

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 31 MART 2020
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET
FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	3
GELİR TABLOLARI.....	6
KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	7
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI.....	8
NAKİT AKIM TABLOLARI	10
NOT 1 –ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	11
NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	11
NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	27
NOT 4 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	28
NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	28
NOT 6 – STOKLAR	29
NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30
NOT 8 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30
NOT 9 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	33
NOT 10 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 11 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	34
NOT 12 – FİNANSMAN GİDERLERİ	35
NOT 13 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	35
NOT 14 – PAY BAŞINA KAZANÇ.....	36
NOT 15 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	37
NOT 16 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	41
NOT 17 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	42

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

VARLIKLAR	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31.03.2020	31.12.2019
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	3.420.849	220.291
Ticari Alacaklar		1.447.324	2.166.111
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	13	36.981	36.981
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	1.410.343	2.129.130
Diğer Alacaklar		161.523	159.906
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		161.523	159.906
Stoklar	6	62.020.002	62.787.506
Peşin Ödenmiş Giderler		-	1.545
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-		1.545
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		32.256	27.658
Diğer Dönen Varlıklar		1.467	1.467
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		1.467	1.467
Ara Toplam		67.083.421	65.364.484
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		1.250.000	1.250.000
Toplam Dönen Varlıklar		68.333.421	66.614.484
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		2.133.415	2.299.600
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	2.133.415	2.299.600
Yatırım Amaçlı Gayri Menkuller	7	187.597.698	187.597.698
Maddi Duran Varlıklar		767.484	773.178
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		4.727	4.495
Toplam Duran Varlıklar		190.503.324	190.674.971
TOPLAM VARLIKLAR		258.836.745	257.289.455

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnotlar	<u>Cari Dönem</u>	<u>Önceki Dönem</u>
		<u>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</u>	<u>Bağımsız Denetimden Geçmiş</u>
		31.03.2020	31.12.2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	-	1.150.000
Ticari Borçlar	5-13	407.521	645.791
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	13	256.809	327.727
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	150.712	318.064
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		21.571	21.581
Diğer Borçlar		439.547	506.212
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		439.547	506.212
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		3.583.800	3.267.110
-Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		3.583.800	3.267.110
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		73.178	370.944
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		73.178	370.944
Kısa Vadeli Karşılıklar	8	2.439.496	2.422.534
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		45.271	28.309
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	8	2.394.225	2.394.225
Ara Toplam		6.965.113	8.384.172
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.965.113	8.384.172
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		291.960	225.254
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		291.960	225.254
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		150.000	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		150.000	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		103.340	96.096
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		103.340	96.096
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		545.300	321.350
Toplam Yükümlülükler		7.510.413	8.705.522
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	9	134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		20.989	(12.682)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		20.989	(12.682)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		20.989	(12.682)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	7.572.969	7.342.495
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		106.804.184	72.141.276
Net Dönem Karı veya Zararı		2.708.728	34.893.382
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		251.326.332	248.583.933
TOPLAM KAYNAKLAR		258.836.745	257.289.455

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET GELİR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2020 31.03.2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2019 31.03.2019
Hasılat	10	4.815.509	1.875.102
Satışların Maliyeti	10	(831.453)	-
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.984.056	1.875.102
BRÜT KAR (ZARAR)		3.984.056	1.875.102
Genel Yönetim Giderleri	11	(1.104.734)	(1.242.514)
Pazarlama Giderleri		(69.046)	(19.963)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		434.586	1.662.609
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(279.047)	(1.103.903)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.965.815	1.171.331
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.965.815	1.171.331
Finansman Gelirleri		74.756	40.097
Finansman Giderleri	12	(331.843)	(1.052.156)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.708.728	159.272
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.708.728	159.272
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.708.728	159.272
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>		2.708.728	159.272
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		2.708.728	159.272
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	14	0,0202	0,0012

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET GELİR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2019
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:			
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		33.671	17.452
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		33.671	17.452
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler - Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri		-	-
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		33.671	17.452
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.742.399	176.724
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		2.742.399	176.724
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		2.742.399	176.724

