

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolar ve bağımsız denetçi
raporu**

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Bağımsız denetçi raporu.....	1 - 5
Bireysel finansal durum tablosu	6 - 7
Bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	8
Bireysel özkaynak değişim tablosu	9
Bireysel nakit akış tablosu	10
Bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....	11 - 66

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren yıla ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 11’de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bireysel finansal tablolarda raporlanan 152.574.233 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK lisansına sahip bir bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar 11 no’lu dipnotta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içermesi nedeniyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Tarafımızca, Şirket Yönetimi tarafından atanan SPK tarafından lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, lisansları, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında ilgili gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 11’de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporundaki ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitlerinde kullanılan emsal birim fiyatları, kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve işletme giderleri gibi önemli tahmin ve girdilerin uygunluğu ve gerçekleştirmelerle uyumluluğu tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa verileri ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için, kuruluşumuzla aynı denetim ağına dahil bir başka kuruluşun değerlendirme uzmanları çalışmalarımıza dahil edilmiştir. Değerleme raporunda kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısıyla, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu ile açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

4) Diğer Husus

Şirket'in TFRS'lere uygun olarak 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tablolarının bağımsız denetimi başka denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir. Söz konusu denetim şirketi 9 Mart 2018 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş beyan etmiştir.

5) Dikkat Çekilen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan (bireysel) finansal tabloların muhasebe esaslarını açıklayan 2 No'lu dipnota dikkatinizi çekeriz. TFRS 10 uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Bu çerçevede Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarını da ayrıca hazırlamış olup, söz konusu konsolide finansal tablolar üzerindeki bağımsız denetçi raporumuz 11 Mart 2019 tarihinde düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Başol Çengel'dir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Mehmet Başol Çengel, SMMM
Sorumlu Denetçi

11 Mart 2019
İzmir, Türkiye

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla
bireysel finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Geçmiş dönem
	Notlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.217.471	9.328.777
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6, 24	-	2.274.294
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	8.286.180	17.850.000
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	206.585	253.410
Stoklar	9	68.474.110	82.343.294
Peşin ödenmiş giderler	10	171.592	1.777.761
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		77.437	40.399
Diğer dönen varlıklar	16	1.741	910.012
Ara toplam		78.435.116	114.777.947
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	26	1.250.000	-
Toplam dönen varlıklar		79.685.116	114.777.947
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	8	108.751	108.751
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	2.945.058	4.160.190
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	152.574.233	134.935.202
Maddi duran varlıklar	12	687.864	19.564
Maddi olmayan duran varlıklar	13	5.313	642
Peşin ödenmiş giderler	10	27.908	59.334
Toplam duran varlıklar		156.349.127	139.283.683
Toplam varlıklar		236.034.243	254.061.630

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla
bireysel finansal durum tablosu (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Geçmiş dönem
	Notlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yükümlülükler ve özkaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	5	7.800.000	4.339.461
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	10.845.009	27.924.272
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6, 24	74.757	300.820
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	238.831	314.305
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		19.154	32.874
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	266	285
Ertelenmiş gelirler	10	6.893.270	1.901.033
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	167.019	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	121.357	119.734
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		26.159.663	34.932.784
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	5	-	7.732.395
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	151.051	-
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	17	44.806	27.100
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		195.857	7.759.495
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	18	134.219.462	39.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	7.342.495	894.552
Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(895)	(895)
Geçmiş yıllar karları		62.008.289	18.448.494
Net dönem karı		6.109.372	153.027.200
Toplam özkaynaklar		209.678.723	211.369.351
Toplam kaynaklar		236.034.243	254.061.630

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Geçmiş dönem
	Not	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Hasılat	19	17.859.282	276.280.523
Satışların maliyeti (-)	19	(9.254.125)	(136.750.161)
Brüt kar		8.605.157	139.530.362
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(330.323)	(550.013)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(5.683.399)	(2.461.810)
Esas faaliyetten diğer gelirler	21	8.154.813	514.092
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(6.044.926)	(1.031.349)
Esas faaliyet karı		4.701.322	136.001.282
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	11.305.623	24.470.079
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	23	(1.327.506)	(835.964)
Finansal gelir (gider) öncesi faaliyet karı		14.679.439	159.635.397
Finansal gelirler	22	6.709.749	7.027.328
Finansal giderler (-)	22	(15.279.816)	(13.635.525)
Vergi öncesi kar		6.109.372	153.027.200
Vergi gideri		-	-
Dönem karı		6.109.372	153.027.200
Hisse başına kazanç (kayıp)	25	0,0455	1,1401
Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-
Toplam kapsamlı gelir		6.109.372	153.027.200

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel özkaynak değişim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
	Ödenmiş sermaye	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları (kazançları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2017 itibarıyla bakiyeler	39.000.000	895	894.552	21.972.612	(3.524.118)	58.342.151
Transfer	-	-	-	(3.524.118)	3.524.118	-
Net dönem karı	-	-	-	-	153.027.200	153.027.200
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	153.027.200	153.027.200
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiyeler	39.000.000	(895)	894.552	18.448.494	153.027.200	211.369.351
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler	39.000.000	(895)	894.552	18.448.494	153.027.200	211.369.351
Transfer	95.219.462	-	6.447.943	51.359.795	(153.027.200)	-
Kar payları (Not 18)				(7.800.000)	-	(7.800.000)
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	6.109.372	6.109.372
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	6.109.372	6.109.372
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler	134.219.462	(895)	7.342.495	62.008.289	6.109.372	209.678.723

