **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.

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **2.7.16) 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.

#### **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 kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) 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 kiralamalar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **2.7.20) Kiralama İşlemleri (Devamı)**

##### **a) Şirket - kiracı olarak (Devamı)**

###### **- Faaliyet kiralaması (Devamı)**

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):

- 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.

##### **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.



**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **2.7.20) Kiralama İşlemleri (Devamı)**

##### **a) Şirket - kiracı olarak (Devamı)**

- Faaliyet kiralaması (Devamı)

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

#### **2.7.21) Nakit Akış Tablosu**

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

### **2.8) Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması amacıyla Not 2.7'de açıklanan muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

#### **a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri**

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri TMS 40 gerçeğe uygun değer kapsamında finansal tablolarında rayiç değer üzerinden değerlendirilmektedir. 30 Eylül 2021 tarihli finansal tablolardaki rayiç değerler söz konusu gayrimenkuller hakkında yeterli bilgi ve mesleki birikime sahip bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan ekspertiz raporuna dayanmaktadır. Makul değer hesaplamalarında en etkin ve verimli kullanım değerlendirmesi yapılarak hâlihazırdaki kullanım amaçları en etkin ve verimli kullanım olarak saptanmış olup, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

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

d) Şirket, ödenmesi gereken tutarları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar içinde bir şüpheli alacak karşılığı oluşturur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yönetimi 30 Eylül 2021 tarihinde döneme ait finansal tablolarda 35.948 TL (31 Aralık 2020: 35.948 TL) tutarında şüpheli ticari alacak karşılığı ayırmıştır. (Dipnot 4)

e) Dava karşılıkları tutarı, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan muhtemel sonuçların Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda Şirket yönetimi tarafından tahmin edilmesi yoluyla belirlenmektedir. Şirket yönetimi 30 Eylül 2021 tarihinde döneme ait finansal tablolarda 2.172.123 TL (31 Aralık 2020: 2.394.225 TL) tutarında dava karşılığı ayırmıştır. (Dipnot 7)

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.9) Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Ek Dipnot).

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

### NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                                   | <b>30.09.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa                              | 86                | 942               |
| Bankalar(**)                      | 38.273.946        | 4.032.410         |
| <i>Vadesiz Mevduat</i>            | 570.731           | 104.159           |
| <i>Vadeli Mevduat (*)</i>         | 37.703.215        | 3.928.251         |
| Vadeli Mevduat Gelir Tahakkukları | 258.140           | 4.645             |
| <b>Toplam</b>                     | <b>38.532.172</b> | <b>4.037.997</b>  |

(\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in 31.715.112 TL ve 674.450 USD vadeli mevduatı bulunmakta olup vadeleri 3 aydan kısadır. Faiz oranları sıra ile % 18,25-%19,15-%18,5 ve %1'dir. (31 Aralık 2020 – 3 aydan kısadır.)

(\*\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

|               | <b>Banka</b>          | <b>30.09.2021</b>   |
|---------------|-----------------------|---------------------|
|               | <b>Orijinal Tutar</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
| USD           | 674.481               | 5.988.380           |
| EUR           | 50.000                | 514.665             |
| <b>Toplam</b> |                       | <b>6.503.045</b>    |

|               | <b>Banka</b>          | <b>31.12.2020</b>   |
|---------------|-----------------------|---------------------|
|               | <b>Orijinal Tutar</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
| USD           | 309.987               | 2.275.460           |
| EUR           | 9.193                 | 82.810              |
| <b>Toplam</b> |                       | <b>2.358.270</b>    |

### NOT 4 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### Ticari Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

##### a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

| <b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>               | <b>30.09.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar     | 16.710            | 4.561             |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Dipnot 13) | -                 | 36.701            |
| Alacak Senetleri                                  | 663.054           | 663.054           |
| Alacak Senetleri Reeskontu (-)                    | (49.073)          | (47.193)          |
| Gelir Tahakkukları (*)                            | 357.604           | 342.829           |
| Şüpheli Ticari Alacaklar                          | 35.948            | 35.948            |
| Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)            | (35.948)          | (35.948)          |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>988.295</b>    | <b>999.952</b>    |

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

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## NOT 4 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

### Ticari Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri (Devamı)

#### b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

| <b>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</b> | <b>30.09.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Alacak Senetleri                    | 474.403           | 971.693           |
| Alacak Senetleri Reeskontu (-)      | (93.205)          | (228.990)         |
| Gelir Tahakkukları (*)              | 760.477           | 651.313           |
| <b>Toplam</b>                       | <b>1.141.675</b>  | <b>1.394.016</b>  |

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

Şirket'in alacak senetlerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

| <b>Vade (Senetler)</b> | <b>30.09.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 0-1 ay                 | 55.255            | 55.255            |
| 1-3 ay                 | 110.509           | 110.509           |
| 3-6 ay                 | 165.764           | 165.764           |
| 6-12 ay                | 331.526           | 331.526           |
| 1-2 yıl                | 474.403           | 663.054           |
| 2-3 yıl                | -                 | 308.639           |
| <b>Toplam</b>          | <b>1.137.457</b>  | <b>1.634.747</b>  |