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar				
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları						
1 Ocak 2020		134.219.462	(12.682)	7.342.495	72.141.276	34.893.382	248.583.933	-	248.583.933
Transferler		-	-	230.474	34.662.908	(34.893.382)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	33.671	-	-	2.708.728	2.742.399	-	2.742.399
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		-	-	-	-	2.708.728	2.708.728	-	2.708.728
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	33.671	-	-	-	33.671	-	33.671
31 Mart 2020	9	134.219.462	20.989	7.572.969	106.804.184	2.708.728	251.326.332	-	251.326.332

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar				
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları						
1 Ocak 2019		134.219.462	(895)	7.342.495	61.983.458	6.103.327	209.647.847	63.014	209.710.861
Transferler		-	-	-	6.103.327	(6.103.327)	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	(63.014)	(63.014)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	17.452	-	-	159.272	176.724	-	176.724
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		-	-	-	-	159.272	159.272	-	159.272
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	17.452	-	-	-	17.452	-	17.452
31 Mart 2019	9	134.219.462	16.557	7.342.495	68.086.785	159.272	209.824.571	-	209.824.571

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
Dipnot	31.03.2020	31.03.2019
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	4.362.539	7.820.333
Dönem Karı (Zararı)	2.708.728	159.272
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(52.321)	536.840
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10.821	6.110
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	-	(15.197)
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	-	(15.197)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	57.877	30.807
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	57.877	30.807
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	(121.019)	516.851
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	(35.337)	(55.080)
<i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	(85.682)	571.931
Bağlı Ortaklıkların veya Müşterek Faaliyetlerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	-	(1.731)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	1.675.393	7.069.141
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	977.276	6.776.940
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	-	(12.188)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	767.504	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	1.545	122.831
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(238.270)	(236.011)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	(10)	18.826
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(1.576)	71.522
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	168.924	327.221
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	4.331.800	7.765.253
Alınan Faiz	35.337	55.080
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	(4.598)	-
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(5.359)	(120.112)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(5.359)	(4.803)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	(51.354)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	-	(63.955)
C-FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(1.156.622)	(7.374.713)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(1.150.000)	(7.131.224)
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	(1.150.000)	(7.131.224)
Ödenen Faiz	(6.622)	(243.489)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)	3.200.558	325.508
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)	3.200.558	325.508
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	1.361.031
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	3	1.686.539

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 1 –ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket’in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

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

Şirket’in hisse senetleri 13 Ocak 2017 tarihinden itibaren halka açılmış olup, 19 Ocak 2017 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi’nde (“BİST”) işlem görmektedir. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in fiili dolaşımdaki hisselerinin nominal değeri 1 TL’dir.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in fiili dolaşımdaki paylarının oranı %14,53’tür.

Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2019: 6 kişi).

Şirket’in ortaklık yapısı Not 9’da verilmiştir.

Özet ara dönem finansal tabloların onaylanması:

Özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 1 Haziran 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Kullanılan kapanış kurları aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	31.03.2020	31.12.2019
Euro	7,2150	6,6506
ABD Doları	6,5160	5,9402

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, KGK tarafından yayımlanmış TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmamıştır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tabloları işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.2) Uygunluk Beyanı

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TMS/TFRS") ve bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve 2019 yılında revize olan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunmalıdır.

2.3) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenmektedir. Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, mali tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir.

Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

1 Ocak 2020 - 31 Mart 2020 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında esas alınan muhasebe politikaları 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hataların etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır. 31 Mart 2020 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler tahminler 31 Aralık 2019 ve 31 Mart 2019 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

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

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 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.

(a) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

TFRS 9, TMS 39, ve TFRS 7 “Gösterge Faiz Oranı Reformu”

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgili olup, korunma kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TMS 1 ve TFRS 8 “Önemliliğin Tanımı”

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik standartlardaki “önemlilik” tanımının açıklanmasını netleştirir. 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. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

(a) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar: (Devamı)

TFRS 3 “İşletme Tanımında yapılan değişiklikler

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır. Söz konusu değişiklikte birlikte;

Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.

Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.

Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

b) Yayımlanan 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 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilanço ile; 1 Ocak 2020 - 31 Mart 2020 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak 2019 - 31 Mart 2019 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.7.1) 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.
- viii. İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.2) 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

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 taahhüdü 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:

- a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- b) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- e) 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 tahakkuk 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.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.2) Hasılat (Devamı)

Faiz geliri

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkul stok satışları

Gayrimenkul stokları, proje geliştirmek amacıyla elde tutulan arsalar, yatırım/İNŞAAT 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

2.7.3) 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.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.3) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

Gayrimenkul stokları

Stoklar, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı üzerinden ölçülmektedir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı geliştirilen projelere ait inşaat maliyetleri ve arsa maliyetinden oluşmaktadır.

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 başlayıncaya 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. 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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 tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır. Şirket makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.3) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

Transferler

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

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

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

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

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

2.7.4) Alınan avanslar

Gayrimenkul projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, ilgili taşınmazların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.5) Kurumlar vergisi

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

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

2.7.6) Maddi Duran Varlıklar

Arazi ve arsalar ve yapılmakta olan yatırımlar dışındaki maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların düzeltilmiş değerleri faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Arazi ve arsalar için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır. Maddi duran varlıkların tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Maddi Duran Varlıklar	Ekonomik Ömür
Binalar	50
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-15

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.6 Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yeni bir faaliyet açma maliyetleri, reklam maliyetleri de dahil yeni ürün ya da hizmet sunma maliyetleri, elemanların eğitim maliyeti de dahil yeni bir yerde veya yeni bir müşteri kesimiyle iş yapma maliyetleri, genel yönetim maliyetleri gibi maliyetler, maddi varlığın alış fiyatına dahil olmadıklarından ve varlığı, yönetimin amaçları doğrultusunda faaliyet gösterebilmesi amacıyla gerekli pozisyona ve işler duruma getirmek için katlanılmadıklarından, varlıkla doğrudan ilişkilendirilemez, dolayısıyla elde etme maliyetine dahil edilmemektedir.

2.7.7 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgi işlem sistemleri, yazılımlara yönelik haklar, lisans bedelleri gibi varlıklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar alış değerlerinden kaydedilip, itfa payları alış yılından itibaren ekonomik ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemiyle hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutara indirilmektedir. İşletme bünyesinde oluşturulan maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Ekonomik Ömür
Haklar	3

2.7.8 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının mali tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.9) Finansal Yatırımlar

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta 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.

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

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler konsolide kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.9) Finansal Yatırımlar (Devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Bu varlıkların defter değeri gerçeğe uygun değerlerine yakındır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz giderleri ile birlikte etki faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

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

2.7.10) Kur Değişiminin Etkileri

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

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- *Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,*
- *Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,*
- *Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları*

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.11) Pay Başına Kazanç

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

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

2.7.12) Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

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

2.7.13) Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatı

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.13) Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatı (Devamı)

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

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

2.7.14) Borçlanma Maliyetleri

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

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

2.7.15) Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığında düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı gelirleri/giderleri, gelir tablosunda “esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler” hesabı içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

2.7.16) Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir.

Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.17) Netleştirme/ Mahsup

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

2.7.18) Durdurulan Faaliyetler

Şirket'in durdurulan faaliyet kapsamında değerlendirilen işlemi bulunmamaktadır.

2.7.19) Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde, finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.7.20) Nakit Akış Tablosu

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

2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması amacıyla Not 2.7'de açıklanan muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, SPK tarafından lisanslı bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

b) 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 2.7’de detayları açıklanan şartları sağladığını değerlendirmektedir.

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

d) Dava karşılıkları tutarı, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan muhtemel sonuçların Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda Şirket yönetimi tarafından tahmin edilmesi yoluyla belirlenmektedir. Şirket yönetimi 31 Mart 2020 tarihinde döneme ait finansal tablolarda 2.394.225 TL (31 Aralık 2019: 2.394.225 TL) tutarında dava karşılığı ayırmıştır. (Not 8)

e) Şirket, ödenmesi gereken tutarları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar içinde bir şüpheli alacak karşılığı oluşturur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yönetimi 31 Mart 2020 tarihinde döneme ait finansal tablolarda 35.948 TL (31 Aralık 2019: 35.948.) tutarında şüpheli ticari alacak karşılığı ayırmıştır. (Not 5).

2.9 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Mart 2020 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 17).