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem
	Not	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		30.787.008	52.719.538
Net dönem karı		6.109.372	153.027.200
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(4.723.655)	(16.842.610)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	28.556	16.731
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	17.706	1.769
- Dava karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	14	167.019	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler			
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(546.398)	(260.149)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	3.094.196	3.908.338
- Vadeli satışlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman geliri		612.133	424.957
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler	6	(1.171.200)	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	11, 23	(11.305.623)	(24.470.079)
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler			
- Diğer değer düşüklükleri (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	9,23	1.327.506	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	2.699.859
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		3.052.450	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	835.964
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		13.869.184	91.922.686
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		13.612.313	(20.186.875)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlık ve alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		4.381.078	31.156.341
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(338.855)	381.152
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(2.668.828)	(186.966.996)
Faaliyetlerden elde edilen nakit girişleri (çıkışları)		30.240.610	52.490.898
Vergi iadeleri (ödemeleri)		-	(31.509)
Alınan faiz		546.398	260.149
Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları		(1.903.791)	1.352.390
Yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan harcamalara ilişkin nakit çıkışları	11	(1.885.588)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımına ilişkin nakit çıkışları		(18.203)	(8.523)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit girişleri		-	1.425.913
İştirakler ve/veya iş ortakları sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		-	(65.000)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(36.994.523)	(46.195.363)
Ödenen kar payları	18	(7.800.000)	-
Kredilerden nakit girişleri		7.800.000	18.522.000
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(33.900.327)	(61.042.522)
Ödenen faiz		(3.094.196)	(3.674.841)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		(8.111.306)	7.876.565
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	9.328.777	1.452.212
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.217.471	9.328.777

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. 2012 yılında İzmir, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 hisse senetleri 13 Ocak 2017 tarihinden itibaren halka açılmış olup, 19 Ocak 2017 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in fiili dolaşımdaki hisselerinin nominal değeri 1 TL'dir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in fiili dolaşımdaki paylarının oranı %13,05'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2017: 7 kişi).

Şirket'in ortaklık yapısı Not 18'de sunulmuştur.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve kanuni defterlerini yürürlükteki ticari ve mali mevzuatı esas alarak Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır.

İlişkitedeki bireysel finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "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 / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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

Finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, TMS/TFRS'ye uygun olarak, Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmesi için, birtakım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Fonksiyonel (geçerli) ve raporlama para birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Faaliyetlerin dönemsellliği

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemsellliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait ilişikteki bireysel finansal tabloları, 11 Mart 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayınlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Söz konusu standardın ilk kez uygulanması konusunda Şirket'in değerlendirmesi Not 2.3 altında açıklanmaktadır.

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017’de TFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir ‘beklenen kredi kaybı’ modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Söz konusu standardın ilk kez uygulanması konusunda Şirket’in değerlendirmesi Not 2.3 altında açıklanmaktadır.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayınlamıştır. TFRS 4’te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

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

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

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

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

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

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler kapsamında muhasebe politikaları gözden geçirilmiş ve söz konusu değişiklik kapsamında gerekli açıklamalar Not 11’de yer almaktadır.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir.

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

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

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

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

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

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

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

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

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

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

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

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018'de UFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

2.3 Muhasebe politikaları, muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar

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

1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 9 "Finansal Araçlar" ve TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standartları haricinde, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

i) Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını sadece itfa edilmiş maliyet bedelinden ölçülen finansal varlıklar olarak muhasebeleştirilmektedir.

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

"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.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri" ve "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" 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.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Bu kapsamda yapılan sınıflandırmalara ilişkin değişikliklerin finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır.

	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Finansal varlıklar		
– Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
– Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
– Diğer alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yükümlülükler		
– Finansal borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
– Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
– Diğer borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

ii) Değer düşüklüğü

Şirket, söz konusu finansal varlıkların beklenen kredi zararlarını hesaplamak için TFRS 9'daki basitleştirilmiş yaklaşımı kullanmaktadır. Bu yöntem tüm finansal varlıklar için ömür boyu beklenen kredi zararlarının muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, TFRS 9'un yeni beklenen kredi zararları modeline uygun olarak aşağıdaki finansal varlıklara ilişkin değer düşüklüğü ayırma metodolojisini gözden geçirmiştir:

- Nakit ve nakit benzerleri
- Ticari alacaklar
- Diğer alacaklar

Şirket, basitleştirilmiş yaklaşım altında beklenen kredi zararları modeline göre finansal varlıklarını gözden geçirdiğinde geçmişte herhangi bir kredi zararı oluşmaması ve gelecek dönemler içinde oluşabilecek kredi zararlarını öngördüğünde önemli bir değer düşüklüğü karşılığı oluşmayacağına karar vermiştir. Bu çerçevede Yeni standardın ilk kez uygulanması kapsamında önemli bir etki oluşmaması nedeniyle Şirket geriye dönük bir düzeltme yapılmasına gerek olmadığına karar vermiş ve 1 Ocak 2018 tarihinden geçerli olmak üzere finansal araçların ölçüm ve muhasebeleştirilmesi konusunda ilgili politikalar yeniden gözden geçirilerek Not 2.4'de detayları açıklandığı üzere uygulanmaya başlanmıştır.

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

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

TFRS 15'in ilk kez uygulanması konusunda, Şirket'in yapmış olduğu çalışmalar sonucu mevcut müşterileriyle yapılmış ve 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla henüz tamamlanmamış taşınmaz satış sözleşmelerinde söz konusu taşınmazların satışlarında ilgili malların teslimi anında yerine getirilen tek bir performans yükümlülüğü bulunduğunu değerlendirmektedir. Bununla birlikte ilgili sözleşmelerde işlem bedelinin içinde değişken bedel oluşmasına neden olabilecek bir uygulaması bulunmamaktadır.

