

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mistral GYO A.Ş. 2018 2.Dönem Konsolide Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na;

Giriş

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tabloların 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 konsolide 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 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 finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer husus

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

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

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	8.234.353	9.433.326
Ticari Alacaklar		13.798.085	20.183.545
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,13	755.790	2.274.294
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	13.042.295	17.909.251
Diğer Alacaklar		247.737	253.570
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		247.737	253.570
Stoklar	6	78.363.055	82.343.294
Peşin Ödenmiş Giderler		992.182	1.777.761
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	13	915.513	1.248.086
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		76.669	529.675
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		31.122	40.399
Diğer Dönen Varlıklar		81.968	910.132
ARA TOPLAM		101.748.502	114.942.027
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		101.748.502	114.942.027
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		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		22.762	22.430
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.604	1.724
Peşin Ödenmiş Giderler		26.044	59.334
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		139.851.254	139.178.880
TOPLAM VARLIKLAR		241.599.756	254.120.907
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	26.284.136	4.339.461
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	0	27.924.272
Ticari Borçlar		326.972	615.125
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	13	0	300.820
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		326.972	314.305
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		37.171	39.461
Diğer Borçlar		7.853.459	285
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	13	7.800.000	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		53.459	285
Ertelenmiş Gelirler		6.845.108	1.901.033
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		6.845.108	1.901.033
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		72.228	140.286
ARA TOPLAM		41.419.074	34.959.923
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		41.419.074	34.959.923
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	0	7.732.395
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		33.896	27.100
Diğer Borçlar		85.566	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		85.566	
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		119.462	7.759.495
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		41.538.536	42.719.418
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		199.999.386	211.344.520
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		118.202.920	18.417.259
Net Dönem Karı veya Zararı		-3.545.134	153.033.604

Kontrol Gücü Olmayan Paylar		61.834	56.969
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		200.061.220	211.401.489
TOPLAM KAYNAKLAR		241.599.756	254.120.907

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	247.895.212	9.738.329	247.895.212
Satışların Maliyeti	10	-4.816.736	-107.400.557	-4.185.609	-107.400.557
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		6.451.942	140.494.655	5.552.720	140.494.655
BRÜT KAR (ZARAR)		6.451.942	140.494.655	5.552.720	140.494.655
Genel Yönetim Giderleri	11	-4.174.863	-1.917.880	-2.020.470	-1.237.835
Pazarlama Giderleri	11	-202.559	-114.262	-48.219	-74.402
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.203.501	9.130	463.178	-41.796
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-3.422.597	-2.086.622	-2.641.175	-325.441
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-144.576	136.385.021	1.306.034	138.815.181
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler			8.411.067		8.410.889
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-144.576	144.796.088	1.306.034	147.226.070
Finansman Gelirleri		3.138.095	0	2.780.319	1.503.917
Finansman Giderleri	12	-6.533.788	-2.384.703	-4.693.919	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-3.540.269	142.411.385	-607.566	148.729.987
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.540.269	142.411.385	-607.566	148.729.987
DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.540.269	142.411.385	-607.566	148.729.987
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		4.865	25.540	5.138	13.577
Ana Ortaklık Payları		-3.545.134	142.385.845	-612.704	148.716.410
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç(Zarar)	14	-0,04540000	1,82580000	0,00780000	1,90660000
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)		-3.540.269	142.411.385	-607.566	148.729.987
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		4.865	25.540	5.138	13.577
Ana Ortaklık Payları		-3.545.134	142.385.845	-612.704	148.716.410

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		19.790.689	37.138.686
Dönem Karı (Zararı)		-3.540.269	142.411.385
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		6.364.610	-5.513.147
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler		4.324	10.314
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		-22.287	-5.083
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-22.287	-5.083
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		1.479.259	1.257.911
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-177.986	-67.575
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	817.611	2.700.168
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		839.634	-1.374.682
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		4.903.314	1.882.668
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile 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		16.788.362	-99.825.186
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		6.392.583	-51.443.105
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler		3.980.239	83.285.486
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			4.077.781
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-288.153	289.455
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			-2.420
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.662.143	26.896.354
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)			-162.807.276
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		5.041.550	-121.461
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		5.041.550	-121.461
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		19.612.703	37.073.052
Alınan Faiz		177.986	67.575
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-1.941
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.556.745	-3.656.656
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-5.536	-7.148
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.551.209	-3.649.508
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-19.432.917	-31.093.557
Borçlanmadan Kaynaklanan 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		-817.611	-2.286.528
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.198.973	2.388.473
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.198.973	2.388.473
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	9.433.326	1.474.313
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	8.234.353	3.862.786

[illegible]

	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											-7.800.000		-7.800.000		-7.800.000
Cari Dönem 01.01.2018 – 30.06.2018	Kar Payları															
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akışı Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkanlar ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanarak Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkanlar ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanarak Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmelerinin Forward Bilgilerinin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkanlar ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanarak Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkanlar ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanarak Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Baktyeler			78.000.000		-895					7.342.495	118.202.920	-3.545.134	199.999.386	61.834	200.061.220