



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mistral GYO 2026 yılı 1.Dönem Mali Tabloları



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
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 Taraflara 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		0	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 VARLIKLAR			1.950.916.223	1.887.133.067
DURAN VARLIKLAR				
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 VARLIKLAR			4.610.434.880	4.584.139.463
TOPLAM VARLIKLAR			6.561.351.103	6.471.272.530
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ 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
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			292.461.787	208.826.818
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş 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 KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			298.914.295	247.042.877
UZUN VADELİ 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
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19		1.031.264.157	944.139.681
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.034.370.180	947.430.498
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			1.333.284.475	1.194.473.375
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			5.228.066.628	5.276.799.155
Ödenmiş Sermaye	12		469.768.118	469.768.118

Sermaye Düzeltme 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 Kazançları (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

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
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	0
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	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-86.951.059	-103.161.653
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-49.137.165	-8.191.875
DÖNEM KARI (ZARARI)		-49.137.165	-8.191.875
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		-49.137.165	-8.191.875
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		404.638	266.386
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		578.055	380.551
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-173.417	-114.165
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-173.417	-114.165
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		404.638	266.386
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-48.732.527	-7.925.489
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-48.732.527	-7.925.489

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			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 İle İlgili Düzeltmeler	14		391.042	307.792
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			820.940	687.357
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			820.940	687.357
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	16		-119.532	-43.969.199
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	16		-119.532	-43.969.199
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-39.740.397	-10.546.252
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	15		-19.713.422	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	16		-20.026.975	-10.546.252
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19		88.692.161	103.161.653
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			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) İle 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
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			-44.567	94.253
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-174.646	-94.234.660
Ertelenmiş 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
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-51.839	
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-8.117.430	9.291.276
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-57.536.712	-67.211.367
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-231.542	-336.844
Maddi Olmayan Duran Varlık 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
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			0	-12.073.206
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları			0	-12.073.206
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			0	-12.073.206
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			14.728.501	-347.210.309
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			14.728.501	-347.210.309
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		5.420.266	583.942.554
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ			-494.543	-53.389.550
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		19.654.224	183.342.695

Carı Dönem 01.01.2028 - 31.03.2028	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler	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		5.228.066.628	