#### c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

| <b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>    | <b>30.09.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Satıcılar                            | 44.305            | 52.000            |
| Satıcılar İlişkili Taraf (Dipnot 13) | 16.485            | 151.176           |
| <b>Toplam</b>                        | <b>60.790</b>     | <b>203.176</b>    |

(\*) Ticari borçların ortalama vade süresi 30 gündür. (31 Aralık 2020 – 30 gün)

## NOT 5 – STOKLAR

|                             | <b>30.09.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tamamlanmış Projeler</b> |                   |                   |
| Mistral Towers (*)          | 51.835.666        | 61.369.974        |
| <b>Toplam</b>               | <b>51.835.666</b> | <b>61.369.974</b> |

(\*) Stok hesaplarında yer alan tutarlar Şirket'in kısa vadede satış yoluyla geri kazanmayı planladığı önemli bir kısmı satılabilir durumda olan rezidans 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.

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## NOT 5 – STOKLAR (Devamı)

Gayrimenkul stoklarının 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                            | <b>30.09.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Dönem Başı</b>          | <b>61.369.974</b> | <b>62.787.506</b> |
| Satış yoluyla çıkışlar (*) | (5.233.484)       | (1.417.532)       |
| Transferler (**)           | (4.300.824)       | -                 |
| <b>Toplam</b>              | <b>51.835.666</b> | <b>61.369.974</b> |

(\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara 2021 yılı içinde teslim edilen 2 adet konut ve 5 adet ofisi ifade etmektedir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara 2020 yılı içinde teslim edilen 2 adet konutu ifade etmektedir.

(\*\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinden faaliyet kiralaması sözleşmelerinin yapılması ile birlikte 4 adet bağımsız bölümün gayrimenkul stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere transferini ifade etmektedir (Dipnot 6).

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla stoklar üzerindeki sigorta tutarı 40.116.933 TL'dir. (31 Aralık 2020 – 39.904.378 TL)

## NOT 6 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin piyasa değeri 208.365.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 194.670.000 TL).

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla özeti aşağıdaki gibidir:

|                                     | <b>30.09.2021</b>  | <b>31.12.2020</b>  |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Proje geliştirilecek arsalar</b> |                    |                    |
| Mersinli arsa                       | 21.750.000         | 21.750.000         |
| Çınarlı arsa                        | 47.335.000         | 47.335.000         |
| <b>Tamamlanmış projeler</b>         |                    |                    |
| Mistral Towers                      | 139.280.000        | 125.585.000        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>208.365.000</b> | <b>194.670.000</b> |

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

|                                     | <b>01.01.2021</b>  | <b>Girişler</b> | <b>Transferler</b> | <b>Gerçeğe uygun değer değişimi</b> | <b>30.09.2021</b>  |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|
| <b>Proje geliştirilecek arsalar</b> |                    |                 |                    |                                     |                    |
| Mersinli arsa                       | 21.750.000         | -               | -                  | -                                   | 21.750.000         |
| Çınarlı arsa                        | 47.335.000         | -               | -                  | -                                   | 47.335.000         |
| <b>Tamamlanmış projeler</b>         |                    |                 |                    |                                     |                    |
| Mistral Towers                      | 125.585.000        | -               | 4.300.824          | 9.394.176                           | 139.280.000        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>194.670.000</b> | <b>-</b>        | <b>4.300.824</b>   | <b>9.394.176</b>                    | <b>208.365.000</b> |

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

**NOT 6 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

|                                     | 01.01.2020         | Girişler | Transferler | Gerçeğe uygun<br>değer değişimi | 31.12.2020         |
|-------------------------------------|--------------------|----------|-------------|---------------------------------|--------------------|
| <b>Proje geliştirilecek arsalar</b> |                    |          |             |                                 |                    |
| Mersinli arsa                       | 20.590.000         | -        | -           | 1.160.000                       | 21.750.000         |
| Çınarlı arsa                        | 44.655.001         | -        | -           | 2.679.999                       | 47.335.000         |
| <b>Tamamlanmış projeler</b>         |                    |          |             |                                 |                    |
| Mistral Towers                      | 122.352.697        | -        | -           | 3.232.303                       | 125.585.000        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>187.597.698</b> | <b>-</b> | <b>-</b>    | <b>7.072.302</b>                | <b>194.670.000</b> |

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı, 33.551.624 TL'dir. (31 Aralık 2020 – 27.768.590 TL)

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

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2020 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

|  | 30.09.2021      | 31.12.2020      |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>     |                 |                 |
| Mistral Towers                                     | Pazar yaklaşımı | Pazar yaklaşımı |
| <b>Proje halinde yatırım amaçlı gayrimenkuller</b> |                 |                 |
| Yatırım amaçlı arsa (*)                            | Pazar yaklaşımı | Pazar yaklaşımı |
| Yatırım amaçlı arsa (**)                           | Pazar yaklaşımı | Pazar yaklaşımı |

(\*) İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8554 ada 6 parselde yer alan 5.954,27 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın paylaşım oranı %45, geliştirilecek projenin inşaat süresi, ruhsat alımından itibaren en geç 30 ay olarak belirlenmiştir. İnşaat sözleşmesi yapıldıktan itibaren en geç 6 ay içerisinde yapı ruhsatı alınması gerekmekte olup, raporlama tarihi itibarıyla yapı ruhsatları alınmamıştır.

