

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2019
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

**ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN
SINIRLI DENETİM RAPORU**

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

Giriş

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

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

Sınırlı Denetim Kapsamı

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

Sonuç

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



Tel: 0.232.445 60 40 / 4660122 • Fax: 0.232.445 13 05 / 4646311 • Email: info@pkfizmir.com • www.pkfizmir.com
Musullugil İş Hanı No:5/1 Kat:6 / 7 Daire: 601-602-603 Çankaya – İZMİR Mersis no: 0782 0056 1890 0001

Sun Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. yasal olarak bağımsız firmalardan oluşan PKF International Limited ağıının bir üyesidir ve diğer üye firmaların bireysel olarak gerçekleştirmiş olduğu eylemlere ilişkin herhangi bir sorumluluk veya yükümlülük kabul etmez.

Sun Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.**Diğer Husus**

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

SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

An Exclusive Correspondent of PKF International

**BİROL KABACA, YMM
SORUMLU DENETÇİ**

İzmir, 8 Ağustos 2019



Tel: 0.232.445 60 40 / 4660122 • Fax: 0.232.445 13 05 / 4646311 • Email: info@pkfizmir.com • www.pkfizmir.com
Musullugil İş Hanı No:5/1 Kat:6 / 7 Daire: 601-602-603 Çankaya – İZMİR Mersis no: 0782 0056 1890 0001

Sun Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. yasal olarak bağımsız firmalardan oluşan PKF International Limited ağıının bir üyesidir ve diğer üye firmaların bireysel olarak gerçekleştirmiş olduğu eylemlere ilişkin herhangi bir sorumluluk veya yükümlülük kabul etmez.

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOLARI	2
GELİR TABLOLARI.....	4
KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	5
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI.....	6
NAKİT AKIM TABLOLARI	8
NOT 1 –ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	9
NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10
NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	27
NOT 4 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	27
NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	28
NOT 6 – STOKLAR	29
NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29
NOT 8 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30
NOT 9 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	31
NOT 10 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	32
NOT 11 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	32
NOT 12 – FİNANSMAN GİDERLERİ	33
NOT 13 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	33
NOT 14 – PAY BAŞINA KAZANÇ.....	34
NOT 15 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	35
NOT 16 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	38
NOT 17 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	39

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

VARLIKLAR	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	717.830	1.361.031
Ticari Alacaklar		2.128.811	8.286.180
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	2.128.811	8.286.180
Diğer Alacaklar		286.633	206.516
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		286.633	206.516
Stoklar	6	68.474.110	68.474.110
Peşin Ödenmiş Giderler		388.096	171.592
- <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	13	344.435	129.647
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		43.661	41.945
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		16.498	79.760
Diğer Dönen Varlıklar		1.466	2.860
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		1.466	2.860
Ara Toplam		72.013.444	78.582.049
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		1.250.000	1.250.000
Toplam Dönen Varlıklar		73.263.444	79.832.049
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		2.071.276	2.945.058
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	2.071.276	2.945.058
Yatırım Amaçlı Gayri Menkuller	7	152.625.587	152.574.233
Maddi Duran Varlıklar		680.635	687.864
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		5.779	5.313
Peşin Ödenmiş Giderler		-	27.908
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	-	-	27.908
Toplam Duran Varlıklar		155.383.277	156.240.376
TOPLAM VARLIKLAR		228.646.721	236.072.425

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnotlar	30.06.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	9.975.323	7.800.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	-	10.845.009
Ticari Borçlar	5-13	636.443	313.588
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	13	519.092	74.757
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	117.351	238.831
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		40.641	19.154
Diğer Borçlar		237.507	127.667
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		237.507	127.667
Ertelenmiş Gelirler		2.700.130	2.473.479
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		2.700.130	2.473.479
Kısa Vadeli Karşılıklar		233.316	167.019
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		66.297	-
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		167.019	167.019
Ara Toplam		13.823.360	21.745.916
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		13.823.360	21.745.916
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		159.912	151.051
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	13	159.912	151.051
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		70.350	44.806
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		70.350	44.806
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		230.262	195.857
Toplam Yükümlülükler		14.053.622	21.941.773
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		214.593.099	214.067.638
Ödenmiş Sermaye	9	134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		8.927	(895)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		8.927	(895)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		8.927	(895)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	7.342.495	7.342.495
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		72.506.576	63.451.145
Net Dönem Karı veya Zararı		515.639	9.055.431
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	63.014
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		214.593.099	214.130.652
TOPLAM KAYNAKLAR		228.646.721	236.072.425

