

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 31 MART 2025
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
VE AÇIKLAYICI NOTLAR**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOLARI	3
GELİR TABLOLARI.....	5
KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	6
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI.....	7
NAKİT AKIM TABLOLARI	8
NOT 1 –ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	9
NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	26
NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR	26
NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	27
NOT 6 – STOKLAR	27
NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	29
NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	29
NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30
NOT 10 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32
NOT 11 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
NOT 12 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	34
NOT 13 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	36
NOT 14 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	36
NOT 15 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	36
NOT 16 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	37
NOT 17 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA/KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	38
NOT 18 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	38
NOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ.....	40
NOT 20 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	40
NOT 21 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	44
NOT 22 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	44
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	45

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası
("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024
VARLIKLAR	Dipnotlar		
Dönen Varlıklar			
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 Taraflardan 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
Ara Toplam		1.747.563.589	1.700.315.124
Toplam Dönen Varlıklar		1.747.563.589	1.700.315.124
Duran Varlıklar			
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
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		20.536	22.399
Toplam Duran Varlıklar		3.599.679.345	3.599.982.054
TOPLAM VARLIKLAR		5.347.242.934	5.300.297.178

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnotlar	31.03.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	5-16	65.220.028	688.992
<i>-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	16	64.834.550	38.859
<i>-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	385.478	650.133
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		415.034	343.011
Diğer Borçlar	7-16	469.736	72.442.189
<i>-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	16	-	71.917.296
<i>-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	469.736	524.893
Ertelenmiş Gelirler	8	590.202.693	576.141.249
<i>-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)</i>	8	590.202.693	576.141.249
Kısa Vadeli Karşılıklar		385.613	305.888
<i>-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		385.613	305.888
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	11.301.235	34.761.579
Ara Toplam		667.994.339	684.682.908
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		667.994.339	684.682.908
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	7	970.873	1.007.483
<i>-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	970.873	1.007.483
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.344.107	1.309.075
<i>-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.344.107	1.309.075
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	638.896.418	559.978.588
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		641.211.398	562.295.146
Toplam Yükümlülükler		1.309.205.737	1.246.978.054
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.038.037.197	4.053.319.124
Ödenmiş Sermaye	12	469.768.118	134.219.462
Sermaye Düzeltmesi 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)
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		(362.135)	(565.693)
<i>-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)</i>		(362.135)	(565.693)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12	156.639.825	147.239.461
<i>-Yasal Yedekler</i>		98.832.732	98.832.732
<i>-Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler</i>		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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2025 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2024 31.03.2024
	Dipnotlar		
Hasılat	13	39.080.435	18.441.991
Satışların Maliyeti	13	(6.237.356)	-
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)	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		(78.830.591)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(6.259.790)	(2.393.178)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		(6.259.790)	(2.393.178)
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		(6.259.790)	(2.393.178)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	19	(0,0133)	(0,0178)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası
("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1.01.2025 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1.01.2024 31.03.2024
DÖNEM KARI / ZARARI		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar/ Vergi Öncesi (+/-)	290.797	717.982
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-)	290.797	717.982
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)	(87.239)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler (+/-)	(87.239)	-
<i>Dönem Vergi Gideri/Geliri (+/-)</i>	-	-
<i>Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri (+/-)</i>	(87.239)	-
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) (+/-)	203.558	717.982
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	(6.056.232)	(1.675.196)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	(6.056.232)	(1.675.196)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Ana Ortaklık Payları	(6.056.232)	(1.675.196)
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(0,0129)	(0,0125)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Payları (-)	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Toplam Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları				
1 Ocak 2024		134.219.462	1.137.419.123	(25.165.845)	(843.880)	111.704.168	2.030.230.215	1.386.603.661	4.774.166.904
Transferler		-	-	-	-	-	1.386.603.661	(1.386.603.661)	-
Kar Payları		-	-	(5.523.823)	-	5.523.823	(5.523.823)	-	(5.523.823)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	717.982	-	-	(2.393.178)	(1.675.196)
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		-	-	-	-	-	-	(2.393.178)	(2.393.178)
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	-	-	717.982	-	-	-	717.982
31 Mart 2024	12	134.219.462	1.137.419.123	(30.689.668)	(125.898)	117.227.991	3.411.310.053	(2.393.178)	4.766.967.885
1 Ocak 2025		134.219.462	1.137.418.101	(48.406.729)	(565.693)	147.239.461	2.570.914.868	112.499.654	4.053.319.124
Transferler		-	-	-	-	-	112.499.654	(112.499.654)	-
Sermaye Artırımı		335.548.656	(335.548.656)	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(9.400.364)	-	9.400.364	(9.225.695)	-	(9.225.695)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	203.558	-	-	(6.259.790)	(6.056.232)
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		-	-	-	-	-	-	(6.259.790)	(6.259.790)
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	-	-	203.558	-	-	-	203.558
31 Mart 2025	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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot	31.03.2025	31.03.2024
A-İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(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 ile 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 ile 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) ile 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)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	15	-	(477.230)
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	15	-	(477.230)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	78.830.591	-
Parasal (Kazanç) / Kayıp		40.677.736	28.363.330
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) ile İlgili Düzeltmeler	6	(198.667.931)	-
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
B-Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(51.359.314)	(50.932.528)
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	587.693
Maddi 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
C-FİNANSMAN FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(9.225.695)	(5.523.823)
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(9.225.695)	(5.523.823)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		(265.319.457)	90.276.753
D-Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)		(265.319.457)	90.276.753
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	446.217.517	217.360.828
F-Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(40.797.424)	(28.456.542)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)	3	140.100.636	279.181.039

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

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 iştigal etmektir.

