

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 31 MART 2026
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
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.....	28
NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR	28
NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	29
NOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	29
NOT 7 – STOKLAR	30
NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	31
NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	31
NOT 10 – TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER (TRİ) VE ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
NOT 11 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35
NOT 12 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	35
NOT 13 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
NOT 14 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	37
NOT 15 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	38
NOT 16 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	38
NOT 17 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	38
NOT 18 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA/KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	39
NOT 19 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	40
NOT 20 – PAY BAŞINA KAZANÇ.....	42
NOT 21 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	42
NOT 22 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	46
NOT 23 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	46
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	47

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	19.654.224	5.420.266
Finansal Yatırımlar	4	229.697.398	152.245.721
Ticari Alacaklar		2.897.516	8.806.523
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	2.897.516	8.806.523
Diğer Alacaklar		61.814	68.020
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	61.814	68.020
Stoklar	7	1.662.059.026	1.673.117.858
Peşin Ödenmiş Giderler		5.398.060	2.747.671
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	17	2.114.686	1.259.883
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	3.283.374	1.487.788
Diğer Dönen Varlıklar		31.148.185	44.727.008
- İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	17	-	269.871
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	11	31.148.185	44.457.137
Ara Toplam		1.950.916.223	1.887.133.067
Toplam Dönen Varlıklar		1.950.916.223	1.887.133.067
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		2.067.345	1.651.407
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	2.067.345	1.651.407
Diğer Alacaklar		403.396	443.897
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	403.396	443.897
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	4.591.227.911	4.565.148.432
Maddi Duran Varlıklar		16.597.863	16.817.128
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		138.365	78.599
Toplam Duran Varlıklar		4.610.434.880	4.584.139.463
TOPLAM VARLIKLAR		6.561.351.103	6.471.272.530

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		2.146.578	19.540.583
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17	50.868	19.137.626
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	2.095.710	402.957
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		711.884	756.450
Diğer Borçlar		706.790	796.049
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	706.790	796.049
Ertelemiş Gelirler		292.461.787	208.826.818
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	292.461.787	208.826.818
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	19	1.681.501	8.057.830
Kısa Vadeli Karşılıklar		695.498	644.679
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		249.424	153.819
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	10	446.074	490.860
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	510.257	8.420.468
Ara Toplam		298.914.295	247.042.877
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		298.914.295	247.042.877
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		1.069.866	1.155.253
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	1.069.866	1.155.253
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.036.157	2.135.564
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.036.157	2.135.564
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	19	1.031.264.157	944.139.681
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.034.370.180	947.430.498
Toplam Yükümlülükler		1.333.284.475	1.194.473.375
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	12	469.768.118	469.768.118
Sermaye Düzeltmesi Farkları	12	1.194.355.893	1.194.355.893
Geri Alınmış Paylar (-)	12	(75.649.088)	(75.649.088)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	12	(74.441)	(479.079)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(74.441)	(479.079)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(74.441)	(479.079)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12	246.311.285	246.311.285
-Yasal Yedekler		170.662.220	170.662.220
-Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler		75.649.065	75.649.065
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		3.442.492.026	3.373.613.302
Net Dönem Karı veya Zararı		(49.137.165)	68.878.724
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.228.066.628	5.276.799.155
TOPLAM KAYNAKLAR		6.561.351.103	6.471.272.530

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2026 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2025 31.03.2025
Hasılat	13	44.744.285	51.142.611
Satışların Maliyeti	13	(5.467.720)	(8.162.516)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		39.276.565	42.980.095
BRÜT KAR / ZARAR		39.276.565	42.980.095
Genel Yönetim Giderleri	14	(21.237.081)	(13.164.815)
Pazarlama Giderleri		(602.393)	(1.374.686)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	19.788.522	59.308
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(295.395)	(128.423)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		36.930.218	28.371.479
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	16	20.146.507	54.515.451
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		57.076.725	82.886.930
Finansman Gelirleri		15.686	116.965
Finansman Giderleri		(169.241)	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	18	(17.368.174)	11.965.883
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		39.554.996	94.969.778
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	19	(88.692.161)	(103.161.653)
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		(1.741.102)	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		(86.951.059)	(103.161.653)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(49.137.165)	(8.191.875)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		(49.137.165)	(8.191.875)
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		(49.137.165)	(8.191.875)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(0,1046)	(0,0174)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden	Denetimden
	Geçmemiş	Geçmemiş
	1.01.2026	1.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
DÖNEM KARI / ZARARI	(49.137.165)	(8.191.875)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar/ Vergi Öncesi (+/-)	578.055	380.551
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-)	578.055	380.551
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)	(173.417)	(114.165)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler (+/-)	(173.417)	(114.165)
<i>Dönem Vergi Gideri/Geliri (+/-)</i>	-	-
<i>Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri (+/-)</i>	(173.417)	(114.165)
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) (+/-)	404.638	266.386
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	(48.732.527)	(7.925.489)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	(48.732.527)	(7.925.489)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Ana Ortaklık Payları	(48.732.527)	(7.925.489)
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(0,1037)	(0,0169)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Payları (-)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmaya cak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları				
1 Ocak 2025		134.219.462	1.529.904.549	(63.347.302)	(740.294)	192.684.921	3.364.432.064	147.222.672	5.304.376.072
Transferler		-	-	-	-	-	147.222.672	-	-
Sermaye Artırımı		335.548.656	(335.548.656)	-	-	-	-	147.222.672	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(12.301.786)	-	12.301.786	(12.073.206)	-	(12.073.206)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	266.386	-	-	(8.191.875)	(7.925.489)
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	(8.191.875)	(8.191.875)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	266.386	-	-	-	266.386
31 Mart 2025		469.768.118	1.194.355.893	(75.649.088)	(473.908)	204.986.707	3.499.581.530	(8.191.875)	5.284.377.377
1 Ocak 2026		469.768.118	1.194.355.893	(75.649.088)	(479.079)	246.311.285	3.373.613.302	68.878.724	5.276.799.155
Transferler		-	-	-	-	-	68.878.724	(68.878.724)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	404.638	-	-	(49.137.165)	(48.732.527)
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	(49.137.165)	(49.137.165)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	404.638	-	-	-	404.638
31 Mart 2026	12	469.768.118	1.194.355.893	(75.649.088)	(74.441)	246.311.285	3.442.492.026	(49.137.165)	5.228.066.628