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT GELİR TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden	Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş	Geçmemiş	Geçmemiş
		01.01.2019	01.01.2018	01.04.2019	01.04.2018
	Dipnotlar	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Hasılat	10	3.417.294	11.268.678	1.542.192	9.738.329
Satışların Maliyeti	10	(245.279)	(4.816.736)	(245.279)	(4.185.609)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.172.015	6.451.942	1.296.913	5.552.720
BRÜT KAR / ZARAR		3.172.015	6.451.942	1.296.913	5.552.720
Genel Yönetim Giderleri	11	(2.433.515)	(4.174.863)	(1.191.001)	(2.020.470)
Pazarlama Giderleri		(50.901)	(202.559)	(30.938)	(48.219)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		2.812.900	3.329.369	1.150.291	1.908.088
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(1.031.830)	(3.422.597)	72.073	(2.641.175)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.468.669	1.981.292	1.297.338	2.750.944
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.468.669	1.981.292	1.297.338	2.750.944
Finansman Gelirleri		78.712	3.138.095	38.615	2.780.319
Finansman Giderleri	12	(2.031.742)	(6.533.788)	(979.586)	(4.693.919)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		515.639	(1.414.401)	356.367	837.344
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		515.639	(1.414.401)	356.367	837.344
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		515.639	(1.414.401)	356.367	837.344
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	4.865	-	5.138
Ana Ortaklık Payları		515.639	(1.419.266)	356.367	832.206
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	14	0,0038	(0,0182)	0,0027	(0,0107)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT GELİR TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden	Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş	Geçmemiş	Geçmemiş
		1.01.2019	1.01.2018	1.04.2019	1.04.2018
		30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:	Dipnot Referansı				
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		9.822	-	(7.630)	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		9.822	-	(7.630)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri		-	-	-	-
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		9.822	-	(7.630)	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		525.461	(1.414.401)	348.737	837.344
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	4.865	-	5.138
Ana Ortaklık Payları		525.461	(1.419.266)	348.737	832.206

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 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 2019		134.219.462	(895)	7.342.495	61.983.458	6.103.327	209.647.847	63.014	209.710.861
Diğer Düzeltmeler		-	-	-	1.467.687	2.952.104	4.419.791	-	4.419.791
Düzeltmelerden Sonraki Tutar		134.219.462	(895)	7.342.495	63.451.145	9.055.431	214.067.638	63.014	214.130.652
Transferler		-	-	-	9.055.431	(9.055.431)	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması		-	-	-	-	-	-	(63.014)	(63.014)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	9.822	-	-	515.639	525.461	-	525.461
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		-	-	-	-	515.639	515.639	-	515.639
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	9.822	-	-	-	9.822	-	9.822
30 Haziran 2019	9	134.219.462	8.927	7.342.495	72.506.576	515.639	214.593.099	-	214.593.099

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 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 2018		39.000.000	(895)	894.552	18.417.259	153.033.604	211.344.520	56.969	211.401.489
Diğer Düzeltmeler		-	-	-	-	1.467.687	1.467.687	-	1.467.687
Düzeltmelerden Sonraki Tutar		39.000.000	(895)	894.552	18.417.259	154.501.291	212.812.207	56.969	212.869.176
Transferler		39.000.000	-	6.447.943	109.053.348	(154.501.291)	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	(7.800.000)	-	(7.800.000)	-	(7.800.000)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(1.419.266)	(1.419.266)	4.865	(1.414.401)
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		-	-	-	-	(1.419.266)	(1.419.266)	4.865	(1.414.401)
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	-	-	-	-	-	-	-
30 Haziran 2018	9	78.000.000	(895)	7.342.495	119.670.607	(1.419.266)	203.592.941	61.834	203.654.775

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 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. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in fiili dolaşımdaki hisselerinin nominal değeri 1 TL’dir.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in fiili dolaşımdaki paylarının oranı %13,05’dir.

Şirket’in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2018: 6 kişi).