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2020	31.12.2019
Kasa	1.428	546
Bankalar	3.414.620	219.745
<i>Vadesiz Mevduat</i>	190.693	219.745
<i>Vadeli Mevduat (*)</i>	3.223.927	-
Vadeli Mevduat Gelir Tahakkukları	4.801	-
Toplam	3.420.849	220.291

(*) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in vadeli mevduat vadeleri 3 aydan kısadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 4 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

a) Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31.03.2020	31.12.2019
Banka Kredileri	-	1.150.000
Toplam	-	1.150.000

b) Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Borçlara İlişkin Özet Bilgiler

31.03.2020					
Banka Kredileri					
Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı	Orijinal Para Birimi	Kısa Vadeli	Toplam
TL	-	-	-	-	-
Toplam				-	-
31.12.2019					
Banka Kredileri					
Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı	Orijinal Para Birimi	Kısa Vadeli	Toplam
TL	2020	% 11,15	1.150.000	1.150.000	1.150.000
Toplam				1.150.000	1.150.000

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla finansal risk bakiyesi yoktur, ancak mevcut limitler dahilinde 20.035.000 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 20.035.000 Türk Lirası).

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2020	31.12.2019
Alıcılar	431.335	266.111
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 13)	36.981	36.981
Alacak Senetleri	663.054	1.554.084
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(26.875)	(33.894)
Gelir Tahakkukları (*)	342.829	342.829
Şüpheli Ticari Alacaklar	35.948	35.948
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(35.948)	(35.948)
Toplam	1.447.324	2.166.311

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2020	31.12.2019
Alacak Senetleri	1.468.984	1.634.747
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(244.004)	(329.289)
Gelir Tahakkukları (*)	908.435	994.142
Toplam	2.133.415	2.299.600

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in alacak senetlerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vade (Senetler)	31.03.2020	31.12.2019
0-1 ay	55.256	946.285
1-3 ay	110.508	110.508
3-6 ay	165.764	165.764
6-12 ay	331.526	331.527
1-2 yıl	663.054	663.054
2-3 yıl	657.318	663.054
3-4 yıl	148.612	308.639
Toplam	2.132.038	3.188.831

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2020	31.12.2019
Satıcılar	150.712	318.064
Satıcılar İlişkili Taraf (Not 13)	256.809	327.727
Toplam	407.521	645.791

NOT 6 – STOKLAR

	31.03.2020	31.12.2019
Tamamlanmış Projeler		
Mistral Towers (*)	62.020.002	62.787.506
Toplam	62.020.002	62.787.506

(*) Stoklar hesaplarında yer alan tutarlar Şirket'in kısa vadede satış yoluyla geri kazanmayı planladığı önemli bir kısmı satılabilir durumda olan rezidans, otel ve ofis inşaatından oluşan gayrimenkul stokları için yapılan toplam harcamaları ifade etmektedir. İlgili harcamalar İzmir Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 24N-11.c-D Pafta, 8625 Ada ve 7 Parsel No'lu Mistral Tower Projesi'nin arsa payı ve inşaat maliyetini içermektedir.

Gayrimenkul stoklarının 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.03.2020	31.12.2019
Dönem Başı	62.787.506	68.474.110
Satış yoluyla çıkışlar (*)	(767.504)	(2.819.404)
Transferler (**)	-	(2.867.200)
Toplam	62.020.002	62.787.506

(*) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2020 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 1 adet konut teslim edilen stokları ifade etmektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2019 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 4 adet konut teslim edilen stokları ifade etmektedir.

(**) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinden faaliyet kiralaması sözleşmelerinin yapılması ile birlikte 4 adet bağımsız bölümün gayrimenkul stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere transferini ifade etmektedir (Not 7).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin piyasa değeri 187.597.698 TL'dir (31 Aralık 2019: 187.597.698 TL).