Şirket’in hisse senetleri 13 Ocak 2017 tarihinden itibaren halka açılmış olup, 19 Ocak 2017 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi’nde (“BİST”) işlem görmektedir.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket’in fiili dolaşımdaki paylarının oranı %27,2’dir.

Şirket’in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2024 – 12 kişi).

Şirket’in ortaklık yapısı Not 12’de verilmiştir.

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanması:

Özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Nisan 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası
("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlıklar 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla alış kurundan; yabancı para cinsinden parasal yükümlülükler de satış kurundan değerlendirilmiştir. Kullanılan kapanış kurları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2025	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2024
Döviz Cinsi	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
ABD Doları	37,7656	37,8337	35,2803	35,3438
Euro	40,7019	40,7753	36,7362	36,8024

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmelerin, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğine ilişkin açıklama 23 Kasım 2023 tarihinde Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayınlanmıştır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu çerçevede 31 Mart 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Mart 2024 tarihli finansal tablolara TMS 29 uygulanmış olup, 31 Aralık 2024 ve 31 Mart 2024 tarihli finansal tablolarda 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan düzeltmeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. Raporlama dönemi itibarıyla kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir.

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranları
31 Mart 2025	2.954,69	1,00000	% 250
31 Aralık 2024	2.684,55	1,10063	% 291
31 Mart 2023	2.139,47	1,38104	% 309

TMS 29 uyarınca yapılan düzeltmelere ilişkin ana unsurlar aşağıdaki gibidir;

Varlık ve Yükümlülükler parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave ayrıştırılmaya tabi tutulmuştur. Parasal varlık ve yükümlülükler (nakit ve nakit benzeri, ticari alacak ve borçlar, finansal borçlar gibi) hali hazırda bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemiştir. Parasal olmayan kalemler enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin geri kazanabilir ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda ilgili TFRS uygulanarak muhasebeleştirilmiştir.

Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükleri özkaynak kalemleri, parasal olmayan kalemlerin gelir tablosu etkisi dışındaki tüm gelir ve gider hesapları ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihindeki geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmiştir.

Enflasyonun cari dönemdeki net parasal varlık pozisyon üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kayıp kazanç hesabında gösterilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Faaliyetlerin Dönemselliği

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihinde sona eren üç aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

2.2) Uygunluk Beyanı

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TMS/TFRS") ve bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2024 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.

1 Ocak 2025 – 31 Mart 2025 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında esas alınan muhasebe politikaları 1 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak 2024 - 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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. 1 Ocak 2025 – 31 Mart 2025 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak 2024 - 31 Mart 2024 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.

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 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.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmamasına ilişkin Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrelemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş standartlar:

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

Standart sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeler için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla standardın zorunlu yükümlülük tarihi 01 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler): Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler): Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

TFRS 18: Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

TFRS 19: Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

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

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilanço ile; 1 Ocak 2024 – 31 Mart 2024 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak 2024 - 31 Mart 2024 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Şirket, daha doğru bir sunum sağlamak amacıyla 31 Mart 2023 tarihli gelir tablosunda Esas Faaliyetlerden diğer Gelirler kaleminde bulunan 21.966.873 TL tutarı cari dönemde Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler kalemi içerisinde yeniden sunmuştur.

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Mart 2025 tarihinde sona eren döneme ait ara özet dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

2.7.1) Hasılat

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanen 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 satışından elde edilen gelirler

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.7.1) Hasılat (Devamı)

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler (Devamı)

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri

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

2.7.2) 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 arsadan, Mistral Towers projesi için çarşıda bulunan bağımsız bölümler ile uzun vadeli faaliyet kiralaması yapılan bağımsız bölümlerden ve Miaport projesindeki dükkan ve ofise ilişkin bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. (Not 9)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.2) 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 başlayınca kadar gerçeğe uygun değerinden ölçülmekte; arsa üzerinde proje geliştirilmeye başlandığında ilgili proje tamamlanıp gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülebilir olduğu aşamaya kadar maliyet yöntemiyle ölçülmeye devam etmektedir. Arsalar üzerinde proje gerçekleştirmek için yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. (Not 9)

Şirket inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Şirket, gayrimenkule ilişkin hizmet ve işletme giderlerini ilgili dönemlerde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirmektedir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, 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 "Esas faaliyetlerinden gelir ve giderler" altında, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

Transferler (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.

2.7.3) İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

- i. raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- ii. raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- iii. raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.3) İlişkili taraflar (Devamı)

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- i. İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- ii. İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- iii. Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- iv. İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- v. İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- vi. İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- vii. (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.
- viii. İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

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

2.7.4) Alınan Avanslar

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

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.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır. 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolarda ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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	3-15
Taşıtlar	5

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 duran 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 artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

2.7.7) Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Ekonomik Ömür
Haklar	3

2.7.8) Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.8) Varlıklarda Değer Düşüklüğü (Devamı)

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 Varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. TFRS 9, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Muhasebeleştirme ve Ölçme

“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 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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.9) Finansal Varlıklar (Devamı)

Değer Düşüklüğü (Devamı)

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.