Şirket’in ortaklık yapısı Not 9’da verilmiştir.

Özet ara dönem finansal tabloların onaylanması:

Özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 8 Ağustos 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranı %	Etkin Ortaklık Oranı %	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranı %	Etkin Ortaklık Oranı %
Şirket Ünvanı				
Tasfiye Halinde Meltem Bina	-	-	%70	%70
Yönetimi Turizm San. ve Tic. A.Ş. (*)	-	-		

(*) Şirket’in ticaret sicil kaydı Türk Ticaret Kanunu’na uygun olarak terkin edilmiş olup, 26 Aralık 2018 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesi’nde tescil edilmiştir.

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 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 2019 yılı itibarıyla bağlı ortaklığı tasfiye olduğu için konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

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

Döviz Cinsi	30.06.2019	31.12.2018
Gbp	7,2855	6,6528
Euro	6,5507	6,0280
ABD Doları	5,7551	5,2609

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.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2) Uygunluk Beyanı

İlişikteki 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 (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (“TMS/TFRS”) ve bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır. Ayrıca KGGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve 2019 yılında revize olan TFRS taksonomisine uygun olarak 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 2018 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.

01 Ocak 2019 - 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında esas alınan muhasebe politikaları 31 Aralık 2018 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. 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler tahminler 31 Aralık 2018 ve 30 Haziran 2018 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 kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS’deki değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 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.

TFRS 9 Finansal Araçlar

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39’den farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkisi olmamıştır

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralaayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkisi olmamıştır

TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37; ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

- Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir. Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS’deki değişiklikler (Devamı)

2015-2017 yıllık iyileştirmeler

1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri”; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar”; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12 “Gelir Vergileri”; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 “Borçlanma Maliyetleri”, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
 - TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”; planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması. Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınmalıdır.
- Söz konusu değişikliklerin Şirket ’in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilanço ile; 1 Ocak 2019 - 30 Haziran 2019 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak 2018 - 30 Haziran 2018 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile 30 Haziran 2018 tarihli kar veya zarar tablosunda yapılan sınıflandırma ve düzeltmeler aşağıdaki gibidir:

	Düzeltilme öncesi raporlanan	Sınıflama	Düzeltilmeler	Düzeltilmiş
KAYNAKLAR	31 Aralık 2018			31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler	26.165.707	-	(4.419.791)	21.745.916
Diğer Borçlar	266	127.401	-	127.667
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	266	127.401	-	127.667
Ertelenmiş Gelirler	6.893.270	-	(4.419.791)	2.473.479
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	6.893.270		(4.419.791)	2.473.479
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	127.401	(127.401)	-	-
ÖZ KAYNAKLAR	209.710.861	-	4.419.791	214.130.652
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	61.983.458	-	1.467.687	63.451.145
Net Dönem (Zararı) / Karı	6.103.327	-	2.952.104	9.055.431

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 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)

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

	Düzeltilme Öncesi Raporlanan Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2018 30.06.2018	Düzeltilme 01.01.2018 30.06.2018	Düzeltilmiş Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2018 30.06.2018
Hasılat	11.268.678	-	11.268.678
Satışların Maliyeti	(4.816.736)	-	(4.816.736)
BRÜT KAR / ZARAR	6.451.942	-	6.451.942
Genel Yönetim Giderleri	(4.174.863)	-	(4.174.863)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	(202.559)	-	(202.559)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.203.501	2.125.868	3.329.369
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(3.422.597)	-	(3.422.597)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	(144.576)	2.125.868	1.981.292
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	(144.576)	2.125.868	1.981.292
Finansman Gelirleri	3.138.095	-	3.138.095
Finansman Giderleri	(6.533.788)	-	(6.533.788)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	(3.540.269)	2.125.868	(1.414.401)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	-	-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	(3.540.269)	2.125.868	(1.414.401)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	-	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)	(3.540.269)	2.125.868	(1.414.401)
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	4.865	-	4.865
Ana Ortaklık Payları	(3.545.134)	2.125.868	(1.419.266)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(0,0454)		(0,0182)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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,
- raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - 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:

- İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- 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.
- İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.
- İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

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

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.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.2) Hasılat (Devamı)

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

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

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

Faiz geliri

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.2) Hasılat (Devamı)

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/inşaat aşamasında ve tamamlanmış konutlar ve ofislerden oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

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

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.