Yeni standardın ilk kez uygulanması konusunda Şirket geriye dönük bir düzeltme yapılmasına gerek olmadığına karar vermiş ve 1 Ocak 2018 tarihinden geçerli olmak üzere hasılatın muhasebeleştirilmesi konusunda ilgili politikalar yeniden gözden geçirilerek Not 2.4'de detayları açıklandığı üzere uygulanmaya başlanmıştır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Bölgümlere göre raporlama

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumlu olan icra komitesi işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

İlişkili taraflar

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

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda 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.

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.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmiştir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket, TFRS 9 uyarınca finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kar veya zarar tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. 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. Şirket’in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Şirket, finansal varlıklarını sadece itfa edilmiş maliyet bedelinden ölçülen finansal varlıklar olarak muhasebelemektedir.

Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. TFRS 9, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır

Muhasebeleştirme ve ölçme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır.

Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri” ve “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” 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.

“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 değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Şirket’in gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal varlıkları bulunmamaktadır.

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.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Etkin faiz yöntemi

Finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte tahsil edilecek tahmini nakdi, tam olarak ilgili finansal varlığın net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

i) Finansal varlıklar

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. 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 esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlanmalar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düşükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Karşılıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir.

Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin raporlama tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. Karşılıklar her raporlama tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtacak şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı yükümlülükler geçmiş olaylardan kaynaklanan ve işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan, bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan veya geçmiş olaylardan kaynaklanan; fakat aşağıda yer alan nedenlerle finansal tablolara yansıtılamayan mevcut yükümlülüktür:

- (i) Yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin bulunmaması veya,
- (ii) Yükümlülük tutarının, yeterince güvenilir olarak ölçülememesi.

Şarta bağlı varlıklar geçmiş olaylardan kaynaklanan ve işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan, bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilecek olan varlıktır.

Koşullu varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Ancak, gelirin elde edilmesi neredeyse kesin ise, ilgili varlık koşullu bir varlık değildir ve finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi "Meltem Bina Yönetimi ise, kurumlar vergisi mükellefidir. Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 5.434 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2017: 4.732TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğünün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Kullanılmamış izin hakları

Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler, hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

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 katılan diğer maliyetleri içerir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı geliştirilen projelere ait inşaat maliyetleri ve arsa maliyetinden oluşmaktadır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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 yatırım amaçlı gayrimenkuller altındaki yapılmakta olan yatırımlara transfer edilerek ve ilgili proje tamamlanıp gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülebilir olduğu aşamaya kadar maliyet yöntemiyle ölçülmeye devam etmektedir. 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla arsalar üzerinde geliştirilen bir proje bulunmamaktadır.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde "Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler" altında, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Transferler

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

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 iskonto tabi tutulmaz.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Maddi duran varlık	Tahmini ekonomik ömür (Yıl)
Binalar	50
Demirbaşlar	3-10

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortisman tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Hasılat

Hasılat, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirlerin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu sürece muhasebeleştirilir. Gelirler tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Gelirlere ilişkin tahmini/sözleşmeye dayalı iadeler, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir. Hasılat kalemlerinin belirlenmesinde tahakkuk esası uygulanmaktadır. Buna göre hasılat, gelir ve karlar aynı döneme ait maliyet, gider ve zararlarla karşılaştırılacak şekilde muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, hasılatın muhasebeleştirilmesinde 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdün ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zaman içindemi yoksa belirli bir zaman diliminde mi yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yaygın bir şekilde yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülüklerine ilişkin hasılat, mal veya hizmetlere ilişkin kontrolünün tamamen müşterilere geçtiği zaman muhasebeleştirilir.

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

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca)
- onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Şirket, müşterilerle yapılan taşınmaz satışlarına ilişkin vadeli sözleşmelerinin başlangıcında, müşteriye taahhüt edilen taşınmazın devir tarihi ile müşterinin bu taşınmazın bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olduğu durumlarda taahhüt edilen işlem bedelinde önemli bir finansman bileşeninin etkisi olmadığı varsayımı ile düzeltme yapılmaması opsiyonu kullanmaktadır. Şirket, vadeli satış sözleşmelerinden kaynaklı hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, işlem bedeli, gelecekte oluşacak tahsilatların finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilmektedir. Vadeli satış işlemlerinden kaynaklı finansman unsurlarının raporlama tarihi itibarıyla tespit edilen henüz tahakkul etmemiş reeskont giderleri "Hasılat" hesaplarından netlenerek raporlanmakta olup; dönem içinde oluşan vade farkı gelirleri tahakkuk esasına göre "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesapları altında ilgili dönemlerde muhasebeleştirilmektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkul stok satışları

Gayrimenkul stokları, proje geliştirmek amacıyla elde tutulan arsalar, yatırım/inşaat aşamasında ve tamamlanmış konutlar ve ofislerden oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Faiz geliri

Faiz geliri etkin faiz oranı yöntemi uygulanarak kaydedilir. Krediler ve alacaklarda bir değer düşüklüğü oluştuğunda, 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.

Netleştirme

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

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Temettüler

Şirket hissedarlarına dağıtılan temettü, şirket hissedarları tarafından onaylandığı tarihte Şirket finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

Pay başına kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Nakit akış tablosu

Konsolide nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme (esas) faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un ana faaliyet konusu işlemlerine ilişkin nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (maddi ve maddi olmayan duran varlık ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in bireysel finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem bireysel finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur. Bu çerçevede yapılan sınıflandırmalar aşağıdaki gibidir:

- 31 Aralık 2017 tarihli bireysel finansal durum tablosundaki 15.001.173 TL tutarındaki "kısa vadeli ilişkili taraflardan ticari alacaklar", "kısa vadeli ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklara", 4.160.190 TL tutarındaki "uzun vadeli ilişkili taraflardan ticari alacaklar" ise "uzun vadeli ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklara" sınıflanmıştır. Aynı çerçevede ilişkili taraflarla olan işlemlerde yeniden düzenlenmiştir (Not 24).
- 31 Aralık 2017 tarihli bireysel finansal durum tablosundaki 61.060 TL tutarındaki "kısa vadeli ilişkili taraflara ticari borçlar", "kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara ticari borçlara" sınıflanmıştır.
- 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel kar veya zarar tablosunda genel yönetim giderleri içerisinde gösterilen 2.102.358 TL tutarındaki birtakım giderler verilen hizmet maliyetleri ile ilişkili olması nedeniyle satışların maliyeti hesaplarına sınıflanmıştır.
- 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel kar veya zarar tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde gösterilen 260.149 TL tutarındaki faiz gelirleri, esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisine sınıflanmıştır.