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 etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

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

2.7.10) Kur Değişiminin Etkileri

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.10) Kur Değişiminin Etkileri (Devamı)

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

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

2.7.11) Pay Başına Kazanç

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

Türkiye'deki şirketler mevcut pay sahiplerine birikmiş karlardan payları oranında pay dağıtarak ("Bedelsiz Paylar") sermayeleri arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalama payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. (Not 19)

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 yapılabilirdi 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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) Kiralama İşlemleri

a) Şirket- kiracı olarak

- Finansal kiralama

Şirket'in esas olarak mülkiyetin tüm risk ve ödülleri üstüne aldığı maddi duran varlık kiralaması, finansal kiralama şeklinde sınıflandırılır. Finansal kiralamalar, kiralama döneminin başlangıcında finansal kiralama konusu sabit kıymetin rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanını esas almak suretiyle maddi duran varlıklara dahil etmektedir. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde kira dönemine yayılmaktadır. Ayrıca, finansal kiralama konusu sabit kıymetler faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle amortismanına tabi tutulmaktadır. Finansal kiralama konusu sabit kıymetlerin değerinde bir azalma tespit edilirse değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Finansal kiralama borçları ile ilgili faiz ve kur farkı giderleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Kira ödemeleri finansal kiralama borçlarından düşülür.

- Faaliyet kiralaması

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.20) Kiralama İşlemleri (Devamı)

a) Şirket - kiracı olarak (Devamı)

- Faaliyet kiralaması (Devamı)

Kiralanılan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır.

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dahil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar;
- bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri;
- kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı;
- kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri artırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikleri yapar):

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.
- Endeks, oran üzerindeki değişiklikler veya taahhüt edilen kalıntı değerdeki beklenen ödeme değişikliği nedeniyle kira ödemelerinde değişiklik meydana geldiğinde ilk iskonto oranı kullanılarak yeniden düzenlenmiş kira ödemelerinin iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde (kira ödemelerindeki değişiklik değişken faiz oranındaki değişiklikten kaynaklanıyorsa revize iskonto oranı kullanılır).
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

Şirket, finansal tablolarda sunulan dönemler boyunca bu tür bir değişiklik yapmamıştır.

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir.

Şirket bir kiralama varlığını demonte etmek ve ortadan kaldırmak, varlığın üzerinde bulunduğu alanı restore etmek ya da kiralama koşul ve şartlarına uygun olarak ana varlığı restore etmek için gerekli maliyetlere maruz kaldığı durumlarda TMS 36 uyarınca bir karşılık muhasebeleştirilir. Bu maliyetler, stok üretimi için katlanılmadıkları sürece ilgili kullanım hakkı varlığına dâhil edilir.

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Kiralamada ana varlığın sahipliği devredildiğinde ya da kullanım hakkı varlığının maliyetine göre Şirket, bir satın alma seçeneğini uygulamayı planladığında ilişkili kullanım hakkı varlığı, ana varlığın faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.20) Kiralama İşlemleri (Devamı)

b) Şirket - kiraya veren olarak

- Faaliyet kiralaması

Faaliyet kiralamasında, kiralanılan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya operasyonel kiralamaya konu varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.7.21) Nakit Akış Tablosu

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

2.8) Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımların başlıcaları aşağıdaki gibidir:

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri TMS 40 gerçeğe uygun değer kapsamında finansal tablolarında rayiç değer üzerinden değerlendirilmektedir. 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolardaki rayiç değerler söz konusu gayrimenkuller hakkında yeterli bilgi ve mesleki birikime sahip bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan ekspertiz raporuna dayanmaktadır. Makul değer hesaplamalarında en etkin ve verimli kullanım değerlendirmesi yapılarak hâlihazırdaki kullanım amaçları en etkin ve verimli kullanım olarak saptanmış olup, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

c) Şirket yönetimi maddi ve maddi olmayan varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda varsayımlarda bulunmuştur.

2.9) Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Mart 2025 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: 48.1 a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Ek Dipnot).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası
("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2025	31.12.2024
Kasa	1.813	913
Bankalar	129.593.163	437.361.616
Vadesiz Mevduat	478.496	1.986.435
Vadeli Mevduat	129.114.667	435.375.181
Vadeli Mevduat Gelir Tahakkukları	10.505.660	8.854.988
Toplam	140.100.636	446.217.517

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024 – Yoktur.)

	Banka	31.03.2025
	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
USD	33	1.246
EUR	2	81
Toplam		1.327

	Banka	31.12.2024
	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
USD	16.834	653.674
EUR	2	81
Toplam		653.755

Vadeli Mevduat	Orijinal Tutar	Faiz Oranı	Vade	31.03.2025
TL	139.620.327	%43,00-%46,00	0-3 ay	139.620.327
Toplam				139.620.327

Vadeli Mevduat	Orijinal Tutar	Faiz Oranı	Vade	31.12.2024
TL	444.230.169	%39,00-%50,50	0-1 ay	444.230.169
Toplam				444.230.169

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.03.2025	31.12.2024
Likit Fon (*)	127.572.940	34.813.248
Toplam	127.572.940	34.813.248

(*) Nominal pay adedi 1.038.478 olan 1.136.776 USD tutarlı, nominal pay adedi 444.798 olan 469.198 EUR tutarlı ve nominal pay adedi 24.166.354 olan 65.544.662 TL tutarlı olan likit fonlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024 – Nominal pay adedi 609.036 olan 660.101 USD tutarlı ve nominal pay adedi 216.704 olan 227.071 EUR tutarlı likit fonlardan oluşmaktadır.)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2025	31.12.2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.253.014	2.641.568
Gelir Tahakkukları (*)	857.376	393.339
Toplam	2.110.390	3.034.907

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2025	31.12.2024
Gelir Tahakkukları (*)	1.660.265	2.063.251
Toplam	1.660.265	2.063.251