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

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## NOT 7 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

### a) Alınan ve Verilen Teminatlar, İpotekler ve Kefaletler

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| <b>30.09.2021</b>   |                        |            |             |                   |
|---|------------------------|------------|-------------|-------------------|
| <b>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler</b>  | <b>TL Karşılıkları</b> | <b>USD</b> | <b>EURO</b> | <b>TL</b>         |
| A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı  | 20.035.000             | -          | -           | 20.035.000        |
| -Teminat  | -                      | -          | -           | -                 |
| -İpotek (*)   | 20.035.000             | -          | -           | 20.035.000        |
| B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ort. Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top Tutarı                                       | -                      | -          | -           | -                 |
| C.Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top.Tutarı | -                      | -          | -           | -                 |
| D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı   | -                      | -          | -           | -                 |
| -i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı  | -                      | -          | -           | -                 |
| -ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                   | -                      | -          | -           | -                 |
| -iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                      | -                      | -          | -           | -                 |
| <b>Toplam</b>   | <b>20.035.000</b>      | <b>-</b>   | <b>-</b>    | <b>20.035.000</b> |

(\*) Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla finansal risk bakiyesi yoktur, ancak mevcut limitler dahilinde 20.035.000 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 20.035.000 Türk Lirası).

| <b>31.12.2020</b>   |                        |            |             |                   |
|---|------------------------|------------|-------------|-------------------|
| <b>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler</b>  | <b>TL Karşılıkları</b> | <b>USD</b> | <b>EURO</b> | <b>TL</b>         |
| A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı  | 20.425.000             | -          | -           | 20.425.000        |
| -Teminat  | 390.000                | -          | -           | 390.000           |
| -İpotek   | 20.035.000             | -          | -           | 20.035.000        |
| B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ort. Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top Tutarı                                       | -                      | -          | -           | -                 |
| C.Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top.Tutarı | -                      | -          | -           | -                 |
| D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı   | -                      | -          | -           | -                 |
| -i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı  | -                      | -          | -           | -                 |
| -ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                   | -                      | -          | -           | -                 |
| -iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                      | -                      | -          | -           | -                 |
| <b>Toplam</b>   | <b>20.425.000</b>      | <b>-</b>   | <b>-</b>    | <b>20.425.000</b> |

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla %0'dır. (31 Aralık 2020: %0)

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 7 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

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

#### **Alınan teminatlar**

Şirket, Mistral Towers projesindeki kiralanılan alanlara ilişkin kiracılarından 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 3.485.191 TL banka teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2020: 3.090.204 TL).

#### **Alınan ipotekler**

Şirket lehine, alacak senetlerine istinaden 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 2.972.250 TL tutarında ipotek tesisi bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 2.972.250 TL).

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

#### **Aleyhte icra ve davalar**

| <b>Dava/İcra Konusu</b> | <b>Para Birimi</b> | <b>30.09.2021</b>       |                  | <b>31.12.2020</b>       |                  |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
|                         |                    | <b>Dava/İcra Sayısı</b> | <b>Tutar</b>     | <b>Dava/İcra Sayısı</b> | <b>Tutar</b>     |
| Alacak davası           | TL                 | 2                       | 2.282.123        | 2                       | 2.282.123        |
| Alacak davası (*)       | USD                | -                       | -                | 1                       | 222.102          |
| <b>Toplam</b>           |                    | <b>2</b>                | <b>2.282.123</b> | <b>3</b>                | <b>2.504.225</b> |

(\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ekteki finansal tablolarda, muhtemel nakit çıkışı doğurabilecek dava için 2.172.123 TL dava karşılığı ayrılmıştır. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla daha önceden 222.102 TL tutarında ayrılan dava karşılığı ile ilgili olarak hukuki ihtilaf kesinleşmiş olup, daha önce verilen teminat mektubu geri alınmış ve 594.218 TL tutarında ödeme yapılmıştır. Bu nedenle 222.102 TL'lik karşılık iptal edilmiştir.