	01.01.2020	Girişler	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.03.2020
Proje geliştirilecek arsalar					
Mersinli arsa	20.590.000	-	-	-	20.590.000
Çınarlı arsa	44.655.001	-	-	-	44.655.001
Tamamlanmış projeler					
Mistral Towers	122.352.697	-	-	-	122.352.697
Toplam	187.597.698	-	-	-	187.597.698

	01.01.2019	Girişler	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2019
Proje geliştirilecek arsalar					
Mersinli arsa	20.050.000	-	-	540.000	20.590.000
Çınarlı arsa	41.680.000	-	-	2.975.001	44.655.001
Tamamlanmış projeler					
Mistral Towers	90.844.233	347.964	2.867.200	28.293.300	122.352.697
Toplam	152.574.233	347.964	2.867.200	31.808.301	187.597.698

NOT 8 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Alınan ve Verilen Teminatlar, İpotekler ve Kefaletler

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2020			
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	TL Karşılıkları	USD	EURO	TL
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	20.425.000	-	-	20.425.000
-Teminat	390.000	-	-	390.000
-İpotek (*)	20.035.000	-	-	20.035.000
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ort. Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top Tutarı	-	-	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top.Tutarı	-	-	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	20.425.000	-	-	20.425.000

(*) Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla finansal risk bakiyesi yoktur, ancak mevcut limitler dahilinde 20.035.000 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 20.035.000 Türk Lirası).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 8 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31.12.2019				
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	TL Karşılıkları	USD	EURO	TL
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	42.700.750	3.750.000	-	20.425.000
-Teminat	390.000	-	-	390.000
-İpotek (*)	42.310.750	3.750.000	-	20.035.000
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ort. Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top Tutarı	-	-	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top.Tutarı	-	-	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	42.700.750	3.750.000	-	20.425.000

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla %0'dır. (31 Aralık 2019: %0)

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 3.750.000 Usd tutarında ipotek Ocak 2020'de fek olmuştur.

Alınan teminatlar

Şirket, Mistral Towers projesindeki kiralanan alanlara ilişkin kiracılardan 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 3.021.887 TL banka teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2019: 2.981.744 TL).

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

Aleyhte icra ve davalar

31.03.2020				31.12.2019	
Dava/İcra Konusu	Para Birimi	Dava/İcra Sayısı	Tutar	Dava/İcra Sayısı	Tutar
Alacak davası (*)	TL	2	2.282.123	2	2.282.123
Alacak davası (*)	USD	1	290.665	1	290.665
Toplam		3	2.572.788	3	2.572.788

(*) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla ekteki finansal tablolarda muhtemel nakit çıkışı doğurabilecek davalar için 2.394.225 TL dava karşılığı ayrılmış olup, 31 Aralık 2019 itibarıyla 222.102 TL'lik söz konusu hukuki ihtilaf kesinleşmiş olup, ayrılmış olan karşılık tutarına ilave olarak gecikme faizi de ilave edilerek davalı tarafa ödeme yapılacaktır.

Lehte icra ve davalar

31.03.2020				31.12.2019	
Dava/İcra Konusu	Para Birimi	Dava/İcra Sayısı	Tutar	Dava/İcra Sayısı	Tutar
Alacak davası	TL	4	62.944	3	38.418
Toplam		4	62.944	3	38.418

NOT 8 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

- Şirket, İzmir Valiliği'nin 22.08.2014 tarihli 2.172.123 TL idari para cezası ile tecziyesine ilişkin idari yaptırım kararının iptali ile yürütmenin durdurulması ve duruşmalı inceleme yapılması talebiyle İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2014/1750 Esas sayılı dosyası ile 15.10.2014 tarihinde dava açmıştır. İlgili dava sürecinde Şirket'e 22.01.2019 tarihinde tebellüğ olan Danıştay 14.Dairesi kararı uyarınca, Şirket tarafından düzeltilmesi istenilen Danıştay 14. Dairesinin 18.10.2017 tarihli E.2015/7037/K.2017-5369 sayılı kararının reddine, yargılama giderlerinin Şirket üzerinde bırakılmasına, ilgili dosyanın tekrar görülmek üzere İzmir 4.İdare Mahkemesine geri gönderilmesine 25.12.2018 tarihinde oy çokluğu ile karar verilmiştir. 16.05.2019 tarihine kadar karşılıklı davalara itiraz edilmiş olup, 16.05.2019 tarih ve 2019/584 sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiştir. Şirketçe anılı red kararına karşı süresi içinde duruşmalı incelemeli ve yürütmenin durdurulması talepli temyiz yoluna başvurulmuş olup halen temyiz incelemesi devam etmektedir.

