

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mistral GYO A.Ş. 2018 2.Dönem Solo Finansal Raporlar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

Ara Dönem Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na;

Giriş

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2018 tarihli özet bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynaklar değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet bireysel finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı denetimin kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem bireysel finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı bireysel finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem bireysel finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer husus

Şirket'in Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları bir başka denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu şirket 9 Mart 2018 tarihli raporunda söz konusu bireysel finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir. Şirket'in TMS 34'e uygun olarak 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet bireysel finansal tabloları da aynı denetim şirketi tarafından sınırlı denetime tabi tutulmuş ve söz konusu denetim şirketi 18 Ağustos 2017 tarihli raporunda ilgili ara dönem özet bireysel finansal tabloların TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varılmasına sebep olacak herhangi bir hususa rastlamadığını ifade etmiştir.

Dikkat çekilen husus

Bireysel finansal tabloların muhasebe esaslarını açıklayan 2 No'lu dipnota dikkatinizi çekeriz. TFRS 10 uyarınca, Şirket'in bağlı ortaklığı dahil konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla ayrıca konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu konsolide finansal tablolar üzerinde 17 Ağustos 2018 tarihli sınırlı denetim raporu düzenlenmiş ve sonuç açıklanmıştır. İlişikteki ara dönem özet bireysel finansal tablolar ise, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, ara dönem özet bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir. Bu husus tarafımızca belirtilen sonucu etkilememektedir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Mehmet Başol Çengel, SMMM

Sorumlu Denetçi

17 Ağustos 2018

İzmir, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	8.100.637	9.328.777
Ticari Alacaklar		13.798.085	20.124.294
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,13	755.790	2.274.294
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	13.042.295	17.850.000
Diğer Alacaklar		247.577	253.410
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		247.577	253.410
Stoklar	6	78.363.055	82.343.294
Peşin Ödenmiş Giderler		992.182	1.777.761
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		30.123	40.399
Diğer Dönen Varlıklar		81.199	910.012
ARA TOPLAM		101.612.858	114.777.947
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		101.612.858	114.777.947
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		108.751	108.751
Ticari Alacaklar	5	3.313.433	4.160.190
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	3.313.433	4.160.190
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	136.486.411	134.935.202
Maddi Duran Varlıklar		20.255	19.564
Arazi ve Arsalar		20.255	19.564
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		526	642
Peşin Ödenmiş Giderler		26.043	59.334
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		26.043	59.334
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		139.955.419	139.283.683
TOPLAM VARLIKLAR		241.568.277	254.061.630
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	26.110.008	4.339.461
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	174.128	27.924.272
Ticari Borçlar		326.843	615.125
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	13		300.820
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		326.843	314.305
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		37.038	32.874
Diğer Borçlar		7.853.366	285
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	13	7.800.000	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		53.366	285
Ertelenmiş Gelirler		6.845.108	1.901.033
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		6.845.108	1.901.033
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		67.353	119.734
ARA TOPLAM		41.413.844	34.932.784
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		41.413.844	34.932.784
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4		7.732.395
Uzun Vadeli Karşılıklar		33.896	27.100
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		33.896	27.100
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		85.566	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		85.566	
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		119.462	7.759.495
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		41.533.306	42.692.279
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		200.034.971	211.369.351
Ödenmiş Sermaye	9	78.000.000	39.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-895	-895
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-895	-895
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-895	-895

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		7.342.495	894.552
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		118.227.751	18.448.494
Net Dönem Karı veya Zararı		-3.534.380	153.027.200
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		200.034.971	211.369.351
TOPLAM KAYNAKLAR		241.568.277	254.061.630