#### **Lehte icra ve davalar**

| <b>Dava/İcra Konusu</b> | <b>Para Birimi</b> | <b>30.09.2021</b>       |               | <b>31.12.2020</b>       |               |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
|                         |                    | <b>Dava/İcra Sayısı</b> | <b>Tutar</b>  | <b>Dava/İcra Sayısı</b> | <b>Tutar</b>  |
| Alacak davası           | TL                 | 1                       | 26.840        | 1                       | 26.840        |
| <b>Toplam</b>           |                    | <b>1</b>                | <b>26.840</b> | <b>1</b>                | <b>26.840</b> |

- 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.
- 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



## **NOT 7 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

### **b) Şirket lehine ve aleyhine açılmış ve devam eden dava ve icra takipleri (Devamı)**

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 verilinceye 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 sonucunda 22.10.2019 Tarih ve 2019/1364 Karar sayılı karar ile ödeme emrinin düzenlendiği 21/02/2019 tarihi itibarıyla ortada kesinleşmiş bir amme alacağının bulunmaması nedeniyle dava konusu işlemin iptaline ve yasal sonuçlarına karar verilmiştir. Davalı İdare tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş ve yapılan istinaf incelemesinde İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4.İdari Dava Dairesi'nin 28.01.2020 Tarih ve 2020/93 Esas-2020/76 Karar sayılı kararı ile Davalı İdarenin istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Bu karara karşı Davalı tarafından temyiz yoluna başvurulmuş ise de kuvvetle muhtemel temyiz başvurusu reddedilecektir. Yerel Mahkeme dosyasının temyiz incelemesi Danıştay 6.Dairesi'nin 2020/4179 Esas sayılı dosyasında 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. 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 04.12.2019 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 İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13.Hukuk Dairesi'nin 21.01.2020 Tarih ve 2020/92 Esas sayılı kararı ile tehir'i icra kararı alınmış ve bu karar icra dosyasına hemen sunularak dosya istinaf incelemesi sonuna kadar tedbiren durdurulmuştur. İzmir 6. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/468 E.-2019/177 K. sayılı ve 17.10.2019 tarihli kararı , şirketimiz vekili tarafından yapılan tehir'i icra ve duruşmalı inceleme talepli istinaf başvurusu üzerine İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi tarafından incelenmiş ; verilen 020/92 E.-2021/1190 K. sayılı ve 22.09.2021 tarihli karar ile Yargıtay temyiz kanun yolu açık olmak üzere istinaf başvurusu esastan reddedilmiştir. Bu nedenle daha önce verilen teminat mektubunun nakde çevrilmesi beklenilmeden icra mektubu geri alınmış, ve 594.217,94 TL ödenmiştir. İzmir 6.Tüketici Mahkemesi'nin 17.10.2019 Tarih ve 2017/468 Esas-2019/177 Karar sayılı kararına yönelik istinaf başvurusunun , İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13.Hukuk Dairesi tarafından incelenmesi sonucunda esastan reddine dair verilen 22.09.2021 Tarih ve 2020/92 Esas-2021/1190 Karar sayılı kararına karşı 12.10.2021 tarihinde Yargıtay'a temyiz başvurusunda bulunulmuştur. Öncelikle dosyanın Şirket'in lehine bozulabileceği göz önünde bulundurularak her hâlükârda alacak miktarının Amerikan Doları üzerinden değil, Türk lirası üzerinden ödenmesine karar verilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. 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.

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## **NOT 8 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

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

### **8.1) Sermaye/Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi**

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

|                                 | <b>30.09.2021</b>  |                    | <b>31.12.2020</b>  |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ödenmiş Sermaye</b>          | <b>134.219.462</b> |                    | <b>134.219.462</b> |                    |
|                                 | <b>30.09.2021</b>  |                    | <b>31.12.2020</b>  |                    |
| <b>Ortak Unvanı /Adı Soyadı</b> | <b>Pay (%)</b>     | <b>Tutar</b>       | <b>Pay (%)</b>     | <b>Tutar</b>       |
| Önder Türkkani                  | 30                 | 40.248.785         | 32                 | 43.080.058         |
| Haydar İnaç                     | 24                 | 32.245.212         | 26                 | 34.138.095         |
| Diğer                           | 46                 | 61.725.465         | 42                 | 57.001.309         |
| <b>Sermaye</b>                  | <b>100</b>         | <b>134.219.462</b> | <b>100</b>         | <b>134.219.462</b> |

(\*) Şirket’in sermayesinin her biri 1 TL (Türk Lirası) itibarıyla 134.219.462 adet hisseden oluşmaktadır. (31 Aralık 2020: 134.219.462 adet hisse)

### **8.2) 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.

|                | <b>30.09.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Yasal Yedekler | 7.572.969         | 7.572.969         |
| <b>Toplam</b>  | <b>7.572.969</b>  | <b>7.572.969</b>  |

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

**NOT 9 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

|  | 01.01.2021        | 01.01.2020        | 01.07.2021       | 01.07.2020       |
|--|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|  | 30.09.2021        | 30.09.2020        | 30.09.2021       | 30.09.2020       |
| Gayrimenkul satış gelirleri              | 27.766.102        | 4.054.909         | 1.305.085        | 1.694.915        |
| Kira gelirleri                           | 7.406.796         | 6.332.918         | 3.151.835        | 2.318.833        |
| Kira gelirlerinden iadeler (-)           | -                 | (367.546)         | -                | (262.739)        |
| <b>Toplam</b>                            | <b>35.172.898</b> | <b>10.020.281</b> | <b>4.456.920</b> | <b>3.751.009</b> |
| Satışların Maliyeti (-)                  | (5.975.642)       | (1.592.076)       | (468.649)        | (662.019)        |
| <b>Brüt Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)</b> | <b>29.197.256</b> | <b>8.428.205</b>  | <b>3.998.271</b> | <b>3.088.990</b> |

