



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mistral GYO 2025 yılı 1.Dönem Mali Tabloları



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasaları - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		140.100.636	446.217.517
Finansal Yatırımlar	4		127.572.940	34.813.248
Ticari Alacaklar	5		2.110.390	3.034.907
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		2.110.390	3.034.907
Diğer Alacaklar	7		9.563.145	1.103.005
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		9.563.145	1.103.005
Stoklar	6		1.286.020.788	1.087.352.857
Peşin Ödenmiş Giderler	8-16		144.091.285	115.575.826
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	16		142.552.470	114.693.958
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8		1.538.815	881.868
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18		3.293.176	10.393.070
Diğer Dönen Varlıklar	11		34.811.229	1.824.694
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	11		34.811.229	1.824.694
ARA TOPLAM			1.747.563.589	1.700.315.124
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			1.747.563.589	1.700.315.124
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar	5		1.660.265	2.063.251
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		1.660.265	2.063.251
Diğer Alacaklar	7		111.844	33.773
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		111.844	33.773
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9		3.586.454.294	3.586.454.294
Maddi Duran Varlıklar			11.432.406	11.408.337
Binalar			4.478.988	4.412.037
Taşıtlar			2.414.241	2.537.771
Mobilya ve Demirbaşlar			632.447	651.811
Yapılmakta Olan Yatırımlar			3.906.730	3.806.718
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			20.536	22.399
Bilgisayar Yazılımları			20.536	22.399
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			3.599.679.345	3.599.982.054
TOPLAM VARLIKLAR			5.347.242.934	5.300.297.178
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Ticari Borçlar	5-16		65.220.028	688.992
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16		64.834.550	38.859
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		385.478	650.133
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			415.034	343.011
Diğer Borçlar	7-16		469.736	72.442.189
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16		0	71.917.296
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		469.736	524.893
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8		590.202.693	576.141.249
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8		590.202.693	576.141.249
Kısa Vadeli Karşılıklar			385.613	305.888
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			385.613	305.888
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11		11.301.235	34.761.579
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11		11.301.235	34.761.579
ARA TOPLAM			667.994.339	684.682.908
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			667.994.339	684.682.908
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Diğer Borçlar	7		970.873	1.007.483
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		970.873	1.007.483
Uzun Vadeli Karşılıklar			1.344.107	1.309.075
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			1.344.107	1.309.075
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18		638.896.418	559.978.588

TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		641.211.398	562.295.146
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.309.205.737	1.246.978.054
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.038.037.197	4.053.319.124
Ödenmiş Sermaye	12	469.768.118	134.219.462
Sermaye Düzeltme Farkları	12	801.869.445	1.137.418.101
Geri Alınmış Paylar (-)	12	-57.807.093	-48.406.729
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	12	-362.135	-565.693
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-362.135	-565.693
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-362.135	-565.693
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12	156.639.825	147.239.461
Yasal Yedekler		98.832.732	98.832.732
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler		57.807.093	48.406.729
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.674.188.827	2.570.914.868
Net Dönem Karı veya Zararı		-6.259.790	112.499.654
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.038.037.197	4.053.319.124
TOPLAM KAYNAKLAR		5.347.242.934	5.300.297.178

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	13	39.080.435	18.441.991
Satışların Maliyeti	13	-6.237.356	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		32.843.079	18.441.991
BRÜT KAR (ZARAR)		32.843.079	18.441.991
Genel Yönetim Giderleri	14	-10.059.844	-7.458.275
Pazarlama Giderleri		-1.050.461	-1.443.705
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		45.320	5.779.550
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-98.134	-6.690.695
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		21.679.960	8.628.866
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	15	41.657.778	22.444.103
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		63.337.738	31.072.969
Finansman Gelirleri		89.378	17.721.711
Finansman Giderleri			-49.557
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	17	9.143.685	-51.138.301
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		72.570.801	-2.393.178
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-78.830.591	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-78.830.591	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-6.259.790	-2.393.178
DÖNEM KARI (ZARARI)		-6.259.790	-2.393.178
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		-6.259.790	-2.393.178
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		-0,01290000	-0,01250000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		203.558	717.982
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		290.797	717.982
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-87.239	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-87.239	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		203.558	717.982
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-6.056.232	-1.675.196
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-6.056.232	-1.675.196

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-204.734.448	146.733.104
Dönem Karı (Zararı)			-6.259.790	-2.393.178
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			78.610.988	6.601.180
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14		235.198	205.569
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			525.241	476.383
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			525.241	476.383
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15		-33.598.899	-17.005.270
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	15		-33.598.899	-17.005.270
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	15		-8.058.879	-4.961.603
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	15		-8.058.879	-4.961.603
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17		78.830.591	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	15		0	-477.230
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	15		0	-477.230
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			40.677.736	28.363.331
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-284.185.540	141.012.961
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5		1.327.502	-89.483
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-8.538.210	-21.635.624
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	6		-198.667.931	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		-28.515.459	2.221.614
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5		64.531.032	3.248.706
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			72.023	85.830
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-72.009.063	-4.196.543
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8		14.061.445	180.904.065
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-56.446.879	-19.525.604
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-211.834.342	145.220.963
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			7.099.894	1.512.141
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-51.359.314	-50.932.528
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	587.693
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-257.398	-166.117.727
Alınan Faiz	15		33.598.899	17.005.270
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-84.700.815	97.592.236
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-9.225.695	-5.523.823
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları			-9.225.695	-5.523.823
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-9.225.695	-5.523.823
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-265.319.457	90.276.753
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-265.319.457	90.276.753
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		446.217.517	217.360.828
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ			-40.797.424	-28.456.542
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		140.100.636	279.181.039

Önceki Dönem
01.01.2024 - 31.03.2024

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler

Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Hatalara İlişkin Düzeltmeler

Diğer Düzeltmeler

Düzeltmelerden Sonraki Tutar

Transferler

Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)

Dönem Karı (Zararı)

Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)

Sermaye Artırımı

Sermaye Azaltımı

Sermaye Avansı

Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi

Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi

Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları

Kar Payları

12

134.219.462

1.137.419.123

-25.165.945

-843.880

717.982

0

717.982

Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)				-9.400.364					9.400.364	-9.225.695			-9.225.695
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakıyalar		12	469.768.118	801.869.445	-57.807.093		-362.135			156.639.825	2.674.188.827	-6.259.790	4.038.037.197	4.038.037.197