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

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2025	31.12.2024
Satıcılar	385.478	650.133
Satıcılar İlişkili Taraf (Not 16)	64.834.550	38.859
Toplam	65.220.028	688.992

(*) Ticari borçların ortalama vade süresi 0-1 aydır. (31 Aralık 2024 – 0-1 ay)

NOT 6 – STOKLAR

a) Kısa Vadeli Stoklar

	31.03.2025	31.12.2024
Tamamlanmış Projeler		
Mistral Towers (*)	228.297.996	233.927.470
Kumsal Boyalık (**)	928.546.428	724.249.023
Tamamlanmamış Projeler		
Miaport (***)	129.176.364	129.176.364
Toplam	1.286.020.788	1.087.352.857

(*) Gayrimenkul stokları, Şirket'in tamamlanmış tek projesi konumunda olan İzmir Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 24N-11.c-D Pafta, 8625 Ada ve 7 Parsel No'lu Mistral Tower Projesi'ndeki satılmaya hazır konut ve ofis kuledeki bağımsız bölümleri ifade etmekte olup; ilgili gayrimenkullerin arsa payı ve inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 6 – STOKLAR (Devamı)

a) Kısa Vadeli Stoklar (Devamı)

(**) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Korasu Turizm Ticaret A.Ş'nin maliki olduğu İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah., Boyalık mevki, 5575 Ada, 1 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 13.876,12 m2 yüzölçümlü arsa ile, Tülay Kora, Ferit Kora ve Özay Kora'nın elbirliği mülkiyetiyle maliki oldukları İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah. Boyalık mevki, 5575 Ada, 2 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 2.500,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde Şirket tarafından projesi geliştirilecek turizm, konut ve ticari amaçlı yapıların inşası için 23 Eylül 2022 tarihinde Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Gerçekleştirilecek proje sonucunda ortaya çıkan süit birimler sözleşmede yer alan vaziyet planına göre paylaşılacak olup sosyal alan ve tesislerin mülkiyeti ve gelirleri arsa malikleri %51,52, proje geliştiricisi olan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %48,48 oranında olacak şekilde paylaşılacaktır. Sözleşmenin imza tarihinden sonraki tevhit dosyasının hazırlanması ve belediyeye başvurulması tarihinden itibaren 120 gün içinde yapılamaması veya taraflarca süre uzatımına ilişkin mutabakat sağlanamaması halinde, arsa malikleri, proje geliştiricisi tarafından kendisine banka aracılığıyla ödenen ivaz ödemesini 120 günü takip eden 150 gün içerisinde proje geliştiricisine geri ödeyeceğini, proje geliştiricisi de bu süre içinde meblağın kendisine ödenmesi ile aynı gün satışa konu taşınmazın payın mülkiyetini tapuda arsa maliklerine devredeceğini kabul etmiştir. Projenin yapı ruhsatı, 29 Aralık 2023 tarihinde alınmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 7 bloktan oluşacak projenin genel inşaat seviyesi, %85'tir.

İlgili Gayrimenkul için Çeşme Belediyesi tarafından verilen 29 Aralık 2023 tarihli ve 457 sayılı otel için düzenlenen yapı ruhsatı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen 30 Mayıs 2023 tarihli ve 21614 sayılı turizm yatırım belgesi bulunmaktadır. Yapımı devam eden otel vasıflı, turizm tesisi "Kumsal Boyalık" projesinde toplam 7 blok inşa edilecektir. 1 Temmuz 2024 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler tarafından ilgili gayrimenkulün turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin antlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine ilişkin şerh bulunmaktadır.

Bu şerhin kapsamı dışında, kat mülkiyeti kurulamayan bağımsız bölümler yani Suit Birimler "Arsa paylı Suit Birim Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi", kullanım ve yönetim sözleşmesi ile birlikte "Düzenleme Şeklinde Paylaşım Kullanım ve Yönetim Sözleşmesi" ve "Yasal Önalım Hakkından Feragat ve Şüyuun İdamesi Mülkiyeti Sözleşmesi" ile arsa paylı tapu vererek satılmaktadır.

Şirket projeyi 30 Haziran 2025 tarihine kadar bitirmeyi hedeflemekte olup, arsa paylı tapu satışlarına ilişkin avans almaktadır. Projenin toplam maliyeti tam olarak proje bitiş tarihine kadar oluşmayacağı, arsa paylı tapu teslimi yapılmakla birlikte, proje anahtar teslimi Haziran 2025 tarihinde yapılması planlandığı için alınan avanslar ve proje ile ilgili kesilen faturalar gelir ve maliyet hesaplarında değerlendirilmeyip hasılat standardı gereği hasılat ve maliyet olarak kayıtlara alınmamıştır. Alınan avans ve kesilen faturalar, ertelenmiş gelirlerde muhasebeleştirilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla üçüncü taraflar ile on beş adet taşınmaz için Arsa Paylı Suit Birim Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır.

(***) İzmir ili Konak ilçesi Mersinli Mahallesi 8554 ada içerisindeki arsa üzerinde Doğan Koç İnşaat ile 28 Eylül 2020 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Taraflar inşa edilecek yapıyı %45 arsa sahibine (Şirket) % 55'i yükleniciye ait olmak üzere paylaşacaktır. Arsa sahibi kendisine ait olacak bağımsız bölümlerin satışına ancak İnşaatın yükleniciye devir seviyesi olan % 40 aşamasına müteakiben başlayabilecektir. Ancak arsa sahibi her halükarda yapı ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay sonra kendisine ait bağımsız bölümlerin satışına başlayabilecektir. İnşaatın tamamlanma süresi yapı ruhsatının alınmasından itibaren 30 aydır. Altı (6) ay ek süre alınabilecektir. 16 Mart 2022 tarihi itibarıyla inşaat ruhsatı alınmıştır.