**NOT 10 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ**

|                                    | 01.01.2021         | 01.01.2020         | 01.07.2021       | 01.07.2020         |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                                    | 30.09.2021         | 30.09.2020         | 30.09.2021       | 30.09.2020         |
| <b>Genel Yönetim Giderleri (-)</b> |                    |                    |                  |                    |
| Aidat giderleri                    | (1.428.204)        | (1.483.046)        | (441.853)        | (470.460)          |
| Personel giderleri                 | (1.043.524)        | (926.484)          | (307.862)        | (295.477)          |
| Danışmanlık giderleri              | (244.481)          | (205.720)          | (76.330)         | (87.720)           |
| Vergi, resim ve harçlar            | (315.108)          | (416.628)          | (29.662)         | (38.250)           |
| Amortisman giderleri               | (34.580)           | (32.784)           | (11.338)         | (14.666)           |
| Ofis giderleri                     | (22.806)           | (25.321)           | (870)            | (3.679)            |
| Kira giderleri                     | (870)              | (4.372)            | (11.338)         | -                  |
| Diğer                              | (163.703)          | (183.701)          | (51.168)         | (96.651)           |
| <b>Toplam</b>                      | <b>(3.253.276)</b> | <b>(3.278.056)</b> | <b>(927.674)</b> | <b>(1.006.903)</b> |

**NOT 11 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER**

|   | 01.01.2021        | 01.01.2020     | 01.07.2021       | 01.07.2020     |
|---|-------------------|----------------|------------------|----------------|
|   | 30.09.2021        | 30.09.2020     | 30.09.2021       | 30.09.2020     |
| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>                     |                   |                |                  |                |
| Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri                                 | 2.819.596         | 194.895        | 1.601.505        | 104.494        |
| Alıcı - Satıcı Kambiyo Karı (Esas Faaliyet)                   | 41.263            | 57.365         | (5.267)          | 9.469          |
| Reeskont Faiz Gelirleri                                       | 276.183           | 363.183        | -                | -              |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları (Esas Faaliyetler) | 9.394.176         | -              | -                | -              |
| Şüpheli Alacak Karşılığı İptalleri                            | -                 | -              | -                | (139)          |
| Diğer   | 34.981            | 6.811          | 29.045           | 6.811          |
| <b>Toplam</b>   | <b>12.566.199</b> | <b>622.254</b> | <b>1.625.283</b> | <b>120.635</b> |

**NOT 12 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

**Finansal Giderler (-)**

|                       | 01.01.2021       | 01.01.2020      | 01.07.2021     | 01.07.2020     |
|-----------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|
|                       | 30.09.2021       | 30.09.2020      | 30.09.2021     | 30.09.2020     |
| Kur farkı gideri      | (29.568)         | (36.438)        | (6.106)        | -              |
| Faiz gideri           | (106.431)        | (9.009)         | -              | (1.363)        |
| Banka komisyon gideri | (136.872)        | -               | (1.024)        | -              |
| <b>Toplam</b>         | <b>(272.871)</b> | <b>(45.447)</b> | <b>(7.130)</b> | <b>(1.363)</b> |

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## NOT 13 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

### İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

| a) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 30.09.2021 | 31.12.2020    |
|--|------------|---------------|
| Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.              | -          | 36.701        |
| <b>Toplam</b>                            | <b>-</b>   | <b>36.701</b> |

| b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar | 30.09.2021    | 31.12.2020     |
|--|---------------|----------------|
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi                | 16.485        | 149.647        |
| Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.                      | -             | 1.529          |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>16.485</b> | <b>151.176</b> |

### İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

|                                   | 01.01.2021-30.09.2021 |          |          |          |
|-----------------------------------|-----------------------|----------|----------|----------|
|                                   | Hizmet                |          | Diğer    |          |
|                                   | Alış                  | Satış    | Alış     | Satış    |
| Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.       | 14.500                | -        | -        | -        |
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi | 1.709.778             | -        | -        | -        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>1.724.278</b>      | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

|                                   | 01.01.2020-31.12.2020 |          |              |          |
|-----------------------------------|-----------------------|----------|--------------|----------|
|                                   | Hizmet                |          | Diğer        |          |
|                                   | Alış                  | Satış    | Alış         | Satış    |
| Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.       | -                     | -        | 1.416        | -        |
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi | 2.374.956             | -        | -            | -        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>2.374.956</b>      | <b>-</b> | <b>1.416</b> | <b>-</b> |