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot	1.01.2026	1.01.2025
		31.03.2026	31.03.2025
A-İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		72.265.213	(267.925.736)
Dönem Karı (Zararı)		(49.137.165)	(8.191.875)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		50.299.122	102.874.270
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	14	391.042	307.792
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		820.940	687.357
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		820.940	687.357
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16	(119.532)	(43.969.199)
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	16	(119.532)	(43.969.199)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(39.740.397)	(10.546.252)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>	15	(19.713.422)	-
<i>Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>	16	(20.026.975)	(10.546.252)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19	88.692.161	103.161.653
Parasal (Kazanç) / Kayıp		254.908	53.232.919
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		79.272.525	(371.899.407)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	5.493.069	1.737.235
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	46.707	(11.173.529)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	4.692.775	(259.986.788)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(2.650.389)	(37.316.755)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	(17.394.005)	84.448.535
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)</i>		(44.567)	94.253
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(174.646)	(94.234.660)
Ertelemiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	83.634.969	18.401.510
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		5.668.612	(73.869.208)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		80.434.482	(277.217.012)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler</i>		(51.839)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(8.117.430)	9.291.276
B-Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(57.536.712)	(67.211.367)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(231.542)	(336.844)
Alınan Faiz	15	119.532	43.969.199
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		(57.424.702)	(110.843.722)
C-Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-	(12.073.206)
<i>İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		-	(12.073.206)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		14.728.501	(347.210.309)
D-Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)		14.728.501	(347.210.309)
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	5.420.266	583.942.554
F-Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(494.543)	(53.389.550)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)	3	19.654.224	183.342.695

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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:

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

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

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in fiili dolaşımdaki paylarının oranı %30,18'dir.

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2025 – 11 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 2026** 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 Hazine ve 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 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 dövize endeksli parasal varlıklar 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla alış kurundan; yabancı para cinsinden parasal yükümlülükler de satış kurundan değerlendirilmiştir. Kullanılan kapanış kurları aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	31.03.2026	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2025
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
ABD Doları	44,3961	44,4761	42,8457	42,9229
Euro	50,9294	51,0212	50,2859	50,3765

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 ("KGGK") 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 2026, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolara TMS 29 uygulanmış olup, 31 Aralık 2026 ve 31 Mart 2025 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 2026	121,47	1,00000	%205
31 Aralık 2025	110,39	1,10040	%211
31 Mart 2025	92,82	1,30865	%250

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

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 gerçekleştirilebilir 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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)

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 2026 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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TMS/TFRS") ve bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır. Ayrıca KGGK tarafından 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 2025 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 2026 – 31 Mart 2026 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında esas alınan muhasebe politikaları 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 ve 1 Ocak 2025- 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

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 2026 – 31 Mart 2026 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 ve 1 Ocak 2025 – 31 Mart 2025 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 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 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 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

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

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “sona erme tarihinde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler): Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu değişiklikle, kendi için kullanım istisnasının uygulanabileceği ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda riskten korunma muhasebesindeki hükümleri değiştirmektedir. Doğaya bağlı elektriğe dayanan sözleşmeler, elektrik üretim kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullara (örneğin, hava durumu) bağlı olması nedeniyle bir işletmeyi dayanak elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelerdir. Bu değişiklikler yalnızca doğaya bağlı elektriğe dayanan sözleşmelere uygulanır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından 27 Eylül 2025 tarihinde yayımlanan değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup, aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır.

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması – Korunma muhasebesi

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar

TFRS 9 Finansal Araçlar; – Kira yükümlülüklerinin kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ve işlem fiyatı

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi

TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet Yöntemi

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

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 18: Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart TMS 1'i yürürlükten kaldırır. Bu standart kar veya zarar tablosunda yer alan gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergisi ve durdurulan faaliyetler olarak beş kategoriye ayırır. Standart ayrıca yönetimin tanımladığı performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalara ilişkin yeni hükümler getirmektedir.