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması amacıyla Not 2.4'te açıklanan muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine yönelik çalışmada bağımsız değerleme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranı, doluluk oranı, birim kira bedeli ve emsal m² birim fiyatı vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar Not 11 ve 27'de açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler

Şirket, gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapmaktadır. Şirket yönetimi, özellikle gayrimenkul stokları altında takip ettiği ofis kuleden orta vadeli (5-10 yıl) yapılan faaliyet kiralaması şeklinde kiralamaların başlamasını esas alarak ilgili gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanması için Not 2.4'de detayları açıklanan şartları sağladığını değerlendirmektedir.

Karşılıklar ve şarta bağlı yükümlülükler

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve karşılık tutarını belirlemektedir. Ayrıca, devam etmekte olan vergi incelemesine istinaden yürürlükteki vergi kanunları çerçevesinde Şirket vergi müşavirlerinin görüşleri dikkate alınarak mevcut bilgiler dahilinde en iyi tahminlere dayanarak olası nakit çıkışı için öngörülerek karşılık muhasebeleştirilmiştir. (Not 14).

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket yönetimi varlıklarda değer düşüklüğü değerlendirmesi kapsamında değer düşüklüğüne işaret eden durumların var olup olmadığını her raporlama döneminde değerlendirmektedir. Şirket yönetimi, proje geliştirmek amacıyla katlandığı bazı harcamaların cari dönemde gayrimenkul sektöründe yaşanan gelişmeleri de dikkate alarak raporlama tarihi itibarıyla geri kazanılabilir olmadığına karar vermiş ve finansal tablolarda gerekli değer düşüklüğü karşılıklarını muhasebeleştirmiştir.

Ticari alacaklar değer düşüklüğü

Şirket, raporlama tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait varsa gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili taraflar dışında kalan müşterilerin geçmiş dönem tahsilat performansları, kredi riski yönetimi dahilinde varsa alınmış teminatları ve raporlama tarihinden konsolide finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar dikkate alınmaktadır (Not 6).

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Not 30).

3. Bölümlere göre raporlama

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	655	765
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	316.261	1.976.182
- Vadeli mevduat (*)	900.555	7.351.830
	1.217.471	9.328.777

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatları Türk Lirası'dır ve vadeleri 1 gündür.

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli borçlanmalar:		
Kısa vadeli banka kredileri	7.800.000	4.339.461
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	10.845.009	27.924.272
	18.645.009	32.263.733
Uzun vadeli borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	-	7.732.395
	18.645.009	39.996.128

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

Şirket'in, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin orijinal para biriminden bakiyeler ve etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

			31 Aralık 2018
	Faiz oranı	Orijinal para birimi	TL
Banka kredileri:			
- ABD Doları	%4,33	2.050.000	10.845.009
- Türk Lirası	%28,5	7.800.000	7.800.000
Toplam banka kredileri			18.645.009
			31 Aralık 2017
	Faiz oranı	Orijinal para birimi	TL
Banka kredileri:			
- ABD Doları	%4,33	10.751.936	39.996.128
Toplam banka kredileri			39.996.128

Şirket'in kullanmış olduğu kredilere karşılık vermiş olduğu ipotek ve teminatların açıklamaları Not 15'te yer almaktadır.

Uzun vadeli finansal borçlanmaların geri ödeme tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1-2 yıl içinde	-	7.732.395
	-	7.732.395

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 24)	-	2.274.294
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	462.880	2.403.104
Alacak senetleri	7.660.051	15.522.173
Ticari alacak reeskontu (-)	(121.874)	(75.277)
Gelir tahakkukları (*)	285.123	-
	8.286.180	20.124.294

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	3.086.936	4.622.609
Ticari alacak reeskontu (-)	(1.027.955)	(462.419)
Gelir tahakkukları (*)	886.077	-
	2.945.058	4.160.190

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

Alacak senetleri için ortalama vade 303 gündür (31 Aralık 2017: 373 gün). Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 28'de verilmiştir.

Uzun vadeli ticari alacaklar içerisindeki tamamı alacak senetlerinden oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 24)	74.757	300.820
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	238.831	304.990
Gider tahakkukları	-	9.315
	313.588	615.125

Ticari borçlar, başlıca ticari satın alımlardan kaynaklanan ödenmemiş tutarları kapsar. Ticari borçlar için ortalama vade süresi 26 gündür (31 Aralık 2017: 30 gün).