İzmir 4. İdare Mahkemesi'nde 2019/94 esas sayılı dava dosyası ile takip edilen idari para cezasına ilişkin olarak, yasal süreç devam ederken Şirket'e KEP sistemi üzerinden Belkahve Vergi Dairesince ödeme emri gönderilmiş olup, sözkonusu tebligata karşılık olarak, Belkahve Vergi Dairesi aleyhine 29.01.2019 tarihinde İzmir 3.İdare Mahkemesi nezdinde 2019/233 esas sayılı dosya ile ödeme emrinin iptali ve yürütmenin durdurulması talebimizi içeren dava açılmıştır. Mahkemece yapılan ilk incelemede 25.02.2019 tarihli karar ile dava konusu ödeme emrinin dayanağı idari para cezasına karşın açılan davanın İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/94 Esas sayılı dosyasında görülmekte olduğu ve ödeme emrinin tahsil edilmesi halinde işlemin etkisi tükenecek nitelikte olduğundan bahisle uyuşmazlık konusu ödeme emrinin tahsilinin yukarıda yer verilen mevzuat hükmü uyarınca, Davalı İdarenin savunması ve ara kararı cevabı alınıp ya da savunma ve ara kararına cevap verme süresi geçip yeni bir karar verilinceye kadar teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Anılı yd kararı 28.02.2019 tarihinde mahkeme kaleminde elden tebliğ alınmış olup aynı gün içerisinde anılı karar aslı Belkahve Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne elden verilerek herhangi bir haciz işlemi yapılmaması hususu ihtar edilmiştir. Mahkemece yapılan yargılama sonucunda 22.10.2019 Tarih ve 2019/1364 Karar sayılı karar ile ödeme emrinin düzenlendiği 21/02/2019 tarihi itibarıyla ortada kesinleşmiş bir amme alacağının bulunmaması nedeniyle dava konusu işlemin iptaline ve yasal sonuçlarına karar verilmiştir. Davalı İdare tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş ve yapılan istinaf incelemesinde İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4.İdari Dava Dairesi'nin 28.01.2020 Tarih ve 2020/93 Esas-2020/76 Karar sayılı kararı ile Davalı İdarenin istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Bu karara karşı Davalı tarafından temyiz yoluna başvurulmuş ise de kuvvetle muhtemel temyiz başvurusu reddedilecektir. Yerel Mahkeme dosyasının temyiz incelemesi Danıştay 6.Dairesi'nin 2020/4179 Esas sayılı dosyasında devam etmektedir.

Şirket aleyhine açılmış davalardan gayrimenkul satışlarına ilişkin açılmış olan davaya ilişkin, Şirket yönetimi 2018 yılı içindeki gelişmeler kapsamında davanın olası sonuçlarını değerlendirdiğinde doğacak yükümlülüğün yerine getirilmesi için nakit çıkışının kuvvetle muhtemel olması ve ilgili tutarın güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi nedeniyle finansal tablolarda gerekli karşılıkları muhasebeleştirmiştir. En son 17.10.2019 tarihindeki duruşmadan tüm itirazlara rağmen davanın kabulü ile icra takibine yapılan itirazın iptali ile ayrıca %20 oranında icra inkar tazminatına (alacak likit olduğundan 48.931,90 USD'nin dava tarihi itibarıyla karşılığı olan 185.084,91 TL'nin %20'si olan icra inkar tazminatı karşılığı 37.016,98 TL olarak) hükmetmiştir.

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.

NOT 8 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

Yerel Mahkemenin 17.10.2019 Tarih ve 2019/177 Karar sayılı kararına karşı tehir'i icra ve duruşmalı incelemeli talepli istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup istinaf incelemesi İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13.Hukuk Dairesi'nin 2020/92 Esas sayılı dosyası ile devam etmektedir. İstinaf incelemesi sonuna kadar şirket aleyhine herhangi bir haciz işleminin yapılmasının ve paranın alacaklıya ödenmesinin önüne geçilmesi adına icra dosyasına T.Garanti Bankası İzmir Ticari Şubesinin 04.12.2019 Tarih ve 1776196 Numaralı 390.000,00.-TL bedelli kesin teminat mektubu sunulmuş olup 04.12.2019 tarihli mehil vesikası alınmıştır. İşbu mehil vesikası dava dosyasına sunulmuş olup İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13.Hukuk Dairesi'nin 21.01.2020 Tarih ve 2020/92 Esas sayılı kararı ile tehir'i icra kararı alınmış ve bu karar icra dosyasına hemen sunulmuş dosya istinaf incelemesi sonuna kadar tedbiren durdurulmuştur. Esas inceleme ise halen devam etmektedir.