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

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standardı uygulayan bir işletmenin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini veya bu açıklama hükümlerine yönelik herhangi bir hükmü ya da referansı uygulaması gerekmez. İşletmenin Daha az dipnot açıklamasına imkan verir. Bağlı ortaklık niteliğinde olan bir işletmenin kamuya hesap verme sorumluluğu bulunmuyorsa, kamunun kullanımına açık TFRS'lere uygun konsolide finansal tablo hazırlayan bir ana ortaklığa veya ara kademe bir ana ortaklığa sahipse TFRS 19'u uygulamayı seçebilir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevrimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş standartlar (Devamı):

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standardı ve TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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 2026 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilanço ile; 1 Ocak 2026 – 31 Mart 2026 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak 2025 – 31 Mart 2025 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Mart 2026 tarihinde sona eren döneme ait ara özet dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2025 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

Kiralanan 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 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 oluştuğunda, Şirket alacak veya kredinin kayıtlı değerini gelecekteki nakit akışlarını alacak veya kredinin orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeri ile hesaplanarak bulunan kazanılabilir değerine indirir. Hesaplanan faiz ise, faiz geliri olarak kaydedilir. Değer düşüklüğüne uğramış kredi ve alacaklar üzerindeki faiz geliri, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak kaydedilir.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in portföyündeki Azur Ofis (Mersinli arsa), Mistral Towers projesi için çarşıda bulunan bağımsız bölümler ile uzun vadeli faaliyet kiralaması yapılan bağımsız bölümlerden ve Miaport projesindeki uzun vadeli faaliyet kiralaması yapılması planlanan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. (Dipnot 9)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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. (Dipnot 9)

Şirket inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilmesi 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 inşaata 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 tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır. Şirket makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

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

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 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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)

2.7.3) 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

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya aktif varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Başlıca geçici farklar, gelir ve giderlerin KGK tebliğleri ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden ve kullanabilecek geçmiş yıl mali zararları ile vergi indirimi ve istisnalarından kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş vergi, varlıkların oluştuğu veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır ve gelir tablosuna gider veya gelir olarak kaydedilir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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)

2.7.5) Kurumlar Vergisi

Ertelenmiş vergiler (Devamı)

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya aktif, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi aktif, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir.

Son dönemlerini zararla sonuçlandırmış olan işletmeler, kullanılmayan mali zarardan veya kullanılmayan vergi indirim ve istisnalarından faydalanmaya yetecek kadar yeterli mali karın oluşacağı konusunda ikna edici bir kanıt sunabilmeleri veya yeterli vergilendirilebilir geçici farkların bulunması halinde, kullanılmayan mali zararından veya kullanılmayan vergi indirim ve istisnalarından kaynaklanan ertelenen bir vergi varlığını finansal tablolara alır. Bu tür durumlarda, ertelenen vergi varlığının tutarı ve söz konusu varlığın kayıtlara yansıtılmasını destekleyen kanıtın niteliği hakkında finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır.

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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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)

2.7.7) 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.

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 muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. TFRS 9, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

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 alınmalarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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)

2.7.9) Finansal Varlıklar (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçme (Devamı)

“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 temettüler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

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

Değer Düşüklüğü

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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)

2.7.9) Finansal Varlıklar (Devamı)

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") çevrilmiştir.

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

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

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

2.7.11) Pay Başına Kazanç

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

Türkiye'deki şirketler mevcut pay sahiplerine birikmiş karlardan payları oranında pay dağıtarak ("Bedelsiz Paylar") sermayeleri arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalama payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. (Dipnot 20)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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)

2.7.12) Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

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

2.7.13) Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatı

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

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

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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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)

2.7.14) Borçlanma Maliyetleri

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

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

2.7.15) Ticari Alacaklar

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

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

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

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

2.7.16) Ticari Borçlar

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

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

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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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)

2.7.19) 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 olanın 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.

Kiralanan 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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)

2.7.20) Kiralama İşlemleri (Devamı)

a) Şirket - kiracı olarak (Devamı)

- Faaliyet kiralaması (Devamı)

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 amortisman tabii 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 amortisman tabii tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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)

2.7.20) Kiralama İşlemleri (Devamı)

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 gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun 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 hâlihazırda 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 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Ek Dipnot).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2026	31.12.2025
Kasa	378	6.639
Bankalar (b)	19.653.846	5.413.627
<i>Vadesiz Mevduat</i>	355.270	1.452.187
<i>Vadeli Mevduat (a)</i>	19.298.576	3.961.440
Toplam	19.654.224	5.420.266

(a) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduat vadeleri 0-1 aydır. (31 Aralık 2025- 0-1 ay)

(b) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025 – Yoktur.)

	Banka	31.03.2026
	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
EUR	375.001	19.098.576
Toplam		19.098.576

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin tamamı, TL'dir.