Gayrimenkul değerlendirme raporunda, rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı belirtilmiştir. Projeye ilişkin 221 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, 5 adet dükkan, 96 adet konut ve 120 adet pfis bulunmaktadır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, projenin inşaat seviyesi, %60'tır. 31 Aralık 2025 tarihinde iskan raporuyla teslim edileceği için 31 Aralık 2024 mali tablolarında uzun vadeli stoklardan kısa vadeli stoklara sınıflanmıştır.

Gayrimenkul stoklarının 31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.03.2025	31.03.2024
Dönem Başı	1.087.352.857	285.142.930
Satış Yoluyla Çıkışlar (*)	(6.237.356)	-
Kumsal Boyalık Proje Maliyetleri (**)	204.285.834	-
Hasar Sonucu Yapılan Tadilatlar (***)	619.453	-
Toplam	1.286.020.788	285.142.930

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 6 – STOKLAR (Devamı)

a) Kısa Vadeli Stoklar (Devamı)

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2025 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 1 adet konut teslim edilen stokları ifade etmektedir.

(**) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Kumsal Boyalık projesine ilişkin devam etmekte olan inşaat maliyetlerinin transferini ifade etmektedir.

(***) Kiracıların taşınmazları hasarlı bırakması neticesinde yapılan tadilatları içermektedir.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla stoklar üzerindeki sigorta tutarı 343.389.450 TL'dir. (31 Aralık 2024 – 388.009.992 TL)

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.03.2025	31.12.2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	120.000	132.075
Diğer Çeşitli Alacaklar	9.443.145	970.930
Toplam	9.563.145	1.103.005

b) Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31.03.2025	31.12.2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	111.844	33.773
Toplam	111.844	33.773

c) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.03.2025	31.12.2024
Ortaklara Temettü Borçları (Not 16) (*)	-	71.917.296
Diğer Ticari Borçlar	12.146	21.256
Alınan Depozito ve Teminatlar	457.590	503.637
Toplam	469.736	72.442.189

(*) Ortaklara temettü borçlarından oluşmakta olup, iki taksit şeklinde 22 Ocak 2025 ve 18 Mart 2025 tarihlerinde ödenmiştir.

d) Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31.03.2025	31.12.2024
Alınan Depozito ve Teminatlar	970.873	1.007.483
Toplam	970.873	1.007.483

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.03.2025	31.12.2024
Verilen Sipariş Avansları	5.758	22.538
İlişkili Taraflara Verilen Sipariş Avansları (Not 16)	142.552.470	114.693.958
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.533.057	859.330
Toplam	144.091.285	115.575.826

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

b) Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31.03.2025	31.12.2024
Alınan Sipariş Avansları (*)	118.807.165	58.433.634
Gelecek Aylara Ait Gelirler (**)	471.395.528	517.707.615
Toplam	590.202.693	576.141.249

(*) Alınan sipariş avansları bakiyesinin 106.738.810 TL tutarındaki kısmı, İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah., Boyalık mevkiindeki arsa üzerinde Şirket tarafından geliştirilmekte olan projede bulunan taşınmazlar için üçüncü tarafların arsa paylı süit birim gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalaması akabinde, alınan sipariş avansları bedelleridir. 12.003.340 TL tutarındaki kısmı ise Miaport Projesi'ne yönelik alınan avans bedelidir. (31 Aralık 2024 – 58.397.599 TL)

(**) Gelecek yıllara ait gelirler bakiyesinin 469.459.654 TL tutarındaki kısmı, İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah., Boyalık mevkiindeki arsa üzerinde Şirket tarafından geliştirilmekte olan projede bulunan taşınmazlar için üçüncü tarafların arsa paylı süit birim gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalaması ve taşınmazlara ilişkin ödemelerini tamamlamaları akabinde oluşmuştur. İlgili sözleşmenin 11. Maddesi "Taşınmazın Alıcıya Teslim Esasları" çerçevesinde süit birimlerin en geç 30 Haziran 2025 tarihinde anahtar teslim olarak alıcıya teslim edilmesi planlandığı için ilgili ödemeler, kısa vadeli olarak kayıtlara alınmıştır. (31 Aralık 2024 – 516.701.379 TL)

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla özeti aşağıdaki gibidir:

	31.03.2025	31.12.2024
Proje geliştirilecek arsalar		
Mersinli arsa	440.262.716	440.262.716
Tamamlanmamış projeler		
Miaport	491.251.892	491.251.892
Tamamlanmış projeler		
Mistral Towers	2.654.939.686	2.654.939.686
Toplam	3.586.454.294	3.586.454.294

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, Mistral Towers projesindeki çarşı, spa ve ofis kuledeki uzun vadeli operasyonel kiralamaları yapılmış bağımsız bölümleri ve Şirket'in ileride proje geliştirmek amacıyla elde tuttuğu arsaları ifade etmektedir.