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	159.906	244.520
KDV alacakları	46.679	8.890
	206.585	253.410

b) Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer çeşitli borçlar	266	285
	266	285

c) Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar	151.051	-
	151.051	-

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Finansal yatırımlar

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla şirketin finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Tasfiye Halinde Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayii ve Ticaret A.Ş. (*)	108.751	108.751
	108.751	108.751

(*) Şirket'in, %70 oranında ortak olduğu Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayii ve Ticaret A.Ş.'nin 10 Nisan 2018 tarihinde yapıp 16 Nisan 2018 tarihinde tescil edilen Genel Kurulu, şirketin tasfiyesine karar vermiş olup şirketin ünvanı "Tasfiye Halinde Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayii ve Ticaret A.Ş." olarak değişmiş olup ilgili süreç başlamıştır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kote edilmiş piyasa değeri olmayan ve tahmini değer aralıklarının büyük olması ve tahmini değerlere ilişkin olasılıkların güvenilir bir biçimde ölçülememesi nedeniyle gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde tahmin edilemeyen borsada işlem görmeyen finansal varlık yatırımları maliyet değerleri üzerinden gösterilmektedir. 2019 yılı başında sonuçlanan tasfiye süreci sonucunda Şirket, yatırılan nominal sermayesinin önemli bir kısmını geri kazanmıştır. Meltem Bina Yönetimi'nin kuruluşundan beri faaliyetleri sınırlı ve önemsiz seviyelerde gerçekleşmiştir ve bu nedenle durdurulan faaliyetler kapsamında ayrıca raporlamasına gerek olmadığına karar verilmiştir.

9. Stoklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Tamamlanmış projeler		
Mistral Towers	68.474.110	82.343.294
	68.474.110	82.343.294

Gayrimenkul stoklarının 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak itibarıyla	82.343.294	174.265.980
İlaveler	1.211.168	42.725.117
Satış yoluyla çıkışlar (*)	(7.386.656)	(134.647.803)
Transferler (**)	(5.697.820)	-
Maddi duran varlıklara transferler (Not 12)	(668.370)	-
Değer düşüklüğü karşılığı (-)	(1.327.506)	-
31 Aralık itibarıyla	68.474.110	82.343.294

Gayrimenkul stokları, Şirket'in tamamlanmış tek projesi konumunda olan İzmir Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 24N-11.c-D Pafta, 8625 Ada ve 7 Parsel No'lu Mistral Tower projesindeki satılmaya hazır konut ve ofis kuledeki bağımsız bölümleri ifade etmekte olup; ilgili gayrimenkullerin arsa payı ve inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

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

(**) Mistral Towers projesinden faaliyet kiralaması sözleşmelerinin yapılması ile birlikte 2 adet bağımsız bölümün gayrimenkul stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere transferini ifade etmektedir (Not 11).

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara verilen avanslar	129.647	1.248.662
Verilen sipariş avansları	41.945	529.099
	171.592	1.777.761

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek yıllara ait giderler	27.908	-
Verilen sipariş avansları	-	59.334
	27.908	59.334

c) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları (*)	6.893.270	398.066
İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları	-	1.467.687
Ertelenmiş kira gelirleri	-	35.280
	6.893.270	1.901.033

(*) Şirket'in devam etmekte olan taşınmaz satışı sözleşmeleri kapsamında henüz edim yükümlülüklerini tamamlamadığı işlemlerin 2019 yılı içerisinde yerine getirilmesi öngörülmektedir.

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Tamamlanmış projeler		
Mistral Towers	90.844.233	75.410.202
Proje geliştirilecek arsalar		
Mersinli arsa	20.050.000	19.335.000
Çınarlı arsa	41.680.000	40.190.000
	152.574.233	134.935.202

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	İlaveler	Transferler (*)	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2018
Tamamlanmış projeler					
Mistral Towers	75.410.202	1.885.588	4.077.049	9.471.394	90.844.233
Proje geliştirilecek arsalar					
Mersinli arsa	19.335.000	-	-	715.000	20.050.000
Çınarlı arsa	40.190.000	-	370.771	1.119.229	41.680.000
	134.935.202	1.885.588	4.447.820	11.305.623	152.574.233

(*) Şirket, 2018 yılı içinde yapılan taşınmaz satış sözleşmesi uyarınca 1.250.000 TL tutarında taşınan değeri olan yatırım amaçlı gayrimenkullerini satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklara sınıflamıştır (Not 26).

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2017
Tamamlanmış projeler					
Mistral Towers	64.617.000	-	(2.261.877)	13.055.079	75.410.202
Proje geliştirilecek arsalar					
Mersinli arsa	14.770.000	-	-	4.565.000	19.335.000
Çınarlı arsa	33.340.000	-	-	6.850.000	40.190.000
	112.727.000	-	(2.261.877)	24.470.079	134.935.202

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir uzman gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yapılmaktadır. Söz konusu gayrimenkul değerleme şirketi Türkiye'deki sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Yapılan gayrimenkul değerlemelerde gerçeğe uygun değerler, piyasa yaklaşımı altında emsal karşılaştırma (arsalar ve kiralanın ofisler) ve gelir yaklaşımı altında indirgenmiş nakit akım (Çarşı ve SPA) yöntemlerine göre belirlenmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin açıklamalar Not 27'de açıklanmaktadır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar

Maliyet değeri	Demirbaşlar	Binalar	Toplam
1 Ocak	117.803	-	117.803
Alımlar	10.498	-	10.498
Transferler	-	668.370	668.370
31 Aralık 2018	128.301	668.370	796.671

Birikmiş amortisman	Demirbaşlar	Binalar	Toplam
1 Ocak	(83.285)	-	(83.285)
Dönem gideri	(14.954)	(10.568)	(25.522)
31 Aralık 2018	(98.239)	(10.568)	(108.807)
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri			687.864

Maliyet değeri	Demirbaşlar	Binalar	Toplam
1 Ocak	109.280	-	109.280
Alımlar	8.523	-	8.523
31 Aralık 2017	117.803	-	117.803

Birikmiş amortisman	Demirbaşlar	Binalar	Toplam
1 Ocak	(83.285)	-	(83.285)
Dönem gideri	(14.954)	-	(14.954)
31 Aralık 2017	(98.239)	-	(98.239)
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri			19.564

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

13. Maddi olmayan duran varlıklar

Maliyet değeri	Bilgisayar yazılımları
1 Ocak	25.858
Alımlar	7.705
31 Aralık 2018	33.563

Birikmiş itfa payı	Bilgisayar yazılımları
1 Ocak	(25.216)
Dönem gideri	(3.034)
Kapanış	(28.250)
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	5.313

Maliyet değeri	Bilgisayar yazılımları
1 Ocak	25.858
31 Aralık 2017	25.858

Birikmiş itfa payı	Bilgisayar yazılımları
1 Ocak	(23.439)
Dönem gideri	(1.777)
Kapanış	(25.216)
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	642

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dava karşılıkları	167.019	-
	167.019	-

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla dava karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış, 1 Ocak	-	-
Cari dönemde ayrılan karşılık	167.019	-
Kapanış, 31 Aralık	167.019	-

Şirket'in 31 Aralık 2018 itibarıyla halihazırda devam eden davaları ile ilgili değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

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.

