



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mistral GYO 2025 yılı 3.Dönem Mali Tabloları



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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	294.696	508.518.422
Finansal Yatırımlar	4	108.478.218	39.673.875
Ticari Alacaklar	5	3.818.752	3.458.641
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	3.818.752	3.458.641
Diğer Alacaklar	6	9.563.145	1.257.007
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	9.563.145	1.257.007
Stoklar	7	1.942.953.675	1.239.169.102
Peşin Ödenmiş Giderler	8-18	3.801.470	131.712.526
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	18	1.801.829	130.707.532
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	1.999.641	1.004.994
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	20	2.099.024	11.844.150
Diğer Dönen Varlıklar	9	111.701.975	2.079.460
ARA TOPLAM		2.182.710.955	1.937.713.183
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.182.710.955	1.937.713.183
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	5	1.243.660	2.351.322
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	1.243.660	2.351.322
Diğer Alacaklar	6	522.951	38.488
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	522.951	38.488
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	4.087.195.171	4.087.195.171
Maddi Duran Varlıklar		15.708.419	13.001.169
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		75.546	25.526
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.104.745.747	4.102.611.676
TOPLAM VARLIKLAR		6.287.456.702	6.040.324.859
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	5-18	91.885.962	785.189
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	18	89.685.385	44.284
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	2.200.577	740.905
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		694.595	390.903
Diğer Borçlar	6-18	69.937.197	82.556.570
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	18	69.192.136	81.958.392
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	745.061	598.178
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	891.496.882	656.582.110
Kısa Vadeli Karşılıklar		831.196	348.596
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		385.122	348.596
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	446.074	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	11.430.224	39.614.992
ARA TOPLAM		1.066.276.056	780.278.360
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.066.276.056	780.278.360
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	6	1.069.027	1.148.149
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	1.069.027	1.148.149
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.549.683	1.491.845
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.549.683	1.491.845
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	646.453.103	638.162.818
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		649.071.813	640.802.812
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.715.347.869	1.421.081.172
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.572.108.833	4.619.243.687
Ödenmiş Sermaye	13	469.768.118	134.219.462
Sermaye Düzeltme Farkları	13	979.415.527	1.314.964.183
Geri Alınmış Paylar (-)	13	-65.878.121	-55.165.278
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-376.376	-644.675

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-376.376	-644.675
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-376.376	-644.675
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	214.009.569	167.797.040
Yasal Yedekler		148.131.448	112.631.762
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler		65.878.121	55.165.278
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.937.675.168	2.929.866.095
Net Dönem Karı veya Zararı		37.494.948	128.206.860
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.572.108.833	4.619.243.687
TOPLAM KAYNAKLAR		6.287.456.702	6.040.324.859

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	117.073.782	148.832.023	43.642.832	24.101.747
Satışların Maliyeti	14	-14.258.997	-21.978.397	-7.150.825	-2.606.351
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		102.814.785	126.853.626	36.492.007	21.495.396
BRÜT KAR (ZARAR)		102.814.785	126.853.626	36.492.007	21.495.396
Genel Yönetim Giderleri	15	-34.256.107	-26.358.051	-12.439.448	-9.082.368
Pazarlama Giderleri		-7.456.495	-6.160.228	-3.541.330	-2.221.259
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	314.252	63.488.365	111.850	28.800
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-783.602	-8.133.012	-549.321	501.709
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		60.632.833	149.690.700	20.073.758	10.722.278
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	77.269.719	133.902.380	6.165.160	63.222.650
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		137.902.552	283.593.080	26.238.918	73.944.928
Finansman Gelirleri		4.409.150	21.831.916	1.270.738	800.993
Finansman Giderleri		-3.440	-960.545	0	-712.504
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	19	-91.354.657	-85.415.103	7.767.006	-11.061.157
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		50.953.605	219.049.348	35.276.662	62.972.260
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-13.458.657	0	-13.050.555	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	20	-5.283.357	0	-1.135.812	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	-8.175.300	0	-11.914.743	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		37.494.948	219.049.348	22.226.107	62.972.260
DÖNEM KARI (ZARARI)		37.494.948	219.049.348	22.226.107	62.972.260
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		37.494.948	219.049.348	22.226.107	62.972.260
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		268.299	544.833	32.488	-105.875
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		383.284	544.833	46.411	-105.875
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-114.985	0	-13.923	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-114.985	0	-13.923	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		268.299	544.833	32.488	-105.875
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		37.763.247	219.594.181	22.258.595	62.866.385
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		37.763.247	219.594.181	22.258.595	62.866.385

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-399.475.951	57.639.246
Dönem Karı (Zararı)			37.494.948	219.049.348
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			41.140.141	-124.315.329
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15		843.764	715.771
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			1.311.565	569.944
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			865.491	569.944
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12		446.074	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-44.682.092	-133.465.863
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	17		-44.682.092	-133.465.863
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-32.587.627	-56.866.225
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11		0	-56.866.225
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	17		-32.587.627	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20		13.458.657	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			0	-436.517
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	17		0	-436.517
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			102.795.874	65.167.561
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-408.103.108	-32.576.446
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5		747.551	1.913.591
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5		747.551	1.913.591
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-8.790.601	-99.246.468
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6		-8.790.601	-99.246.468
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7		-703.784.573	-471.033.158
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		127.911.056	3.085.712
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5		91.100.773	1.724.105
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			303.692	167.431
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-12.698.495	-5.075.546
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	10		234.914.772	539.398.316
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9		-137.807.283	-3.510.429
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-329.468.019	62.157.573
Ödenen Temettüler			-74.384.315	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-85.386	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			4.461.769	-4.518.327
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			4.864.341	340.806.517
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	593.886
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	593.886
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-3.601.035	-194.641
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-3.601.035	-194.641
Alınan Faiz	17		44.682.092	133.465.863
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-36.216.716	206.941.409
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-10.513.786	-26.485.727
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları			-10.513.786	-26.485.727
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-10.513.786	-26.485.727
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-405.125.396	371.960.036

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-405.125.396	371.960.036
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	508.518.422	247.706.706
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-103.098.330	-65.381.735
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	294.696	554.285.007

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Karıdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar			
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Risken Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı		
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları							

Önceki Dönem
01.01.2024 - 30.09.2024

Carı Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları								35.499.686	-109.884.001		-74.384.315		-74.384.315
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)				-10.712.843				10.712.843	-10.513.786		-10.513.786		-10.513.786
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağı 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 Değer 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 Değer 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 Değer 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 Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler	13	469.768.118	979.415.527	-65.878.121		-376.376		214.009.569	2.937.675.168	37.494.948	4.572.108.833		4.572.108.833