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Mersinli arsa, Kumsal Boyalık arsa, Mistral Towers ve Miaport'un gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2024 yılı aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre değerlendirilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 1.032.991.086 TL'dir. (31 Aralık 2024 – 1.136.940.979 TL)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	GUD değişimi	Transferler	31.03.2025
Proje geliştirilecek arsalar						
Mersinli arsa (*)	440.262.716	-	-	-	-	440.262.716
Tamamlanmamış projeler						
Miaport	491.251.892	-	-	-	-	491.251.892
Tamamlanmış projeler						
Mistral Towers	2.654.939.686	-	-	-	-	2.654.939.686
Toplam	3.586.454.294	-	-	-	-	3.586.454.294

	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	GUD değişimi	Transferler	31.03.2024
Proje geliştirilecek arsalar						
Mersinli arsa	715.085.940	-	-	-	-	715.085.940
Kumsal Boyalık arsa	155.258.253	-	-	-	-	155.258.253
Tamamlanmış projeler						
Mistral Towers	2.836.984.284	-	-	-	-	2.836.984.284
Toplam	3.707.328.477	-	-	-	-	3.707.328.477

(*) İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8623 ada 21 parselde yer alan toplam 4.147,89 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Viven İnşaat İş Ortaklığı Ticari İşletmesi ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, Arsa Sahipleri olan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş. ve Mehmet Doğan ATAY'ın toplam alacağı pay %47, geliştirilecek projenin inşaat süresi, ruhsat alımından itibaren en geç 30 ay olarak belirlenmiştir. İnşaat sözleşmesi yapıldıktan itibaren en geç 6 ay içerisinde yapı ruhsatı alınması gerekmekte olup, raporlama tarihi itibarıyla yapı ruhsatları alınmıştır.

6 Eylül 2024 tarihli yönetim kurulunda, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Mehmet Doğan Atay ve Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş. ile Muhatap Şirketlerden Viven İnşaat İş Ortaklığı Ticari İşletmesi arasında 21 Ekim 2020 tarihinde imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı İnşaat Yapım Sözleşmesi'nden Borçlar Kanununu 473/1 maddesi uyarınca haklı sebeple dönülmesine ve bu hususta devir sözleşmesinde yer alan tüm muhataplara bildirimde bulunulmasına karar verilmiştir. İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8623 ada 21 parselde yer alan toplam 4.147,89 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla alınan yapı ruhsatına ilişkin hak kaybına uğranılmaması adına yüklenici müteahhit firma olarak Miray İnşaat A.Ş.'nin belirlenmesi kararlaştırılmıştır.

	31.03.2025	31.03.2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Mistral Towers	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Tamamlanmamış projeler		
Miaport	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Proje geliştirilecek arsalar		
Yatırım amaçlı arsa	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 10 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Alınan ve Verilen Teminatlar, İpotekler ve Kefaletler

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2025	31.12.2024
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	TL	TL
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	20.035.000	22.051.122
-İpotek (*)	20.035.000	22.051.122
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ort. Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top.Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	20.035.000	22.051.122

(*) Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal risk bakiyesi yoktur, ancak mevcut limitler dahilinde 20.035.000 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2024 - 20.035.000 Türk Lirası).

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla %0'dır. (31 Aralık 2023 - %0)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 10 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Alınan teminatlar

Şirket, Mistral Towers projesindeki kiralanan alanlara ilişkin kiracılardan 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 17.851.664 TL banka teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2024 – 14.253.525 TL).

Alınan ipotekler

Şirket lehine, alacak senetlerine istinaden 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 10.000.000 TL tutarında ipotek tesisi bulunmaktadır. (31 Aralık 2024 – 11.006.300 TL).

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

Aleyhte icra ve davalar

Dava/İcra Konusu	Para Birimi	31.03.2025		31.12.2024	
		Dava/İcra Sayısı	Tutar	Dava/İcra Sayısı	Tutar
Alacak davası (*)	TL	2	121.969	2	134.243
Toplam		2	121.969	2	134.243

Lehte icra ve davalar

Dava/İcra Konusu	Para Birimi	31.03.2025		31.12.2024	
		Dava/İcra Sayısı	Tutar	Dava/İcra Sayısı	Tutar
Alacak davası		5	26.840	5	29.541
Toplam		5	26.840	5	29.541

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutar için dava karşılığı ayrılmamıştır. (31 Aralık 2024 – Yoktur.)
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla lehte icra ve davalarda dava tutarı henüz belirlenmemiş davalar mevcuttur.

NOT 11 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer Dönen Varlıklar

	31.03.2025	31.12.2024
Devreden KDV	32.554.484	-
İş Avansları	2.256.745	1.824.694
Toplam	34.811.229	1.824.694

b) Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31.03.2025	31.12.2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	11.301.235	34.761.579
Toplam	11.301.235	34.761.579

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 12 – 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, KGG 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.

12.1) Sermaye/Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortak Unvanı /Adı Soyadı	31.03.2025		31.12.2024	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Önder Türkkani	31	143.906.001	31	41.116.000
Haydar İnaç	25	118.013.459	25	33.718.131
Diğer	44	207.848.658	44	59.385.331
Sermaye	100	469.768.118	100	134.219.462
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		801.869.445		1.137.418.100
Düzeltilmiş Sermaye		1.271.637.563		1.271.637.562

Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL olup her bir 1 TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu’nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları arası 5 yıl geçerlidir. 2028 yılında izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2028 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu’ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur.