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. Şirket yönetiminin davayla ilgili uzman hukuk müşavirleri ile birlikte yapmış olduğu değerlendirmelere göre davanın hukuki sürecinin sonuna kadar sürdürüleceği ve bunun neticesinde ilgili davanın Şirket lehine sonuçlanmasının beklenmesi öngörüsüyle bir nakit çıkışının kuvvetle muhtemel olmadığı sonucuna varılmış olup, ilgili mahkeme sonucunun beklenmesine karar verilmiştir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 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. 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.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Taahhütler, teminat, rehin ve ipotekler (TRİ'ler)

Şirket tarafından verilen TRİ'ler

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
a. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	147.903.820	101.497.320
- Teminat (*)	248.655	248.655
- İpotek	147.655.165	101.248.665
b. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
c. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	9.637.535
- Garantör limiti	-	9.637.535
d. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	147.903.820	111.134.855

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

(*) Verilen teminatların tamamı TL para birimi cinsindendir.

Şirket tarafından verilen ipoteklerin döviz cinsinden detayı aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2018		31 Aralık 2017
	Orijinal döviz tutarı	TL karşılığı		
ABD Doları	26.850.000	141.255.165	26.850.000	101.248.665
Türk Lirası	6.400.000	6.400.000	-	-
		147.655.165		101.248.665

Şirket'in vermiş olduğu ipotekler, Mistral Towers projesinin inşaat finansmanı için alınan ABD Doları cinsinden krediler ve ve cari dönemde işletme sermayesi ihtiyaçları için kullanılmış olan banka kredilerine istinaden Mistral Towers projesindeki birtalım bağımsız bölümler üzerine tesis edilmiş 1.derece ipotekleri ifade etmektedir.

Şirket tarafından alınan TRİ'ler

Şirket, Mistral Towers projesindeki kiralanan alanlara ilişkin kiracılardan 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla tümü TL cinsinden olmak üzere 2.558.350 TL tutarında banka teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2017: 1.854.269 TL).

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. Diğer varlık ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	-	910.012
Diğer	1.741	-
	1.741	910.012

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar	121.357	119.734
	121.357	119.734

17. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	44.806	27.100
	44.806	27.100

Kıdem tazminatı karşılığı:

Aşağıda açıklanan yasal zorunluluk dışında yapılmış Şirket'in hiçbir emeklilik planı anlaşması yoktur.

Yürürlükteki İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

Ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için 1 aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 5.434,42 TL (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) ile sınırlandırılmıştır. 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli kıdem tazminatı tavanı 6.017,60 TL'dir.

Kıdem tazminatı karşılığı yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (devamı)

TMS 19, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Faiz oranı (%)	15,00	11,00
Maaşlarda beklenen artış oranı (Enflasyon oranı) (%)	15,00	7,00
Net iskonto oranı (%)	5,50	3,74
Emeklilik olasılığına ilişkin sirkülasyon oranı (%)	96,67	94,76

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi	27.100	25.331
Faiz maliyeti	4.173	947
Servis maliyeti	13.533	822
Kapanış bakiyesi	44.806	27.100

18. Özkaynaklar

Ödenmiş sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Önder Türkkani	33	44.164.502	32	12.319.537
Haydar İnanç	26	34.638.095	22	8.454.958
Novart Gayrimenkul Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş. ("Novart Gayrimenkul")	-	-	9	3.639.975
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. ("Miray İnşaat")	-	-	7	2.925.000
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	-	-	5	2.047.500
Diğer	41	55.416.865	25	9.613.030
Toplam sermaye		134.219.462		39.000.000

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sermayesi 134.219.462 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 39.000.000 adet hisse). Hisselerin nominal değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2017: hisse başı 1 TL).

Kar payı dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

18. Özkaynaklar (devamı)

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kar üzerinden nakden kar payı avansı dağıtabilecektir.

Şirket, 13 Nisan 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, pay sahiplerine 2017 yılı karından hisse başına brüt 0,2 TL (net 0,2 TL) olmak üzere toplam brüt 7.800.000 TL nakit temettü dağıtım kararı almış ve temettü ödemelerini 2018 yılı Aralık ayında gerçekleştirmiştir.

Şirket'in 13 Nisan 2018 tarihli Genel Kurul kararı ile 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesi %100 nispetinde arttırılarak 39.000.000 TL'den 78.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bu kapsamda 19.500.001 adet nama yazılı A grubu ve 19.499.999 hamiline B grubu pay sahiplerine ellerinde bulundurdıkları beher hisseye %100 oranında bedelsiz hisse usulüne uygun şekilde dağıtılmıştır.

Şirket'in 2 Ekim 2018 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile 100.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının 200.000.000 TL'ye çıkarılması onaylanmış 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde arttırılarak 78.000.000 TL'den 134.219.462 TL'ye çıkarılmıştır. Tutarın tamamının 2017 yılına ait karından karşılanmak suretiyle sermaye hesabına aktarılmıştır. Bu kapsamda 28.109.732 adet nama yazılı A Grubu ve 28.109.729 adet hamiline B Grubu pay sahiplerine ellerinde bulundurdıkları beher hisseye %72,08 oranında bedelsiz hisse usulüne uygun şekilde dağıtılmıştır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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 ulaşılıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 7.342.495 TL kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekleri bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 894.552 TL).