## NOT 14 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

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

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

**NOT 14 – PAY BAŞINA KAZANÇ (Devamı)**

| <b>Pay Başına Kazanç</b>   | <b>01.01.2021</b> | <b>01.01.2020</b> | <b>01.07.2021</b> | <b>01.07.2020</b> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | <b>30.09.2021</b> | <b>30.09.2020</b> | <b>30.09.2021</b> | <b>30.09.2020</b> |
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)  | 134.219.462       | 134.219.462       | 134.219.462       | 134.219.462       |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / zararı  | 37.496.500        | 4.700.088         | 4.436.218         | 1.815.300         |
| <b>Pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)</b>                                      | <b>0,2794</b>     | <b>0,0350</b>     | <b>0,0331</b>     | <b>0,0135</b>     |
| Ana şirket hissedarlarına ait toplam kapsamlı gelir / gider  | 37.517.321        | 4.724.341         | 4.428.506         | 1.819.933         |
| <b>Toplam kapsamlı gelirden elde edilen pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)</b> | <b>0,2795</b>     | <b>0,0352</b>     | <b>0,0330</b>     | <b>0,0136</b>     |

**NOT 15 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

***Piyasa Riski***

Aşağıdaki tablolar 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

***i - Toplam Bazında;***

Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

|                               | <b>30.09.2021</b> | <b>31.12.2020</b>  |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|
| Döviz cinsinden varlıklar     | 6.505.673         | 2.358.270          |
| Döviz cinsinden yükümlülükler | (5.058.520)       | (4.193.473)        |
| <b>Net döviz pozisyonu</b>    | <b>1.447.153</b>  | <b>(1.835.203)</b> |

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

**NOT 15 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**Piyasa Riski (Devamı)**

**Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);**

|   | <b>DÖVİZ POZİSYON TABLOSU</b> |                |               |
|---|-------------------------------|----------------|---------------|
|   | <b>30.09.2021</b>             |                |               |
|   | <b>TL Karşılığı</b>           | <b>USD</b>     | <b>EURO</b>   |
| 1. Ticari Alacaklar   | -                             | -              | -             |
| 2. Finansal Varlıklar   | 6.505.673                     | 674.777        | 50.000        |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)  | 6.505.673                     | 674.777        | 50.000        |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar  | -                             | -              | -             |
| 3. Diğer  | -                             | -              | -             |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>   | <b>6.505.673</b>              | <b>674.777</b> | <b>50.000</b> |
| 5. Ticari Alacaklar   | -                             | -              | -             |
| 6. Finansal Varlıklar   | -                             | -              | -             |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar  | -                             | -              | -             |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar  | -                             | -              | -             |
| 7. Diğer  | -                             | -              | -             |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>   | <b>-</b>                      | <b>-</b>       | <b>-</b>      |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>  | <b>6.505.673</b>              | <b>674.777</b> | <b>50.000</b> |
| 10. Ticari Borçlar  | -                             | -              | -             |
| 11. Finansal Yükümlülükler  | -                             | -              | -             |
| 12. Diğer Yükümlülükler   | 4.891.975                     | 550.000        | -             |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler   | -                             | -              | -             |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler  | 4.891.975                     | 550.000        | -             |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>   | <b>4.891.975</b>              | <b>550.000</b> | <b>-</b>      |
| 14. Ticari Borçlar  | -                             | -              | -             |
| 15. Finansal Yükümlülükler  | -                             | -              | -             |
| 16. Diğer Yükümlülükler   | 166.545                       | 9.670          | 7.810         |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler   | -                             | -              | -             |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler  | 166.545                       | 9.670          | 7.810         |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>   | <b>166.545</b>                | <b>9.670</b>   | <b>7.810</b>  |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>   | <b>5.058.520</b>              | <b>559.670</b> | <b>7.810</b>  |
| <b>19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>                                | <b>-</b>                      | <b>-</b>       | <b>-</b>      |
| 19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı   | -                             | -              | -             |
| 19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı   | -                             | -              | -             |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>   | <b>1.447.153</b>              | <b>115.107</b> | <b>42.190</b> |
| 21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | 6.505.673                     | 674.777        | 50.000        |
| 22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri                                    | -                             | -              | -             |
| 23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı   | -                             | -              | -             |
| 24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı   | -                             | -              | -             |

\*Varlıklar alış kuru, yükümlülükler satış kuru ile değerlendirilmiştir.