Şirket’in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 469.768.118 TL’dir ve her biri 1 TL itibari değerinde toplam 469.768.119 paya ayrılmıştır. Bu payların 67.109.735 adedi nama ve 402.658.383 adedi hamiline yazılıdır. Artırılan 335.548.665 TL, Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farklarından karşılanmak üzere yapılan bedelsiz sermaye artırımından karşılanmıştır. Sermaye artırımının SPK başvuru onay tarihi, 13 Mart 2025’tir. Kaydi payların kayıt tarihi, 24 Mart 2025 olup tescil tarihi ise 18 Nisan 2025’tir. (31 Aralık 2024- 134.219.462 adet hisse)

12.2) Geri Alınmış Paylar

	31.03.2025	31.12.2024
Geri Alınmış Paylar (-)	(57.807.093)	(48.406.729)
Toplam	(57.807.093)	(48.406.729)

Şirket Yönetim Kurulu’nun 22 Kasım 2023 tarihli kararı ile Şirket’in Borsa İstanbul A.Ş. nezdinde MSGYO kodu ile işlem gören paylarına ilişkin fiyat hareketlerinin yatırımcılar üzerinde kısa vadede yaratabileceği olumsuz etkilerin giderilmesi, pay değerinde fiyat istikrarının sağlanması, sağlıklı fiyat oluşumunun desteklenmesi ve pay sahiplerinin korunması çerçevesinde; Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile konuya ilişkin 14 Şubat 2023 tarih ve 9/176 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan duyurusu çerçevesinde mevcut piyasa koşulları değerlendirilerek gerek görüldüğü takdirde pay geri alımı yapılmasına karar verilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu’nun 22 Kasım 2023 tarihinde alınan kararı ile başlatılan pay geri alım programı rapor tarihi itibarıyla devam etmekte olup devam eden işlemler kapsamında 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, için Şirket sermayesinin %0,66’sına denk gelen toplam 3.081.843 TL nominal değerli hisse için ödenen toplam tutar 43.987.012 TL olup, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla geri alınan payların enflasyon düzeltmesi ile endekslenmiş tutarı 57.807.093 TL’dir. (31 Aralık 2024- 48.406.729 TL)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 12 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

12.3) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

TMS-19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynak içerisinde “Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları” hesabında muhasebeleştirilmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

	31.03.2025	31.12.2024
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(362.135)	(565.693)
Toplam	(362.135)	(565.693)

12.4) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5'ini aşan kısmının %10'u oranında ayrılır. Holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir. Halka açık şirketler temettü dağıtımlarını SPK tarafından yayımlanan standartlar ve tebliğlerin öngördüğü esaslar çerçevesinde yaparlar.

Türk Ticaret Kanunu kapsamında ayrılan “Yasal Yedekler” yasal yedek statüsünde olan “Hisse Senedi İhraç Primleri” ve kar dağıtımını 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.

	31.03.2025	31.12.2024
Yasal Yedekler	98.832.732	98.832.732
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler (*)	57.807.093	48.406.729
Toplam	156.639.825	147.239.461

(*) TTK ve SPK düzenlemeleri uyarınca, geri alınmış paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayrılmaktadır. Bu çerçevede, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler içerisinde, işlem maliyetleri dahil 57.807.093TL tutarında geri alınmış paylar için yedek akçe ayrılmıştır. (31 Aralık 2024 – 48.406.729 TL)

	ÜFE endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli TFRS'lere Uygun olarak TMS 29 gerekliliklerine göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl Kar / (zararına) sınıflanan fark)
31.03.2025			
Sermaye Düzeltmesi			
Olumlu Farkları	1.194.899.763	801.869.445	393.030.318
Geri Alınmış Paylar	(46.486.935)	(57.807.093)	11.320.158
Yasal Yedekler	384.031.636	156.639.825	227.391.811
Toplam	1.532.444.464	900.702.177	631.742.287

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 13 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Gayrimenkul satış gelirleri	13.845.652	-
Kira gelirleri	25.234.783	18.550.273
Kira gelirlerinden iadeler (-)	-	(108.282)
Toplam	39.080.435	18.441.991
Satışların Maliyeti (-)	(6.237.356)	-
Brüt Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	32.843.079	18.441.991

NOT 14 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel giderleri	(5.833.514)	(3.415.461)
Aidat giderleri	(846.085)	(1.442.929)
Danışmanlık giderleri	(781.520)	(1.117.518)
Amortisman giderleri	(235.198)	(205.569)
Ofis giderleri	(34.492)	(42.087)
Vergi, resim ve harçlar	(29.980)	(40.075)
Diğer	(2.299.055)	(1.194.636)
Toplam	(10.059.844)	(7.458.275)

NOT 15 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri	33.598.899	17.005.270
Likit Fon Değerlemesi	8.058.879	-
Eurobond Değerleme Karı	-	4.961.603
Maddi Duran Varlık Satış Karları	-	477.230
Toplam	41.657.778	22.444.103

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 16 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2025	31.12.2024
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	68.727	38.859
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	64.765.823	-
Toplam	64.834.550	38.859

b) İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2025	31.12.2024
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	142.552.470	114.693.958
Toplam	142.552.470	114.693.958

c) İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	31.03.2025	31.12.2024
Ortaklara Temettü Borçları	-	71.917.296
Toplam	-	71.917.296

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2025-31.03.2025					
	Hizmet		Ödünç Para/Faiz		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	1.657.277	-	-	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	202.285.164	-	-	-	-	-
Toplam	203.942.441	-	-	-	-	-

	01.01.2024-31.03.2024					
	Hizmet		Ödünç Para/Faiz		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	2.176.464	-	-	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	164.439.287	-	-	-	-	-
Toplam	166.615.751	-	-	-	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 17 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA/KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

	01.01.2025
Parasal Olmayan Kalemler	31.03.2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	
Stoklar	103.483.922
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.042.703
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	327.907.558
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(51.198.537)
Ödenmiş Sermaye	(116.265.128)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları</i>	51.721
Geri Alınmış Paylar	4.425.801
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	(13.462.024)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(245.368.457)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	
Hasılat	(921.910)
Genel Yönetim Giderleri	218.714
Pazarlama Giderleri	24.780
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(1.069)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	319
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(792.600)
Finansman Gelirleri	(2.108)
Finansman Giderleri	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	9.143.685

