

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mistral GYO A.Ş. 2019 2.Dönem Solo Finansal Tablolar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz.

Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34, "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetim Kapsamı

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

Sonuç

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

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait Not 2.6'da açıklanan yeniden düzenlemenin etkilerini içermeyen konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren yıla ait özet konsolide finansal tablolarının sınırlı incelemesi başka bir bağımsız denetim kuruluğu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluğu, 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal tablolar ile ilgili olarak 11 Mart 2019 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir. Ayrıca 30 Haziran 2018 tarihli özet konsolide finansal tablolar ile ilgili olarak 17 Ağustos 2018 tarihli sınırlı inceleme raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

An Exclusive Correspondent of PKF International

BİROL KABACA, YMM

SORUMLU DENETÇİ

İzmir, 8 Ağustos 2019

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		717.830	1.361.031
Ticari Alacaklar			2.128.811	8.286.180
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		2.128.811	8.286.180
Diğer Alacaklar			286.633	206.516
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			286.633	206.516
Stoklar	6		68.474.110	68.474.110
Peşin Ödenmiş Giderler			388.096	171.592
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	13		344.435	129.647
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			43.661	41.945
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			16.498	79.760
Diğer Dönen Varlıklar			1.466	2.860
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar			1.466	2.860
ARA TOPLAM			72.013.444	78.582.049
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			1.250.000	1.250.000
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			73.263.444	79.832.049
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			2.071.276	2.945.058
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		2.071.276	2.945.058
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7		152.625.587	152.574.233
Maddi Duran Varlıklar			680.635	687.864
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			5.779	5.313
Peşin Ödenmiş Giderler				27.908
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler				27.908
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			155.383.277	156.240.376
TOPLAM VARLIKLAR			228.646.721	236.072.425
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4		9.975.323	7.800.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4			10.845.009
Ticari Borçlar			636.443	313.588
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	13		519.092	74.757
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		117.351	238.831
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			40.641	19.154
Diğer Borçlar			237.507	127.667
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			237.507	127.667
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			2.700.130	2.473.479
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			2.700.130	2.473.479
Kısa Vadeli Karşılıklar			233.316	167.019
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			66.297	
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			167.019	167.019
ARA TOPLAM			13.823.360	21.745.916
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			13.823.360	21.745.916
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Diğer Borçlar			159.912	151.051
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	13		159.912	151.051
Uzun Vadeli Karşılıklar			70.350	44.806
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			70.350	44.806
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			230.262	195.857
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			14.053.622	21.941.773
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			214.593.099	214.067.638
Ödenmiş Sermaye	9		134.219.462	134.219.462

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		8.927	-895
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		8.927	-895
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		8.927	-895
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	7.342.495	7.342.495
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		72.506.576	63.451.145
Net Dönem Karı veya Zararı		515.639	9.055.431
Kontrol Gücü Olmayan Paylar			63.014
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		214.593.099	214.130.652
TOPLAM KAYNAKLAR		228.646.721	236.072.425

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	10	3.417.294	11.268.678	1.542.192	9.738.329
Satışların Maliyeti	10	-245.279	-4.816.736	-245.279	-4.185.609
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.172.015	6.451.942	1.296.913	5.552.720
BRÜT KAR (ZARAR)		3.172.015	6.451.942	1.296.913	5.552.720
Genel Yönetim Giderleri	11	-2.433.515	-4.174.863	-1.191.001	-2.020.470
Pazarlama Giderleri		-50.901	-202.559	-30.938	-48.219
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		2.812.900	3.329.369	1.150.291	1.908.088
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-1.031.830	-3.422.597	72.073	-2.641.175
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.468.669	1.981.292	1.297.338	2.750.944
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.468.669	1.981.292	1.297.338	2.750.944
Finansman Gelirleri		78.712	3.138.095	38.615	2.780.319
Finansman Giderleri	12	-2.031.742	-6.533.788	-979.586	-4.693.919
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		515.639	-1.414.401	356.367	837.344
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		515.639	-1.414.401	356.367	837.344
DÖNEM KARI (ZARARI)		515.639	-1.414.401	356.367	837.344
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	4.865	0	5.138
Ana Ortaklık Payları		515.639	-1.419.266	356.367	832.206
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	14	0,00380000	-0,01820000	0,00270000	-0,01070000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		9.822	0	-7.630	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		9.822	0	-7.630	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0	0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi			0		0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		9.822	0	-7.630	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		525.461	-1.414.401	348.737	837.344
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	4.865	0	5.138
Ana Ortaklık Payları		525.461	-1.419.266	348.737	832.206

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		9.580.487	19.790.689
Dönem Karı (Zararı)		515.639	-1.414.401
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.117.507	6.364.610
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		11.565	4.324
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-15.197	
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-15.197	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		101.663	-22.287
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		101.663	-22.287
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		1.021.207	1.479.259
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-105.074	-177.986
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		1.126.281	817.611
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri			839.634
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			4.903.314
Bağlı Ortaklıkların veya Müşterek Faaliyetlerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-1.731	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		7.842.267	14.662.494
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		7.353.959	6.392.583
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-19.109	1.662.143
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			3.980.239
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-188.596	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		322.855	-288.153
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		21.487	
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		124.745	5.041.550
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		226.651	-2.125.868
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		275	
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		9.475.413	19.612.703
Alınan Faiz		105.074	177.986
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-120.112	-1.556.745
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		-63.955	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-4.803	-5.536
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-51.354	-1.551.209
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-10.103.576	-19.432.917
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		5.458.006	
Kredilerden Nakit Girişleri		5.458.006	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-14.303.015	-18.615.306
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-14.303.015	-18.615.306
Ödenen Faiz		-1.258.567	-817.611
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-643.201	-1.198.973
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-643.201	-1.198.973
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	1.361.031	9.433.326
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	717.830	8.234.353

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan											
	Kar Payıan											
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler											
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması										63.014	-63.014
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış											
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler											
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıan											
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)											
	Dönem Sonu Bakıyeler	9	134.219.462	8.927		7.342.495	72.506.576	515.639	214.593.099		214.593.099	