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

**NOT 15 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**Piyasa Riski (Devamı)**

**Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);**

|   | <b>DÖVİZ POZİSYON TABLOSU</b> |                  |              |
|---|-------------------------------|------------------|--------------|
|   | <b>31.12.2020</b>             |                  |              |
|   | <b>TL Karşılığı</b>           | <b>USD</b>       | <b>EURO</b>  |
| 1. Ticari Alacaklar   | -                             | -                | -            |
| 2. Finansal Varlıklar   | 2.358.270                     | 309.987          | 9.193        |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)  | 2.358.270                     | 309.987          | 9.193        |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar  | -                             | -                | -            |
| 3. Diğer  | -                             | -                | -            |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>   | <b>2.358.270</b>              | <b>309.987</b>   | <b>9.193</b> |
| 5. Ticari Alacaklar   | -                             | -                | -            |
| 6. Finansal Varlıklar   | -                             | -                | -            |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar  | -                             | -                | -            |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar  | -                             | -                | -            |
| 7. Diğer  | -                             | -                | -            |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>   | <b>-</b>                      | <b>-</b>         | <b>-</b>     |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>  | <b>2.358.270</b>              | <b>309.987</b>   | <b>9.193</b> |
| 10. Ticari Borçlar  | -                             | -                | -            |
| 11. Finansal Yükümlülükler  | -                             | -                | -            |
| 12. Diğer Yükümlülükler   | 4.052.138                     | 550.000          | 1.650        |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler   | -                             | -                | -            |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler  | 4.052.138                     | 550.000          | 1.650        |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>   | <b>4.052.138</b>              | <b>550.000</b>   | <b>1.650</b> |
| 14. Ticari Borçlar  | -                             | -                | -            |
| 15. Finansal Yükümlülükler  | -                             | -                | -            |
| 16. Diğer Yükümlülükler   | 141.335                       | 9.670            | 7.810        |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler   | -                             | -                | -            |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler  | 141.335                       | 9.670            | 7.810        |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>   | <b>141.335</b>                | <b>9.670</b>     | <b>7.810</b> |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>   | <b>4.193.473</b>              | <b>559.670</b>   | <b>9.460</b> |
| <b>19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>                                | <b>-</b>                      | <b>-</b>         | <b>-</b>     |
| 19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı   | -                             | -                | -            |
| 19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı   | -                             | -                | -            |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>   | <b>(1.835.203)</b>            | <b>(249.683)</b> | <b>(267)</b> |
| 21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | 2.358.270                     | 309.987          | 9.193        |
| 22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri                                    | -                             | -                | -            |
| 23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı   | -                             | -                | -            |
| 24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı   | -                             | -                | -            |

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

## NOT 15 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### Duyarlılık Analizi

#### Kur riski duyarlılığı

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

|  | 30.09.2021                                  |                                 | Özkaynaklar                      |                                 |                                  |
|--|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|  | Kar/Zarar                                   | 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      | 101.303                                     | (101.303)                       | -                                | -                               |                                  |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | -   | -                               | -                                | -                               |                                  |
| <b>3-ABD Doları Net Etki (1+2)</b>       | <b>101.303</b>                              | <b>(101.303)</b>                | -                                | -                               |                                  |
|  | EURO kurunun %10 değişmesi halinde:         |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 4-EURO net varlık/yükümlülüğü            | 43.413                                      | (43.413)                        | -                                | -                               |                                  |
| 5-EURO riskinden korunan kısım (-)       | -   | -                               | -                                | -                               |                                  |
| <b>6-EURO Net Etki (4+5)</b>             | <b>43.413</b>                               | <b>(43.413)</b>                 | -                                | -                               |                                  |
|  | GBP kurunun ortalama %10 değişmesi halinde: |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 7-GBP net varlık/yükümlülüğü             | -   | -                               | -                                | -                               |                                  |
| 8- GBP riskinden korunan kısım (-)       | -   | -                               | -                                | -                               |                                  |
| <b>9- GBP Varlıkları Net Etki (7+8)</b>  | -   | -                               | -                                | -                               |                                  |
| <b>TOPLAM (3+6+9)</b>                    | <b>144.716</b>                              | <b>(144.716)</b>                | -                                | -                               |                                  |
|  | 31.12.2020                                  |                                 |                                  |                                 |                                  |
|  | Kar/Zarar                                   | 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      | (183.280)                                   | 183.280                         | -                                | -                               |                                  |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | -   | -                               | -                                | -                               |                                  |
| <b>3-ABD Doları Net Etki (1+2)</b>       | <b>(183.280)</b>                            | <b>183.280</b>                  | -                                | -                               |                                  |
|  | EURO kurunun %10 değişmesi halinde:         |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 4-EURO net varlık/yükümlülüğü            | (241)                                       | 241                             | -                                | -                               |                                  |
| 5-EURO riskinden korunan kısım (-)       | -   | -                               | -                                | -                               |                                  |
| <b>6-EURO Net Etki (4+5)</b>             | <b>(241)</b>                                | <b>241</b>                      | -                                | -                               |                                  |
|  | GBP kurunun ortalama %10 değişmesi halinde: |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 7-GBP net varlık/yükümlülüğü             | -   | -                               | -                                | -                               |                                  |
| 8-GBP riskinden korunan kısım (-)        | -   | -                               | -                                | -                               |                                  |
| <b>9-GBP Varlıkları Net Etki (7+8)</b>   | -   | -                               | -                                | -                               |                                  |
| <b>TOPLAM (3+6+9)</b>                    | <b>(183.521)</b>                            | <b>183.521</b>                  | -                                | -                               |                                  |



## **NOT 15 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

### **Piyasa Riski (Devamı)**

#### ***Duyarlılık Analizi (Devamı)***

##### ***Faiz oranı duyarlılığı***

Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüğü yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur)

## **NOT 16 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur)

## **NOT 17 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

(31 Aralık 2020 – Şirket'in portföyünde yer alan 2 adet bağımsız bölüm 11.01.2021 tarihinde 6.450.000 TL bedelle ve 1 adet bağımsız bölüm 28.01.2021 tarihinde 1.075.000 TL bedelle satılmış olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç maddesi kapsamında işbu işlemin 31.12.2020 tarihinde finansal tablolarda yer alan aktif büyüklüğüne olan oranı %2,84'tür. Söz konusu gayrimenkuller, en son değerlendirme raporunda yer alan ekspertiz değerinin üzerinde satılmıştır.)