NOT 18 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

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

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Bilançolarda ödenecek vergi tutarları peşin ödenen vergiler ile netleştirilerek aşağıdaki gibi gösterilmiştir:

	31.03.2025	31.12.2024
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-) (*)	3.293.176	10.393.070

(*) Banka stopajlarından oluşmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 18 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Ertelenmiş vergiler

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.12.2024
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	638.896.418	559.978.588
Toplam	638.896.418	559.978.588

Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Geçici Farklar 31.03.2025	Ertelenen Vergi Varlık / (Yükümlülükleri) 31.03.2025	Geçici Farklar 31.12.2024	Ertelenen Vergi Varlık / (Yükümlülükleri) 31.12.2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.324.118.104	(997.235.431)	3.297.719.213	(989.315.764)
Stoklar	515.876.165	(154.762.850)	461.844.199	(138.553.260)
Ertelenmiş Gelirler	(468.058.721)	140.417.616	(515.159.470)	154.547.841
Maddi Duran Varlıklar	(1.241.279.926)	372.383.978	(1.376.262.051)	412.878.615
Kıdem ve İzin Karşılıkları	(1.729.720)	518.916	(1.614.963)	484.489
Diğer	728.823	(218.647)	68.362	(20.509)
Toplam	2.129.654.725	(638.896.418)	1.866.595.290	(559.978.588)

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(559.978.588)	-
Dönem Kapsamlı Gelir Tablosu Ertelenmiş Vergi Değişimi (+/-)	(87.239)	-
Geçmiş Yıl Karları ile İlişkilendirilen	-	-
Dönem Gelir Tablosu Ertelenmiş Vergi Değişimi (+/-)	(78.830.591)	-
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(638.896.418)	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 19 – 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.

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Pay Başına Kazanç		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	469.768.118	134.219.462
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / zararı	(6.259.790)	(2.393.178)
Pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	(0,0133)	(0,0178)
Ana şirket hissedarlarına ait toplam kapsamlı gelir / gider	(6.056.232)	(1.675.196)
Toplam kapsamlı gelirden elde edilen pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	(0,0129)	(0,0125)

NOT 20 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Piyasa Riski

Aşağıdaki tablolar 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

i - Toplam Bazında;

Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	31.03.2025	31.12.2024
Döviz cinsinden varlıklar	62.029.605	35.466.997
Döviz cinsinden yükümlülükler	(684.307)	(692.519)
Net döviz pozisyonu	61.345.298	34.774.478

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası
("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 20 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

DÖVİZ POZİSYON TABLOSU			
31.03.2025			
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	62.029.605	1.136.809	469.200
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	62.029.605	1.136.809	469.200
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	62.029.605	1.136.809	469.200
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	684.307	9.670	7.810
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	684.307	9.670	7.810
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	684.307	9.670	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)	61.345.298	1.127.139	461.390
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	62.029.605	1.136.809	469.200
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	-	-	-

*Varlıklar alış kuru, yükümlülükler satış kuru ile değerlendirilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası
("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 20 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

DÖVİZ POZİSYON TABLOSU 31.12.2024			
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	35.466.997	676.935	227.073
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	35.466.997	676.935	227.073
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	35.466.997	676.935	227.073
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	692.519	9.670	7.810
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	692.519	9.670	7.810
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	692.519	9.670	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)	34.774.478	667.265	219.263
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	35.466.997	676.935	227.073
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	-	-	-

*Varlıklar alış kuru, yükümlülükler satış kuru ile değerlendirilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 20 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Duyarlılık Analizi

Kur riski duyarlılığı

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

	31.03.2025			
	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	4.256.642	(4.256.642)	4.256.642	(4.256.642)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	4.256.642	(4.256.642)	4.256.642	(4.256.642)
EURO kurunun %10 değişmesi halinde:				
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	1.877.887	(1.877.887)	1.877.887	(1.877.887)
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	1.877.887	(1.877.887)	1.877.887	(1.877.887)
Diğer kurunun ortalama %10 değişmesi halinde:				
7-Diğer net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8-Diğer riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	6.134.529	(6.134.529)	6.134.529	(6.134.529)

	31.12.2024			
	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	2.590.960	(2.590.960)	2.590.960	(2.590.960)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	2.590.960	(2.590.960)	2.590.960	(2.590.960)
EURO kurunun %10 değişmesi halinde:				
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	886.488	(886.488)	886.488	(886.488)
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	886.488	(886.488)	886.488	(886.488)
Diğer kurunun ortalama %10 değişmesi halinde:				
7-Diğer net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8-Diğer riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9-Diğer Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	3.477.448	(3.477.448)	3.477.448	(3.477.448)

NOT 20 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüğü yoktur. (31 Aralık 2024 – Yoktur)

NOT 21 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31 Aralık 2024 – Yoktur)

NOT 22 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31 Aralık 2024- Yoktur)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	267.673.576	481.030.765
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.872.475.082	4.673.807.151
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		207.094.276	145.459.262
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.347.242.934	5.300.297.178
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
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)	-	71.917.296
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.038.037.197	4.053.319.124
	Diğer kaynaklar		1.309.205.737	1.175.060.758
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.347.242.934	5.300.297.178
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
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)	140.098.823	446.216.604
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)	-	-
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)	128.360.840	139.103.181

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	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)	%91	%88	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%5,0	%9,1	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)	%0	%0	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	%0	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)	%2,6	%8,4	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%2,40	%2,62	Azami %10