Vadeli Mevduat	Orijinal Tutar	Faiz Oranı	Vade	31.03.2026
TL	200.000	40,00%	0-1 ay	200.000
EUR	375.001	0,01%	0-1 ay	19.098.576
Toplam				19.298.576

Vadeli Mevduat	Orijinal Tutar	Faiz Oranı	Vade	31.12.2025
TL	3.961.440	38,50%	0-1 ay	3.961.440
Toplam				3.961.440

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.03.2026	31.12.2025
Likit Fon (a)	229.697.398	152.245.721
Toplam	229.697.398	152.245.721

(a) Nominal pay adedi 56.235.434 olan 229.697.398 TL tutarlı olan likit fondan oluşmaktadır. (31 Aralık 2025 – Nominal pay adedi 37.081.896 olan 152.245.721 TL tutarlı olan likit fondan oluşmaktadır.)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

5.1) Ticari Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.03.2026	31.12.2025
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.251.068	8.090.129
Gelir Tahakkukları (a)	646.448	716.394
Toplam	2.897.516	8.806.523

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	31.03.2026	31.12.2025
Gelir Tahakkukları (a)	2.067.345	1.651.407
Toplam	2.067.345	1.651.407

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

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.03.2026	31.12.2025
Satıcılar	2.095.710	402.957
Satıcılar İlişkili Taraf (Dipnot 17)	50.868	19.137.626
Toplam	2.146.578	19.540.583

Ticari borçların ortalama vade süresi 0-1 aydır. (31 Aralık 2025 – 0-1 ay)

NOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.03.2026	31.12.2025
Verilen Depozito ve Teminatlar	60.000	66.024
Diğer Çeşitli Alacaklar	1.814	1.996
Toplam	61.814	68.020

b) Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31.03.2026	31.12.2025
Verilen Depozito ve Teminatlar	403.396	443.897
Toplam	403.396	443.897

c) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.03.2026	31.12.2025
Diğer Ticari Borçlar	672	1.183
Alınan Depozito ve Teminatlar	706.118	794.866
Toplam	706.790	796.049

d) Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31.03.2026	31.12.2025
Alınan Depozito ve Teminatlar	1.069.866	1.155.253
Toplam	1.069.866	1.155.253

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 7 – STOKLAR

	31.03.2026	31.12.2025
Tamamlanmış Projeler		
Mistral Towers (a)	242.067.511	253.126.343
Kumsal Boyalık (b)	1.235.527.603	1.235.527.603
Tamamlanmamış Projeler		
Miaport (c)	184.463.912	184.463.912
Toplam	1.662.059.026	1.673.117.858

(a) 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.

(b) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla projenin tamamlanması, bağımsız bölümlere ilişkin anahtar teslimlerin gerçekleştirilmesi ve ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesi sonucunda, daha önce ertelenmiş gelirlerde takip edilen satış tutarları hasılat olarak finansal tablolara yansıtılmış, projeye ilişkin kesinleşen maliyetler ise satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. Bu kapsamda, projeye ilişkin gelir ve maliyetler 31 Aralık 2025 hesap döneminde finansal tablolara alınmıştır.

Çeşme Belediyesi tarafından turistik tesis olarak kısmi kullanım izni verilen bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere yapı kullanma izin belgesi 27 Haziran 2025 tarihinde alınmıştır.

İlgili gayrimenkule ilişkin olarak, Çeşme Belediyesi tarafından 29 Aralık 2023 tarih ve 457 sayılı otel yapı ruhsatı ile T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 30 Mayıs 2023 tarih ve 21614 sayılı Turizm Yatırım Belgesi düzenlenmiştir. Otel vasıflı turizm tesisi niteliğindeki "Kumsal Boyalık" projesi kapsamında toplam 7 blok inşa edilmiştir. Ayrıca 1 Temmuz 2024 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından, söz konusu gayrimenkulün turizm amacı dışında kullanılmayacağına, konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilemeyeceğine ve yararlanma, kullanma ile yönetime ilişkin sözleşmelerin tapu siciline şerh edilemeyeceğine dair şerh tesis edilmiştir.

Anılan şerhin kapsamı dışında kalan ve kat mülkiyeti tesis edilemeyen bağımsız bölümler (Suit Birimler), "Arsa Paylı Suit Birim Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" ile birlikte "Düzenleme Şeklinde Paylaşım, Kullanım ve Yönetim Sözleşmesi" ve "Yasal Önalım Hakkından Feragat ve Şüyuun İdamesi Mülkiyeti Sözleşmesi" çerçevesinde arsa paylı tapu devri suretiyle satılmaktadır.