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	10	11.268.678	247.799.249	9.738.329	247.799.249
Satışların Maliyeti	10	-4.816.736	-107.400.557	-4.185.609	-107.400.557
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		6.451.942	140.398.692	5.552.720	140.398.692
BRÜT KAR (ZARAR)		6.451.942	140.398.692	5.552.720	140.398.692
Genel Yönetim Giderleri	11	-4.170.385	-1.809.330	-2.019.215	-1.188.223
Pazarlama Giderleri	11	-202.559	-114.262	-48.219	-74.402
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.025.515	9.130	285.192	-41.676
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-3.418.693	-2.086.357	-2.512.001	-325.176
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-314.180	136.397.873	1.258.477	138.769.215
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler			8.411.067		8.410.889
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-314.180	144.808.940	1.258.477	147.180.104
Finansman Gelirleri		3.313.082		2.957.717	1.504.034
Finansman Giderleri	12	-6.533.282	-2.384.537	-4.693.513	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-3.534.380	142.424.403	-477.319	148.684.138
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.534.380	142.424.403	-477.319	148.684.138
DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.534.380	142.424.403	-477.319	148.684.138
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-3.534.380	142.424.403	-477.319	148.684.138
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç(Zarar)	14	-0,04530000	1,82600000	-0,03800000	1,90620000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0			
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-3.534.380	142.424.403	-477.319	148.684.138
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-3.534.380	142.424.403	-477.319	148.684.138

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		19.757.155	37.225.294
Dönem Karı (Zararı)		-3.534.380	142.424.403
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		6.408.453	-5.513.669
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.100	9.958
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		22.287	-5.083
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		22.287	-5.083
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		1.481.752	1.257.745
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-174.987	-67.575
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	817.105	2.700.002
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		839.634	-1.374.682
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		4.903.314	1.882.668
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-8.343.492
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-8.343.492
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler			-315.465
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		16.708.095	-99.751.074
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		6.333.332	-51.344.091
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.663.792	26.892.356
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		3.980.239	83.285.486
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-288.282	287.686
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		5.019.014	-158.872.511
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		5.019.014	-158.872.511
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		19.582.168	37.159.660
Alınan Faiz		174.987	67.575
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-1.941
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.552.883	-3.721.656
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları			-65.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.674	-7.148
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.551.209	-3.649.508
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-19.432.411	-31.093.391
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			14.108.360
Kredilerden Nakit Girişleri			14.108.360
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-18.615.306	-42.915.389
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-18.615.306	-42.915.389
Ödenen Faiz		-817.105	-2.286.362
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.228.139	2.410.247
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.228.139	2.410.247
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	9.328.777	1.452.212
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	8.100.638	3.862.459

Carı Dönem 01.01.2018 – 30.06.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıan												
	Kar Payları							-7.800.000		-7.800.000			-7.800.000
	Kar Payı Harıç Pay Sahıplerne Yapılan Dığer Ödemeler												
	Payların Gerı Alım İşlemlerı Nedenıyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazılı İşlemler Nedenıyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağı Ortaklık Edınımı veya Elden Çıkırılması												
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı İle Sonuçlanmayan Pay Oranı Değışıklıkerıne Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahıplerıyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahıplerının Dığer Katkıları												
	Nakıt Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkırılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğı Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesı Uygulanan Kesın Taahhüdün Başlangıç Maliyetıne veya Defter Değerıne Dahıl Edilen Tutar												
	Opsıyonların Zaman Değerındekı Değışıklıklıkler Kaleminden Çıkırılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğı Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesı Uygulanan Kesın Taahhüdün Başlangıç Maliyetıne veya Defter Değerıne Dahıl Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesının Forward Bıleşımının Değerındekı Değışıklıklıkler Kaleminden Çıkırılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğı Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesı Uygulanan Kesın Taahhüdün Başlangıç Maliyetıne veya Defter Değerıne Dahıl Edilen Tutar												
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındakı Değışıklıklıkler Kaleminden Çıkırılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğı Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesı Uygulanan Kesın Taahhüdün Başlangıç Maliyetıne veya Defter Değerıne Dahıl Edilen Tutar												
	Dığer Değışıklıklıkler Nedenı İle Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakiyeler		78.000.000	-895		7.342.495	118.227.751	-3.534.380	200.034.971			200.034.971	