Gayrimenkul stokları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket’in portföyündeki arsaları, Mistral Towers projesindeki çarşı ile uzun vadeli faaliyet kiralaması yapılan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.3) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

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 Haziran 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 değerın 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, olduğu dönemde “Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler” altında, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Transferler

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.3) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

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

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

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

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

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 iskonto tabi tutulmaz.

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 sınırlar 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.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.5) Kurumlar vergisi (Devamı)

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

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

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
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.

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.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.6) Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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.

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 muhasebeleştirmektedir. 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.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.9) Finansal Yatırımlar (Devamı)

“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 değerlemesi 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 değerlemesi 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 temettüleri 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 değerlemesi 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.

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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.9) Finansal Yatırımlar (Devamı)

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

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") çevrilmektedir.

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 çevrilmektedir. 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 zararlar 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

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, oluştukları 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 karşılığından 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

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.

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 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
30 HAZİRAN 2019 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.

2.9 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Haziran 2019 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

	30.06.2019	31.12.2018
Kasa	283	655
Bankalar	716.602	1.359.821
<i>Vadesiz Mevduat</i>	216.602	459.821
<i>Vadeli Mevduat (*)</i>	500.000	900.000
Vadeli Mevduat Gelir Tahakkukları	945	555
Toplam	717.830	1.361.031

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in vadeli mevduat vadeleri 3 aydan kısadır.

NOT 4 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

a) Kısa Vadeli Borçlanmalar

	30.06.2019	31.12.2018
Banka Kredileri	9.800.000	7.800.000
Faiz Gider Tahakkukları	175.323	-
Toplam	9.975.323	7.800.000

b) Uzun Vadeli Borçlanmalar

	30.06.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara, Taksitleri ve Faizleri	-	10.845.009
Toplam	-	10.845.009

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 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 (Devamı)

c) Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Borçlara İlişkin Özet Bilgiler

30.06.2019					
Banka Kredileri					
Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı	Orijinal Para Birimi	Kısa Vadeli	Toplam
TL	2019- 2020	27,97%	9.975.323	9.975.323	9.975.323
Toplam				9.975.323	9.975.323

31.12.2018					
Banka Kredileri					
Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı	Orijinal Para Birimi	Kısa Vadeli	Toplam
ABD Doları	2019	%4,33	2.050.000	10.845.009	10.845.009
TL	2019	%28,5	7.800.000	7.800.000	7.800.000
Toplam				18.645.009	18.645.009

Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla kullanmış olduğu kredilere karşılık, arsaları üzerinde toplam 20.700.000 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır. Belirtilen 20.700.000 Türk Lirası tutarındaki ipotek dışında, 1.07.2019 tarihinde tahsis edilen 5.000.000 Türk Lirası tutarındaki taksitli ticari kredi için verilen 10.000.000 Türk Lirası tutarında bir ipotek mevcuttur. (31 Aralık 2018: 26.850.000 ABD Doları ve 6.400.000 Türk Lirası).

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.06.2019	31.12.2018
Alicılar	373.376	462.880
Alacak Senetleri	1.526.319	7.660.051
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(66.027)	(121.874)
Gelir Tahakkukları (*)	295.143	285.123
Toplam	2.128.811	8.286.180

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.06.2019	31.12.2018
Alacak Senetleri	1.966.274	3.086.936
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(776.191)	(1.027.955)
Gelir Tahakkukları (*)	881.193	886.077
Toplam	2.071.276	2.945.058

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 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)	30.06.2019	31.12.2018
0-1 ay	55.254	6.263.116
1-3 ay	110.509	899.644
3-6 ay	165.764	165.764
6-12 ay	1.194.792	331.527
1-2 yıl	663.054	1.452.189
2-3 yıl	663.054	663.054
3-4 yıl	640.166	663.054
4 yıldan uzun	-	308.639
Toplam	3.492.593	10.746.987

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.06.2019	31.12.2018
Satıcılar	117.351	238.831
Satıcılar İlişkili Taraf (Dip. 13)	519.092	74.757
Toplam	636.443	313.588

NOT 6 – STOKLAR

	30.06.2019	31.12.2018
Tamamlanmış Projeler		
Mistral Towers (*)	68.474.110	68.474.110
Toplam	68.474.110	68.474.110

(*) 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.