(c) Miaport Projesi, İzmir ili Konak ilçesi Mersinli Mahallesi 8554 ada 6 parsel üzerinde Doğan Koç İnşaat ile imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yürütülmekte olup, inşa edilecek yapının %45'i Şirket'e, %55'i yükleniciye ait olacaktır. Sözleşme hükümleri uyarınca yükleniciye ait bağımsız bölümler, inşaatın belirli fiziksel gerçekleştirme aşamalarının tamamlanmasına bağlı olarak kademeli şekilde yükleniciye devredilmektedir. 16 Mart 2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup proje; 2 bodrum + zemin + 33 normal kattan oluşan ve toplam 166 bağımsız bölüm içeren çok katlı bir yapıyı kapsamaktadır. Güncel ekspertiz raporuna göre inşaat seviyesi yaklaşık %76 düzeyindedir. Projenin tamamlanması halinde bağımsız bölümlerin %45'i Şirket uhdesinde kalacaktır. Tapu kayıtlarında taşınmaz üzerinde kat karşılığı inşaat hakkı bulunduğu ilişkin beyan yer almaktadır. Projeye ilişkin geliştirme süreci kapsamında, arsa sahibi ile yüklenici arasında imzalanan sözleşme uyarınca belirlenen teslim süresi, yüklenici firmadan kaynaklanan nedenlerle uzamıştır. Yüklenici tarafından gerçekleştirilen inşaat faaliyetlerinde yaşanan gecikmeler sonucunda, projenin tamamlanma tarihi sözleşmede öngörülen sürenin ötesine geçmiştir, öngörülen teslim süresi 30 Haziran 2026'dır.

Gayrimenkul stoklarının 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.03.2025
1 Ocak itibarıyla	1.673.117.858	1.422.964.316
Mistral Towers Projesi- Satış Yoluyla Çıkışlar (a)	(4.692.775)	(8.162.516)
Mistral Towers Projesi- YAG'a Transferler (b)	(6.366.057)	-
Hasar Sonucu Yapılan Tadilatlar (c)	-	810.647
Kumsal Boyalık Proje Maliyetleri (d)	-	267.338.657
Toplam	1.662.059.026	1.682.951.104

(a) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2026 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 1 adet konut, teslim edilen stokları ifade etmektedir. (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.)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 6 – STOKLAR (Devamı)

(b) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinden faaliyet kiralaması sözleşmelerinin yapılması ile birlikte 1 adet bağımsız bölümün gayrimenkul stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere transferini (Dipnot 9) ifade etmektedir.

(c) Mistral Towers Projesi kiracılarının taşınmazları hasarlı bırakması neticesinde yapılan tadilatları içermektedir.

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Mistral Towers Projesi'ndeki stoklar üzerindeki sigorta tutarı 340.815.500 TL'dir. (31 Aralık 2025 – 393.298.806 TL)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Kumsal Boyalık Projesi'ndeki stoklar üzerinde sigorta tutarı 315.954.000 TL'dir. (31 Aralık 2025 – 347.675.782 TL)

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.03.2026	31.12.2025
Verilen Sipariş Avansları	1.498.045	1.557
İlişkili Tarafalara Verilen Sipariş Avansları (Dipnot 17)	2.114.686	1.259.883
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.785.329	1.486.231
Toplam	5.398.060	2.747.671

b) Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler

	31.03.2026	31.12.2025
Alınan Sipariş Avansları	251.105.444	198.586.015
<i>Kumsal Boyalık Projesi</i>	192.331.154	151.018.863
<i>Miaport Projesi</i>	58.771.058	47.567.152
<i>Mistral Towers Projesi</i>	3.232	-
Gelecek Aylara Ait Gelirler	41.356.343	10.240.803
<i>Miaport Projesi</i>	38.375.182	8.253.000
<i>Mistral Towers Projesi</i>	2.981.161	1.987.803
Toplam	292.461.787	208.826.818

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özeti aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.12.2025
Tamamlanmamış projeler		
Azur Ofis	520.868.677	520.868.677
Miaport	849.939.599	849.939.599
Tamamlanmış projeler		
Mistral Towers	3.220.419.635	3.194.340.156
Toplam	4.591.227.911	4.565.148.432

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, Mistral Towers projesindeki çarşı, spa ve ofis kuledeki uzun vadeli operasyonel kiralamaları yapılmış bağımsız bölümleri, Şirket'in Azur Ofis ve Miaport projelerindeki uzun vadeli operasyonel kiralamaları yapılması planlanan bağımsız bölümleri ifade etmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Azur Ofis (Mersinli arsa), Mistral Towers ve Miaport'un gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2025 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 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 1.214.725.160 TL'dir. (31 Aralık 2025 – 1.325.536.074 TL)

	31.03.2026	31.03.2025
<u>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>		
Mistral Towers	Emsal (Pazar) karşılaştırma	Emsal (Pazar) karşılaştırma
<u>Tamamlanmamış projeler</u>		
Miaport	Emsal (Pazar) karşılaştırma	Emsal (Pazar) karşılaştırma
Azur Ofis	Emsal (Pazar) karşılaştırma	Emsal (Pazar) karşılaştırma

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	GUD değişimi	Transferler	31.03.2026
<u>Tamamlanmamış projeler</u>						
Azur Ofis (a)	520.868.677	-	-	-	-	520.868.677
Miaport	849.939.599	-	-	-	-	849.939.599
<u>Tamamlanmış projeler</u>						
Mistral Towers	3.194.340.156	-	-	19.713.422	6.366.057	3.220.419.635
Toplam	4.565.148.432	-	-	19.713.422	6.366.057	4.591.227.911