NOT 9 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

9.1) Sermaye/Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2020		31.12.2019	
Ödenmiş Sermaye	134.219.462		134.219.462	
	31.03.2020		31.12.2019	
Ortak Unvanı /Adı Soyadı	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Önder Türkkanı	33	44.124.502	33	44.164.502
Haydar İnaç	26	34.638.095	26	34.638.095
Diğer	41	55.456.865	41	55.416.865
Sermaye	100	134.219.462	100	134.219.462

(*) Şirket'in sermayesinin her biri 1 TL (Türk Lirası) itibarıyla 134.219.462 adet hissedenden oluşmaktadır. (31 Aralık 2019: 134.219.462 adet hisse)

9.2) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin

%5'ini aşan kısmının %10'u oranında ayrılır. Holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir. Halka açık şirketler temettü dağıtımlarını SPK tarafından yayımlanan standartlar ve tebliğlerin öngördüğü esaslar çerçevesinde yaparlar.

Türk Ticaret Kanunu kapsamında ayrılan “Yasal Yedekler” yasal yedek statüsünde olan “Hisse Senedi İhraç Primleri” ve kar dağıtım dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 9 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

9.2) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (Devamı)

Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları / zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

	31.03.2020	31.12.2019
Yasal Yedekler	7.572.969	7.342.495
Toplam	7.572.969	7.342.495

NOT 10 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Satış gelirleri	2.359.994	-
Kira gelirleri	2.477.816	1.956.325
Kira gelirlerinden iadeler (-)	(22.301)	(81.223)
Toplam	4.815.509	1.875.102
Satışların Maliyeti (-)	(831.453)	-
Brüt Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	3.984.056	1.875.102

NOT 11 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Aidat giderleri	563.693	794.678
Danışmanlık giderleri	76.601	85.889
Personel giderleri	318.758	257.229
Vergi, resim ve harçlar	48.629	29.935
Kira giderleri	4.372	7.067
Ofis giderleri	11.617	7.568
Amortisman giderleri	10.821	6.110
Diğer	70.243	54.038
Toplam	1.104.734	1.242.514

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 12 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal Giderler (-)

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Kur farkı gideri	325.221	309.876
Faiz gideri	6.622	742.280
Toplam	331.843	1.052.156

NOT 13 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2020	31.12.2019
Miray İnşaat	36.981	36.981
Toplam	36.981	36.981

b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2020	31.12.2019
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	256.809	327.727
Toplam	256.809	327.727

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2020-31.03.2020					
	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	690.135	-	-	-
Toplam	-	-	690.135	-	-	-

	01.01.2019-31.12.2019					
	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	1.907	1.083.219
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	3.283.475	-	-	-
Toplam	-	-	3.283.475	-	1.907	1.083.219

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 14 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

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

	01.01.2020	01.01.2019
Pay Başına Kazanç	31.03.2020	31.03.2019
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	134.219.462	134.219.462
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / zararı	2.708.728	159.272
Pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	0,0202	0,0012
Ana şirket hissedarlarına ait toplam kapsamlı gelir / gider	2.742.399	176.724
Toplam kapsamlı gelirden elde edilen pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	0,0204	0,0013

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 15 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Piyasa Riski

Aşağıdaki tablolar 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

i - Toplam Bazında;

Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	31.03.2020	31.12.2019
Döviz cinsinden varlıklar	1.258.448	1.047.847
Döviz cinsinden yükümlülükler	(3.724.264)	(3.415.437)
Net döviz pozisyonu	(2.465.816)	(2.367.590)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

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

Piyasa Riski (Devamı)

Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı):