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

**EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

|           | <b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>   | <b>İlgili düzenleme</b> | <b>30 Eylül 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-----------|---|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>A</b>  | Para ve sermaye piyasası araçları   | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 38.532.172           | 4.037.997             |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar  | III-48.1. Md. 24 / (a)  | 260.200.666          | 256.039.974           |
| <b>C</b>  | İştirakler  | III-48.1. Md. 24 / (b)  | -                    | -                     |
|           | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)   | III-48.1. Md. 23 / (f)  | -                    | -                     |
|           | Diğer varlıklar   |                         | 4.436.664            | 4.606.725             |
| <b>D</b>  | <b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>   | III-48.1. Md. 3 / (k)   | <b>303.169.502</b>   | <b>264.684.696</b>    |
| <b>E</b>  | Finansal borçlar  | III-48.1. Md. 31        | -                    | -                     |
| <b>F</b>  | Diğer finansal yükümlülükler  | III-48.1. Md. 31        | -                    | -                     |
| <b>G</b>  | Finansal kiralama borçları  | III-48.1. Md. 31        | -                    | -                     |
| <b>H</b>  | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)   | III-48.1. Md. 23 / (f)  | -                    | -                     |
| <b>I</b>  | Özkaynaklar   | III-48.1. Md. 31        | 294.337.298          | 256.819.977           |
|           | Diğer kaynaklar   |                         | 8.832.204            | 7.864.719             |
| <b>D</b>  | <b>Toplam kaynaklar</b>   | III-48.1. Md. 3 / (k)   | <b>303.169.502</b>   | <b>264.684.696</b>    |
|           | <b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>   | <b>İlgili düzenleme</b> | <b>30 Eylül 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
| <b>A1</b> | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                            | III-48.1. Md. 24 / (b)  | -                    | -                     |
| <b>A2</b> | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 38.532.086           | 4.037.055             |
| <b>A3</b> | Yabancı sermaye piyasası araçları   | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                    | -                     |
| <b>B1</b> | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                  | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                    | -                     |
| <b>B2</b> | Atıl tutulan arsa / araziler  | III-48.1. Md. 24 / (c)  | 69.085.000           | 69.085.000            |
| <b>C1</b> | Yabancı iştirakler  | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                    | -                     |
| <b>C2</b> | İşletmeci şirkete iştirak   | III-48.1. Md. 28        | -                    | -                     |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi krediler   | III-48.1. Md. 31        | -                    | -                     |
| <b>K</b>  | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                 | III-48.1. Md. 22 / (e)  | -                    | -                     |
| <b>L</b>  | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                       | III-48.1 Md. 22 / (l)   | 36.081.198           | 2.272.041             |

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

**EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

|          | <b>Portföy sınırlamaları</b>  | <b>İlgili düzenleme</b>     | <b>30 Eylül 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>Asgari / Azami oran</b> |
|----------|---|-----------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>1</b> | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                       | III-48.1. Md. 22 / (e)      | %0                   | %0                    | Azami %10                  |
| <b>2</b> | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar  | III-48.1. Md. 24 / (a). (b) | %86                  | %97                   | Asgari %51                 |
| <b>3</b> | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler  | III-48.1. Md. 24 / (b)      | %0                   | %0                    | Azami %49                  |
| <b>4</b> | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (d)      | %0                   | %0                    | Azami %49                  |
| <b>5</b> | Atıl tutulan arsa / araziler (*)  | III-48.1. Md. 24 / (c)      | %23                  | %26                   | Azami %20                  |
| <b>6</b> | İşletmeci şirkete iştirak   | III-48.1. Md. 28            | %0                   | %0                    | Azami %10                  |
| <b>7</b> | Borçlanma sınırı  | III-48.1. Md. 31            | %0                   | %0                    | Azami %500                 |
| <b>8</b> | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | III-48.1. Md. 22 / (e)      | %12,7                | %1,5                  | Azami %10                  |
| <b>9</b> | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı   | III-48.1 Md. 22 / (l)       | %11,90               | %1                    | Azami %10                  |

\*Söz konusu arsa ve araziler üzerinde proje geliştirmek için inşaat yapım sözleşmeleri imzalanmış olup, rapor tarihi itibarıyla yapı ruhsatları bulunmamaktadır.