	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	GUD değişimi	Transferler	31.03.2025
<u>Proje geliştirilecek arsalar</u>						
Mersinli arsa (a)	576.149.803	-	-	-	-	576.149.803
<u>Tamamlanmamış projeler</u>						
Miaport	642.876.788	-	-	-	-	642.876.788
<u>Tamamlanmış projeler</u>						
Mistral Towers	3.474.386.820	-	-	-	-	3.474.386.820
Toplam	4.693.413.411	-	-	-	-	4.693.413.411

(a) 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

29 Temmuz 2025 tarihli KAP özel durum açıklamasında belirtildiği üzere Şirket'in hissedarı olduğu İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8623 Ada 21 Parsel numarasında kayıtlı arsa üzerinde devam eden proje ile ilgili yeni yüklenici müteahhit firma olarak "Mirnas İnş. Ltd. Şti.-Atlıhan İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı" ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Taraflar inşa edilecek yapıyı %46 arsa sahiplerine (Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş., Mehmet Doğan Atay), %54'ü yükleniciye (Mirnas İnş. Ltd. Şti.-Atlıhan İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı) ait olmak üzere paylaşacaktır. Paylaşımında yükleniciye düşen hisselerin yükleniciye devri, inşaatın çeşitli aşamalarının tamamlanmasını takiben sözleşmede de belirtildiği şekilde gerçekleşecektir. İnşaatın tamamlanma süresi, söz konusu sözleşmenin imzalanmasından itibaren 24 ay olarak belirlenmiştir. Proje ile ilgili olarak; Konak Belediyesi tarafından verilen 8 Kasım 2024 tarihli yapı ruhsatı mevcut olup; inşaat uygulaması bu yapı ruhsatı ve onaylı uygulama projeleri ve vaziyet planına göre icra edilecektir.

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

a) Borç Karşılıkları

Dava Karşılıkları	31.03.2026	31.12.2025
Dönem Başı Karşılık Tutarı	490.860	-
Dönem İçi Giriş	-	490.860
Dönem İçi Çıkış (-)	-	-
Enflasyon Etkisi	(44.786)	-
Dönem Sonu Bakiye	446.074	490.860

b) Şirket Lehine ve Aleyhine Açılmış ve Devam Eden Dava ve İcra Takipleri

Aleyhte İcra ve Davalar

Dava/İcra Konusu	Para Birimi	31.03.2026		31.12.2025	
		Dava/İcra Sayısı	Tutar	Dava/İcra Sayısı	Tutar
Alacak davası (*)	TL	2	2.455.019	2	2.701.503
Toplam		2	2.455.019	2	2.701.503

Lehte İcra ve Davalar

Dava/İcra Konusu	Para Birimi	31.03.2026		31.12.2025	
		Dava/İcra Sayısı	Tutar	Dava/İcra Sayısı	Tutar
Alacak davası		5	636.497	5	700.401
Toplam		5	636.497	5	700.401

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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)

e) Alınan ve Verilen Teminatlar, İpotekler ve Kefaletler

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.12.2025
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	TL	TL
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	20.035.000	22.046.514
-İpotek (a)	20.035.000	22.046.514
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	22.046.514

(a) Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla finansal risk bakiyesi yoktur, ancak mevcut limitler dahilinde 20.035.000 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2025 – Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal risk bakiyesi yoktur, ancak mevcut limitler dahilinde 22.046.514 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır.)

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla %0'dır. (31 Aralık 2025 – %0)

Alınan Teminatlar

Şirket, Mistral Towers projesindeki kiralanılan alanlara ilişkin kiracılardan 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 29.849.728 TL banka teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2025 – 27.314.395 TL).

Alınan İpotekler

Şirket lehine, Mersinli arsada geliştirilecek projeye istinaden Mirnas Yapı İnşaat Ltd. Şti - Atlıhan İnşaat Turizm Ltd.Şti.'den 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 66.666.667 TL tutarında ipotek tesisi bulunmaktadır. (31 Aralık 2025 – 73.360.000 TL).

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 11 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer Dönen Varlıklar

	31.03.2026	31.12.2025
Devreden KDV	28.178.375	42.564.658
İş Avansları	2.969.810	1.892.479
İlişkili Tarafalara Verilen Personel Avansları (Dipnot 17)	-	269.871
Toplam	31.148.185	44.727.008

b) Kısa Vadeli Diğer Vadeli Yükümlülükler

	31.03.2026	31.12.2025
Ödenecek Vergi ve Fonlar	510.257	8.420.468
Toplam	510.257	8.420.468

NOT 12 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

12.1) Sermaye

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortak Unvanı /Adı Soyadı	31.03.2026		31.12.2025	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Önder Türkkani	31	143.906.001	31	143.906.001
Haydar İnaç	25	118.013.459	25	118.013.459
Diğer	44	207.848.658	44	207.848.658
Sermaye	100	469.768.118	100	469.768.118
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		1.194.355.893		1.194.355.893
Düzeltilmiş Sermaye		1.664.124.011		1.664.124.011

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL olup her bir 1 TL itibarı 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 artırımı 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 itibarı değerinde toplam 469.768.119 paya ayrılmıştır. Bu payların 67.109.735 adedi nama ve 402.658.383 adedi hamiline yazılıdır. (31 Aralık 2025- 469.768.118 adet hisse)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

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

12.2) Geri Alınmış Paylar

	31.03.2026	31.12.2025
Geri Alınmış Paylar (-)	(75.649.088)	(75.649.088)
Toplam	(75.649.088)	(75.649.088)

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 2026 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesinin %2,296'sına denk gelen toplam 10.786.451 TL nominal değerli hisse için ödenen toplam tutar 43.987.012 TL olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla geri alınan payların enflasyon düzeltilmesi ile endekslenmiş tutarı 75.649.088 TL'dir. (31 Aralık 2025- 75.649.088 TL)

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

a) Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları

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.