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

19. Hasılat ve satışların maliyeti

Net satışlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Gayrimenkul satış gelirleri	12.926.954	276.184.803
Kira gelirleri	4.932.328	95.720
	17.859.282	276.280.523

Satışların maliyeti

Satılan gayrimenkul stokların maliyeti	7.386.656	134.647.803
Tapu harç giderleri	475.073	1.602.133
Gayrimenkul satışların maliyeti	7.861.729	136.249.936
Hizmet giderleri		
Sigorta giderleri	11.162	34.214
Vergi, resim ve harçlar	395.864	202.483
Gayrimenkul işletme giderleri		
Ortak alan giderleri	963.251	236.671
Bakım ve onarım giderleri	22.119	26.857
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin işletme giderleri	1.392.396	500.225
Toplam satışların maliyeti	9.254.125	136.750.161
Kira geliri elde edilen YAG'lere ilişkin işletme giderleri	649.362	139.245
Kira geliri elde edilemeyen YAG'lere ilişkin işletme giderleri	743.034	360.980
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin işletme giderleri	1.392.396	500.225

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. Niteliklerine göre giderler**a) Genel yönetim giderleri**

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Ortak alan giderleri	2.475.082	1.019.701
Vergi, resim ve harçlar	1.030.617	196.621
Personel giderleri	933.109	544.246
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	456.020	117.637
Danışmanlık giderleri	231.297	71.358
Kira giderleri	91.766	67.806
Ofis giderleri	32.138	58.421
Amortisman giderleri	10.569	16.731
Seyahat giderleri	5.197	8.167
Temsil ve ağırlama giderleri	5.014	17.878
Diğer	412.590	343.244
	5.683.399	2.461.810

b) Satış ve pazarlama giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Reklam giderleri	330.323	550.013
	330.323	550.013

21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / giderler**Esas faaliyetlerden diğer gelirler**

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	7.020.484	253.943
Ertelenmiş finansman gelirleri	537.696	-
Faiz gelirleri	546.398	260.149
Diğer	50.235	-
	8.154.813	514.092

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / giderler (devamı)**Esas faaliyetlerden diğer giderler**

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	5.711.706	567.679
Dava karşılık giderleri	167.019	-
Diğer	166.201	463.670
	6.044.926	1.031.349

22. Finansman gelirleri ve giderleri**Finansman gelirleri**

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Kur farkı gelirleri	6.709.749	7.027.328
	6.709.749	7.027.328

Finansman giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Kur farkı giderleri	12.185.620	10.034.717
Faiz giderleri	3.094.196	3.600.808
	15.279.816	13.635.525

23. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren döneme ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı faaliyetlerden gelirler

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer kazancı	11.305.623	24.470.079
	11.305.623	24.470.079

Yatırım amaçlı faaliyetlerden giderler

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Proje değer düşüklüğü karşılığı	1.327.506	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	-	835.964
	1.327.506	835.964

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2018				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Varlıklar		Yükümlülükler	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari alacaklar	Verilen avanslar	Ticari borçlar	Diğer borçlar
Diğer ilişkili taraflar				
Mistral Toplu Yapı Yönetimi	-	-	74.757	-
Miray İnşaat	-	129.647	-	-
	-	129.647	74.757	-
31 Aralık 2017				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari alacaklar	Verilen avanslar	Ticari borçlar	
Ortaklar				
Novart Gayrimenkul	735.988	-	-	-
Miray İnşaat	1.074.455	1.248.662	300.820	
Diğer ilişkili taraflar				
Avram Sevinti	288.714	-	-	-
Feyyaz Ünal	102.126	-	-	-
Selin Başer	73.011	-	-	-
	2.274.294	1.248.662	300.820	
1 Ocak - 31 Aralık 2018				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve mal alımları	Hizmet alımı	Kira gideri	
Ortaklar				
Önder Türkkani	-	-	39.500	
Diğer ilişkili taraflar				
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	4.209.069	-	
Miray İnşaat	2.609.639	498.497	-	
	2.609.639	4.407.566	39.500	

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. İlişkili taraf açıklamaları

1 Ocak - 31 Aralık 2017				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve alımlar	Gayrimenkul satış	Kira gideri	Diğer
Ortaklar				
Miray İnşaat	36.709.220	4.350.000	1.358	174.747
Novart Gayrimenkul	-	6.487.006	-	18.594
Haydar İnaç	-	1.145.188	-	41.112
Mehmet Doğan Atay	-	840.700	-	1.859
Diğer ilişkili taraflar				
Mistral İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	4.215.640	-	-
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	-	1.658.198
Avram Sevinti	-	1.567.531	-	-
Deniz Türkkanı	-	1.118.444	-	-
	36.709.220	21.382.707	1.358	236.312

	1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017
Üst yönetime sağlanan faydalar	250.729	221.650
	250.729	221.650

25. Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net dönem karının ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Yıl boyunca mevcut olan hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	134.219.462	134.219.462
Net dönem karı	6.109.372	153.027.200
Hisse başına kazanç (TL)	0,0455	1,1401

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	1.250.000	-
	1.250.000	-

27. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: İlgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Finansal araçlar

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli nakit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri itfa edilmiş maliyet değerleriyle ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir.