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin piyasa değeri 152.625.587 TL'dir (31 Aralık 2018: 152.574.233 TL). 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla sona eren dönem içinde yapılan ilave harcamalar tutarı 51.354 TL'dir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 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

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30.06.2019				
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	TL Karşılıkları	USD	EURO	TL
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	30.948.655	-	-	30.948.655
-Teminat	248.655	-	-	248.655
-İpotek (*)	30.700.000	-	-	30.700.000
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	30.948.655	-	-	30.948.655

(*) 1.07.2019 tarihinde tahsis edilen 5.000.000 Türk Lirası tutarındaki taksitli ticari kredi için verilen 10.000.000 Türk Lirası tutarında bir ipotek mevcuttur.

31.12.2018				
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	TL Karşılıkları	USD	EURO	TL
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	147.903.820	26.850.000	-	6.648.655
-Teminat	248.655	-	-	248.655
-İpotek	147.655.165	26.850.000	-	6.400.000
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	147.903.820	26.850.000	-	6.648.655

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla %0'dır. (31 Aralık 2018: %0)

Alınan teminatlar

Şirket, Mistral Towers projesindeki kiralanan alanlara ilişkin kiracılardan 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 2.886.164 TL banka teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2018: 2.558.350 TL).

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

Şarta bağlı yükümlülükler

Şirket aleyhine İzmir 6.Tüketici Mahkemesi 2017/468 Esas sayı ile 48.932 ABD Doları tutarında talep ile tüketici hukukundan kaynaklanan alacak (itirazın iptali) davası ile ilgili olarak Şirket avukatlarınca 24 Mayıs 2018 tarihinde hazır bulunulan duruşma neticesinde, davalı tarafa ait uzman görüşüne ilişkin rapor mahkemeye sunulmuştur. Dosyanın vergi mevzuatından ve tüketici mevzuatından anlar akademisyenlerden oluşan üçlü bilirkişi heyeti oluşturularak bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiş ve bir sonraki duruşmanın 23.10.2018 tarihinde yapılan duruşmada Şirket'in talebi reddedilmiş olup, bir sonraki duruşma 19.09.2019 tarihine verilmiştir. Şirket yönetiminin uzman avukatlarının da görüşleri dikkate alınarak yapmış olduğu değerlendirmeye göre söz konusu davaya ilişkin olası bir nakit çıkışı beklenmemekte olup ilişikteki finansal tablolarda buna ilişkin bir karşılık ayrılmamıştır.

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 kısmı 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

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2019		31.12.2018	
Ödenmiş Sermaye	134.219.462		134.219.462	
	30.06.2019		31.12.2018	
Ortak Unvanı /Adı Soyadı	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Önder Türkkani	33	44.164.502	33	44.164.502
Haydar İnaç	26	34.638.095	26	34.638.095
Diğer	41	55.416.865	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 hisseden oluşmaktadır. (31 Aralık 2018: 134.219.462 adet hisse)

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

9.2) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabılır. 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. 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.

	30.06.2019	31.12.2018
Yasal Yedekler	7.342.495	7.342.495
Toplam	7.342.495	7.342.495

NOT 10 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2019	01.01.2018	01.04.2019	01.04.2018
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Satış gelirleri	-	9.989.623	-	8.909.709
Kira gelirler	3.500.034	1.279.055	1.543.709	828.620
Satıştan İadeler (-)	(82.740)	-	(1.517)	-
Toplam	3.417.294	11.268.678	1.542.192	9.738.329
Satışların Maliyeti (-)	(245.279)	(4.816.736)	(245.279)	(4.185.609)
Brüt Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	3.172.015	6.451.942	1.296.913	5.552.720