	31.03.2026	31.12.2025
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(74.441)	(479.079)
Toplam	(74.441)	(479.079)

12.4) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. 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.

	31.03.2026	31.12.2025
Yasal Yedekler	170.662.220	170.662.220
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler (a)	75.649.065	75.649.065
Toplam	246.311.285	246.311.285

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

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

12.4) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (Devamı)

(a) TTK ve SPK düzenlemeleri uyarınca, geri alınmış paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayrılmaktadır. Bu çerçevede, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler içerisinde, işlem maliyetleri dahil 75.649.065 TL tutarında geri alınmış paylar için yedek akçe ayrılmıştır. (31 Aralık 2025 – 75.649.065 TL)

Kar Dağıtım:

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu Seri II-19.1 sayılı “Kâr Payı Tebliği” uyarınca, Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

NOT 13 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Gayrimenkul Satış Gelirleri	8.936.184	18.119.112
Kira Gelirleri	36.096.304	33.023.499
Kira Gelirlerinden İadeler (-)	(288.203)	-
Toplam	44.744.285	51.142.611
<hr/>		
Satışların Maliyeti (-)	(5.467.720)	(8.162.516)
Brüt Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	39.276.565	42.980.095
<hr/>		
	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
SATIŞLARIN MALİYETİ		
Satılan Gayrimenkul Stokların Maliyeti	(4.692.775)	(8.162.516)
Tapu Harç Giderleri	(774.945)	-
Toplam Satışların Maliyeti	(5.467.720)	(8.162.516)

NOT 14 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel Giderleri	(8.813.748)	(7.634.028)
Aidat Giderleri	(2.516.403)	(1.107.229)
Danışmanlık Giderleri	(1.763.516)	(1.022.736)
Amortisman Giderleri	(391.042)	(307.792)
Ofis Giderleri	(85.293)	(45.138)
Vergi, Resim ve Harçlar	(408.884)	(39.233)
Sigorta Giderleri	(892.141)	(469.220)
Diğer	(6.366.054)	(2.539.439)
Toplam	(21.237.081)	(13.164.815)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 15 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

	01.01.2026	01.01.2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.03.2026	31.03.2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	19.713.422	-
Diğer	75.100	59.308
Toplam	19.788.522	59.308

NOT 16 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	01.01.2026	01.01.2025
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31.03.2026	31.03.2025
Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri	119.532	43.969.199
Likit Fon Değerlemesi	20.026.975	10.546.252
Toplam	20.146.507	54.515.451

NOT 17 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	50.868	54.110
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	19.083.516
Toplam	50.868	19.137.626
b) İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2026	31.12.2025
Kumsal Boyalık Bina Yönetimi	2.114.686	1.259.883
Toplam	2.114.686	1.259.883
c) İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	31.03.2026	31.12.2025
Diğer	-	269.871
Toplam	-	269.871

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2026-31.03.2026					
	Hizmet		Ödünç Para/Faiz		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	1.751.272	-	-	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	3.451.577	-	-	-	-	-
Kumsal Boyalık Bina Yönetimi	1.739.455	-	-	-	-	-
Toplam	6.942.304	-	-	-	-	-
	01.01.2025-31.03.2025					
	Hizmet		Ödünç Para/Faiz		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	2.168.796	-	-	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	264.720.480	-	-	-	-	-
Toplam	266.889.276	-	-	-	-	-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 18 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA/KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

	01.01.2026	01.01.2025
Parasal Olmayan Kalemler	31.03.2026	31.03.2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri		
Stoklar	152.654.519	135.424.235
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.546.727	1.364.533
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	416.522.085	429.116.226
Ertelenmiş Gelirler	(19.620.978)	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(86.142.877)	(67.000.965)
Ödenmiş Sermaye	(151.833.925)	(152.150.360)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları</i>	43.711	67.685
Geri Alınmış Paylar	6.902.189	5.791.824
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	(22.473.310)	(17.617.078)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(314.091.998)	(321.101.431)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri		
Hasılat	(930.732)	(1.206.458)
Genel Yönetim Giderleri	448.270	286.220
Pazarlama Giderleri	13.544	32.428
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(1.688)	(1.399)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	6.641	418
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(452.951)	(1.037.236)
Finansman Gelirleri	(353)	(2.759)
Finansman Giderleri	3.805	-
Dönem Vergi Gideri	39.145	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	(17.368.176)	11.965.883

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 19 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

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.