DÖVİZ POZİSYON TABLOSU
31.03.2020

	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	173.045	-	23.984
2. Finansal Varlıklar	1.085.403	166.575	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	1.085.403	166.575	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.258.448	166.575	23.984
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
-6. Finansal Varlıklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.258.448	166.575	23.984
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12. Diğer Yükümlülükler	3.604.905	553.239	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
-12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.604.905	553.239	-
3. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	3.604.905	553.239	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	119.359	9.670	7.810
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	119.359	9.670	7.810
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	119.359	9.670	7.810
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	562.909	7.810
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	3.724.264-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(2.465.816)	(396.334)	16.174
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.258.448	166.575	23.984
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

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

Piyasa Riski (Devamı)

Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

DÖVİZ POZİSYON TABLOSU 31.12.2019

	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	1.047.663	149.516	23.984
2. Finansal Varlıklar	184	31	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	184	31	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.047.847	149.547	23.984
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6. Finansal Varlıklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.047.847	149.547	23.984
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12. Diğer Yükümlülükler	3.306.054	556.556	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.306.054	556.556	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	3.306.054	556.556	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	109.383	9.670	7.810
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	109.383	9.670	7.810
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	109.383	9.670	7.810
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	3.415.437	566.226	7.810
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(2.367.590)	(416.679)	16.174
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.047.847	149.547	23.984
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

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

Duyarlılık Analizi

Kur riski duyarlılığı

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

	31.03.2020		Özkaynaklar	
	Kar/Zarar		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:			
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(258.251)	258.251	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(258.251)	258.251	-	-
	EURO kurunun %10 değişmesi halinde:			
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	11.670	(11.670)	-	-
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	11.670	(11.670)	-	-
	GBP kurunun ortalama %10 değişmesi halinde:			
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(246.581)	246.581	-	-
	31.12.2019		Özkaynaklar	
	Kar/Zarar		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:			
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(247.516)	247.516	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(247.516)	247.516	-	-
	EURO kurunun %10 değişmesi halinde:			
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	10.757	(10.757)	-	-
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	10.757	(10.757)	-	-
	GBP kurunun ortalama %10 değişmesi halinde:			
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9-GBP Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(236.759)	236.759	-	-

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

Piyasa Riski (Devamı)

Duyarlılık Analizi (Devamı)

Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüğü yoktur. (31 Aralık 2019 – Yoktur)

NOT 16 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Dünyada ve ülkemizde yayılan COVID-19 küresel salgını ve salgına karşı alınan önlemler, salgına maruz kalan tüm ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açmakta ve hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir.

Şirket Yönetimi, Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, öncelikle kendi personelini 20 Mart 2020 tarihinden itibaren evden ya da esnek çalışma koşullarına geçirmiştir. Ayrıca şirket kapanmak zorunda kalan Çarşı bölümündeki işyerlerinden Nisan ve Mayıs 2020 aylarında kira alınmamasına karar vermiştir.

Şirketin kiraya verdiği gayrimenkullerinden elde ettiği aylık cironun %61'ine denk gelen bölümünün ofis ve konut olması dolayısı ve şirketin finansal durumunun güçlü olması sebebi ile kira kaybının yaratacağı ciro kaybının şirket karlılığına etkisinin sınırlı olacağı düşünülmektedir. Salgının seyri ve süresi öngörülemediğinden, Şirket yönetimince alınan ve/veya alınacak kararların nihai etkisi izleyen dönem içerisinde daha net analiz edilebilecek ve gerekli önlemler alınarak kamuya duyurulacaktır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 17 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.420.849	220.291
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	249.617.700	250.385.204
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		5.798.196	6.683.960
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	258.836.745	257.289.455
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	1.150.000
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	251.326.332	248.583.933
	Diğer kaynaklar		7.510.413	7.555.522
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	258.836.745	257.289.455
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.419.421	219.745
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	65.245.001	65.245.001
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	2.246.538	85.724

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 17 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%96	%97	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%0	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler (*)	III-48.1. Md. 24 / (c)	%25	%25	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	%0,5	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	%1,3	%0	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%1	%0	Azami %10

*Söz konusu oran SPKanunu III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenen sınırın üstünde olmakla birlikte, bu gayrimenkuller şirketimizin GYO statüsüne haiz olduğu tarih itibari ile iktisap edilmiş sayıldığından halen üzerinde proje geliştirilmesi ve/veya elden çıkarılması için tanınmış olan süre devam etmektedir.