NOT 11 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2019	01.01.2018	01.04.2019	01.04.2018
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Genel Yönetim Giderleri (-)				
Aidat giderleri	(1.256.570)	(2.328.053)	(461.893)	(922.992)
Danışmanlık giderleri	(132.561)	(550.417)	(46.672)	(238.555)
Personel giderleri	(575.969)	(442.033)	(318.740)	(237.673)
Vergi, resim ve harçlar	(333.504)	(608.582)	(303.569)	(451.564)
Kira giderleri	(14.695)	(67.141)	(7.628)	(38.174)
Ofis giderleri	(14.420)	(18.519)	(6.852)	(4.553)
Diğer	(105.796)	(160.118)	(45.647)	(126.959)
Toplam	(2.433.515)	(4.174.863)	(1.191.001)	(2.020.470)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

NOT 12 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal Giderler (-)

	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018	01.04.2019 30.06.2019	01.04.2018 30.06.2018
Kur farkı gideri	(597.852)	(5.716.177)	(287.976)	(4.278.699)
Faiz gideri	(1.433.890)	(817.611)	(691.610)	(415.220)
Toplam	(2.031.742)	(6.533.788)	(979.586)	(4.693.919)

NOT 13 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	30.06.2019	31.12.2018
Miray İnşaat	344.435	129.647
Toplam	344.435	129.647

b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.06.2019	31.12.2018
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	519.092	74.757
Toplam	519.092	74.757

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2019-30.06.2019					
	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	730.435
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	1.637.055	-	-	-
Toplam	-	-	1.637.055	-	-	730.435

	01.01.2018-30.06.2018					
	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	1.863.707	-	-	-	-	-
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	2.313.453	-	-	-
Toplam	1.863.707	-	2.313.453	-	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 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.

	01.01.2019	01.01.2018
Pay Başına Kazanç	30.06.2019	30.06.2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	134.219.462	78.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / zararı	515.639	(1.419.266)
Pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	0,0038	(0,0182)
Ana şirket hissedarlarına ait toplam kapsamlı gelir / gider	525.461	(1.419.266)
Toplam kapsamlı gelirden elde edilen pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	0,0039	(0,0182)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 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

Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

DÖVİZ POZİSYON TABLOSU 30.06.2019

	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	1.142.922	150.633	42.135
2. Finansal Varlıklar	98.993	17.201	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	98.993	17.201	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.241.915	167.834	42.135
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)	1.241.915	167.834	42.135
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12. Diğer Yükümlülükler	900.995	156.556	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	900.995	156.556	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	900.995	156.556	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	106.813	9.670	7.810
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	106.813	9.670	7.810
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	106.813	9.670	7.810
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.007.808	166.226	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)	234.107	1.608	34.325
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.241.915	167.834	42.135
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
30 HAZİRAN 2019 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 31.12.2018

	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	789.135	150.000	-
2. Finansal Varlıklar	172.576	23.898	7.772
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	172.576	23.898	7.772
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	961.711	173.898	7.772
5. Ticari Alacaklar	789.135	150.000	-
6. Finansal Varlıklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	789.135	150.000	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.750.846	323.898	7.772
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	10.784.845	2.050.000	-
12. Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	10.784.845	2.050.000	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	10.784.845	2.050.000	-
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)	(9.033.999)	(1.726.102)	7.772
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(9.033.999)	(1.726.102)	7.772
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

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.

	30.06.2019		31.12.2018	
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	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	925	(925)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	925	(925)	-	-
EURO kurunun %10 değişmesi halinde:				
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	22.485	(22.485)	-	-
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	22.485	(22.485)	-	-
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)	23.410	(23.410)	-	-

	31.12.2018		31.12.2018	
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	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	(908.085)	908.085	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(908.085)	908.085	-	-
EURO kurunun %10 değişmesi halinde:				
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	4.685	(4.685)	-	-
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	4.685	(4.685)	-	-
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)	(903.400)	903.400	-	-

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 2018 – Yoktur)

NOT 16 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 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	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	717.830	1.217.471
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	221.099.697	221.048.343
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	108.751
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		6.829.194	13.659.678
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	228.646.721	236.034.243
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	9.975.323	18.645.009
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	214.593.099	209.678.723
	Diğer kaynaklar		4.078.299	7.710.511
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	228.646.721	236.034.243
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
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)	717.547	1.216.816
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)	61.730.000	61.730.000
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)	576.759	1.011.788

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 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	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018	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)	97%	94%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	1%	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)	27%	26%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	5%	9%	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)	0%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	0%	0%	Azami %10