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

	31.03.2026	31.12.2025
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	(1.741.102)	(16.560.290)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(86.951.059)	(211.213.731)
Gelir Tablosuna Yansıtılan Vergi	(88.692.161)	(227.774.021)
Kurumlar Vergisi Karşılığı	1.701.957	15.802.110
Peşin Ödenmiş Vergi ve Fonlar (-)	(20.456)	(7.744.280)
Ödenecek (İade Alınacak) Kurumlar Vergisi	1.681.501	8.057.830

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 muhasebeleşirmektedir. 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 ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.12.2025
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.031.264.157	944.139.681
Toplam	1.031.264.157	944.139.681

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 19 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

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

	Ertelenen Vergi Varlık /		Ertelenen Vergi Varlık /	
	Geçici Farklar (Yükümlülükleri)	Geçici Farklar (Yükümlülükleri)	Geçici Farklar (Yükümlülükleri)	Geçici Farklar (Yükümlülükleri)
	31.03.2026	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.310.769.247	(1.293.230.774)	4.263.536.927	(1.279.061.078)
Stoklar	568.041.525	(170.412.458)	460.755.419	(138.226.626)
Ertelenmiş Gelirler	(50.434.205)	15.130.262	(33.906.872)	10.172.062
Maddi Duran Varlıklar	(1.389.815.306)	416.944.592	(1.541.732.722)	462.519.817
Kıdem ve İzin Karşılıkları	(2.285.581)	685.674	(2.289.383)	686.815
Diğer	1.271.509	(381.453)	768.903	(230.671)
Toplam	3.437.547.189	(1.031.264.157)	3.147.132.272	(944.139.681)
			01.01.2026	01.01.2025
			31.03.2026	31.03.2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net			(944.139.681)	(732.815.979)
Dönem Kapsamlı Gelir Tablosu Ertelenmiş Vergi Değişimi (+/-)			(173.417)	(114.165)
Dönem Gelir Tablosu Ertelenmiş Vergi Değişimi (+/-)			(86.951.059)	(103.161.653)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net			(1.031.264.157)	(836.091.797)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 20 – 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.

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Pay Başına Kazanç		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	469.768.118	469.768.118
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / zararı	(49.137.165)	(8.191.875)
Pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	(0,1046)	(0,0174)
Ana şirket hissedarlarına ait toplam kapsamlı gelir / gider	(48.732.527)	(7.925.489)
Toplam kapsamlı gelirden elde edilen pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	(0,1037)	(0,0169)

NOT 21 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Piyasa Riski

Aşağıdaki tablolar 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

i - Toplam Bazında;

Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	31.03.2026	31.12.2025
Döviz cinsinden varlıklar	19.098.576	-
Döviz cinsinden yükümlülükler	(828.560)	(889.679)
Net döviz pozisyonu	18.270.016	(889.679)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 21 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

DÖVİZ POZİSYON TABLOSU
31.03.2026

	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	19.098.576	-	375.001
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	19.098.576	-	375.001
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)	19.098.576	-	375.001
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	828.560	9.670	7.810
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	828.560	9.670	7.810
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	828.560	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)	18.270.016	(9.670)	367.191
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	19.098.576	-	375.001
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıkların 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 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 21 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

DÖVİZ POZİSYON TABLOSU
31.12.2025

	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	-	-	-
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)	-	-	-
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	889.679	9.670	7.810
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	889.679	9.670	7.810
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	889.679	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)	(889.679)	(9.670)	(7.810)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-	-	-
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 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

NOT 21 – 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.

	31.03.2026			
	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	(43.008)	43.008	(43.008)	43.008
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(43.008)	43.008	(43.008)	43.008
	EURO kurunun %10 değişmesi halinde:			
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	1.870.011	(1.870.011)	1.870.011	(1.870.011)
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	1.870.011	(1.870.011)	1.870.011	(1.870.011)
	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)	1.827.003	(1.827.003)	1.827.003	(1.827.003)

	31.12.2025			
	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	(45.674)	45.674	(45.674)	45.674
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(45.674)	45.674	(45.674)	45.674
	EURO kurunun %10 değişmesi halinde:			
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	(43.294)	43.294	(43.294)	43.294
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	(43.294)	43.294	(43.294)	43.294
	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)	(88.968)	88.968	(88.968)	88.968

NOT 21 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüğü yoktur. (31 Aralık 2025 – Yoktur)

NOT 22 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31 Aralık 2025 – Yoktur)

NOT 23 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in Olağan Genel Kurulunda aldığı karara istinaden 16 Nisan 2026 tarihinde 200.000.000 TL tutarında kar payı dağıtılmıştır. Tek taksit şeklinde 30 Nisan 2026 tarihinde ödenecektir. (31 Aralık 2025 – Yoktur)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	249.351.622	157.665.987
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	6.253.286.937	6.238.266.290
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		58.712.544	75.340.253
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	6.561.351.103	6.471.272.530
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)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.228.066.628	5.276.799.155
	Diğer kaynaklar		1.333.284.475	1.194.473.375
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	6.561.351.103	6.471.272.530
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
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)	19.653.846	5.413.627
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)	248.831.319	152.245.721

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 2026	31 Aralık 2025	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)	%95	%96	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%3,8	%2,4	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)	%0,30	%0,08	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%3,79	%2,35	Azami %10