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2018	Itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.217.471	-	1.217.471	1.217.471	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8.286.180	-	8.286.180	8.286.180	7
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	18.645.009	18.645.009	18.645.009	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	74.757	74.757	74.757	6-24
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	238.831	238.831	238.831	6-24
31 Aralık 2017					
	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dâhil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlenen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	9.328.777	-	9.328.777	9.328.777	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.274.294	-	2.274.294	2.274.294	6-24
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	17.850.000	-	17.850.000	17.850.000	6-24
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	39.996.128	39.996.128	39.996.128	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	300.820	300.820	300.820	6-24
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	314.305	314.305	314.305	6-24

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 11).

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal olmayan varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	48.314.233	42.530.000
Arsalar	-	61.730.000	-
31 Aralık 2017	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	26.410.202	49.000.000
Arsalar	-	59.525.000	-

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

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

					31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Veri aralığı	
Mistral Towers	90.844.233	75.410.202	İndirgenmiş nakit akışı/ Emsal karşılaştırma yöntemi	* Birim kira bedeli (TL/m²/ay) (*)	65	16
				* Birim kira bedeli büyüme oranı (*)	%10,00	%3,12
				* Doluluk oranı	%70 - %90	%88 - %95
				* Birim fiyat (TL/m²)	9.741	9.161
				* İskonto oranı (*)	%19	%10,5
Arsalar	61.730.000	59.525.000	Emsal karşılaştırma yöntemi	* Birim fiyat (TL/m²)	6.111	5.892

(*) Şirket'in 2017 sene sonu değerleme çalışmalarında ABD Doları projeksiyonlar kullanıldığı için ilgili gözlemlenemeyen önemli girdiler ABD Doları cinsinden ifade edilmektedir.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Açıklamalar ve tanımlar

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

Gelir yaklaşımı - İndirgenmiş nakit akış

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

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

Piyasa yaklaşımı - Emsal karşılaştırma

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

Şirket'in tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerleme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

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

		Artarsa	Azalırsa
31 Aralık 2018	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Mistral Towers			
Doluluk oranı	%5	2.270.000	(2.270.000)
Birim kira bedeli (TL/m²/ay)	%10	3.970.000	(3.970.000)
İskonto oranı	%1	(2.250.000)	2.250.000
		Artarsa	Azalırsa
31 Aralık 2017	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Mistral Towers			
Birim kira bedeli (TL/m²/ay)	%10	13.493.520	(13.493.520)
İskonto oranı	%0,5	1.620.000	(1.620.000)

Yukarıda duyarlılık analizleri açıklanan aylık kira geliri beklentileri, öngörülen doluluk oranları ve iskonto oranları gibi önemli girdilerde gerçekleşebilecek değişimler söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümlerinde önemli derecede artış (azalışlara) neden olabilmektedir.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye yapısını incelerken, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri ve yeni hisse ihracı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam borçlar	19.399.080	39.996.128
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(1.217.471)	(9.328.777)
Net borç	18.181.609	30.667.351
Toplam özkaynaklar	209.678.723	211.369.351
Net borç / toplam özkaynaklar oranı	9%	%13

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2018 itibarıyla	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili Taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	11.710.179	-	206.585	1.216.816
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (2)	-	2.709.401	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	11.710.179	-	206.585	1.216.816
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	218.352	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

31 Aralık 2017 itibarıyla	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili Taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	2.274.294	22.010.190	-	253.410	9.328.012
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (2)	-	2.150.574	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.274.294	22.010.190	-	253.410	9.328.012
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

b.2) Likidite risk yönetimi

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Şirket'in yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

31 Aralık 2018

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3 - 12 ay arası (II)	1 - 5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal Yükümlülükler					
Banka kredileri	18.645.009	18.877.072	7.233.000	11.644.072	-
Ticari borçlar	313.588	313.588	313.588	-	-

31 Aralık 2017

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3 - 12 ay arası (II)	1 - 5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal Yükümlülükler					
Banka kredileri	39.996.128	41.353.860	11.672.986	21.814.619	7.866.255
Ticari borçlar	615.125	615.125	615.125	-	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Döviz kuru ve faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Şirket, türev niteliğinde olan çeşitli finansal araçlar kullanmaktadır.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

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

31 Aralık 2018	Yabancı para pozisyonu tablosu		
	TL karşılığı	ABD Doları	Euro
1. Ticari Alacaklar	789.135	150.000	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	172.576	23.898	7.772
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	961.711	173.898	7.772
5. Ticari Alacaklar	789.135	150.000	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	789.135	150.000	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.750.846	323.898	7.772
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	(10.784.845)	(2.050.000)	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(10.784.845)	(2.050.000)	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(10.784.845)	(2.050.000)	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(10.784.845)	(2.050.000)	-
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(9.033.999)	(1.726.102)	7.772
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(9.033.999)	(1.726.102)	7.772
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. İhracat	-	-	-
24. İthalat	-	-	-

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

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

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2018	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişimi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/ yükümlülüğü	(1.816.170)	1.816.170
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(1.816.170)	1.816.170
Toplam (3+6+9)	(1.816.170)	1.816.170
31 Aralık 2017	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişimi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/ yükümlülüğü	(2.920.718)	2.920.718
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(2.920.718)	2.920.718
Toplam (3+6+9)	(2.920.718)	2.920.718

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket değişken faizli finansal aracı olmadığı için faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

29. Bilanço tarihi sonrası olaylar

Yoktur.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

30. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.217.471	9.328.777
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	221.048.343	217.278.496
C	İştirakler	Md.24/(b)	108.751	108.751
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		13.659.678	27.345.606
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	236.034.243	254.061.630
E	Finansal Borçlar	Md.31	18.645.009	39.996.128
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	209.678.723	211.369.351
	Diğer Kaynaklar		7.710.777	2.696.151
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	236.034.243	254.061.630
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.216.816	9.328.012
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	61.730.000	59.525.000
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	1.011.788	7.351.839

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
bireysel finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

30. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	%94	%84	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%1	%4	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%26	%23	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%9	%19	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%1	%4	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%3	≤ %10