



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mistral GYO 2026 yılı 3.Dönem Mali Tabloları



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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		34.102	6.123.511
Finansal Yatırımlar	4		189.176.756	171.998.649
Ticari Alacaklar			6.241.507	9.949.114
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		6.241.507	9.949.114
Diğer Alacaklar			0	76.845
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6		0	76.845
Stoklar	7		1.877.700.764	1.890.194.409
Peşin Ödenmiş Giderler			1.937.199	3.104.164
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	18		0	1.423.345
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8		1.937.199	1.680.819
Diğer Dönen Varlıklar			13.721.855	50.530.057
İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	18		0	304.885
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	9		13.721.855	50.225.172
ARA TOPLAM			2.088.812.183	2.131.976.749
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.088.812.183	2.131.976.749
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			2.840.407	1.865.666
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		2.840.407	1.865.666
Diğer Alacaklar			0	501.490
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6		0	501.490
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11		5.186.910.967	5.157.447.816
Maddi Duran Varlıklar			20.420.032	18.999.045
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			147.532	88.797
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			5.210.318.938	5.178.902.814
TOPLAM VARLIKLAR			7.299.131.121	7.310.879.563
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Ticari Borçlar			813.346	22.075.851
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	18		182.868	21.620.613
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		630.478	455.238
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			657.642	854.595
Diğer Borçlar			706.118	899.332
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6		706.118	899.332
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			397.772.770	235.920.788
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10		397.772.770	235.920.788
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20		1.217.974	9.103.283
Kısa Vadeli Karşılıklar			611.182	728.318
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			165.108	173.777
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12		446.074	554.541
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9		2.291.294	9.512.971
ARA TOPLAM			404.070.326	279.095.138
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			404.070.326	279.095.138
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Diğer Borçlar			1.149.322	1.305.140
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6		1.149.322	1.305.140
Uzun Vadeli Karşılıklar			2.458.023	2.412.640
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			2.458.023	2.412.640
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20		1.265.565.455	1.066.635.887
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.269.172.800	1.070.353.667
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			1.673.243.126	1.349.448.805
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			5.625.887.995	5.961.430.758
Ödenmiş Sermaye	13		469.768.118	469.768.118

Sermaye Düzeltme Farkları	13	1.410.265.548	1.410.265.548
Geri Alınmış Paylar (-)	13	-89.724.511	-85.464.082
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	13	-88.886	-541.236
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-88.886	-541.236
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-88.886	-541.236
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	311.051.674	278.268.655
Yasal Yedekler		221.327.163	192.804.573
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler		89.724.511	85.464.082
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		3.644.452.518	3.811.318.448
Net Dönem Karı veya Zararı		-119.836.466	77.815.307
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.625.887.995	5.961.430.758
TOPLAM KAYNAKLAR		7.299.131.121	7.310.879.563

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	134.763.185	151.882.159	42.430.305	56.618.719
Satışların Maliyeti	14	-6.177.126	-18.498.482	0	-9.276.908
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		128.586.059	133.383.677	42.430.305	47.341.811
BRÜT KAR (ZARAR)		128.586.059	133.383.677	42.430.305	47.341.811
Genel Yönetim Giderleri	15	-78.518.404	-44.441.133	-20.224.806	-16.137.945
Pazarlama Giderleri		-1.878.209	-9.673.460	-533.700	-4.594.238
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	22.803.099	407.685	135.741	145.105
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-575.704	-1.016.583	-75.292	-712.645
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		70.416.841	78.660.186	21.732.248	26.042.088
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	55.532.695	100.243.552	15.536.487	7.998.185
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		125.949.536	178.903.738	37.268.735	34.040.273
Finansman Gelirleri		774.455	5.720.078	20.472	1.648.554
Finansman Giderleri		-222.283	-4.463	-14.144	0
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	19	-43.318.077	-118.516.224	-7.948.923	10.076.292
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		83.183.631	66.103.129	29.326.140	45.765.119
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	20	-203.020.097	-17.460.183	-44.345.081	-16.930.746
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-4.284.394	-6.854.205	-1.692.988	-1.473.512
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-198.735.703	-10.605.978	-42.652.093	-15.457.234
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-119.836.466	48.642.946	-15.018.941	28.834.373
DÖNEM KARI (ZARARI)		-119.836.466	48.642.946	-15.018.941	28.834.373
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		-119.836.466	48.642.946	-15.018.941	28.834.373
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		452.350	348.070	57.777	42.147
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		646.215	497.242	82.538	60.210
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-193.865	-149.172	-24.761	-18.063
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-193.865	-149.172	-24.761	-18.063
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		452.350	348.070	57.777	42.147
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-119.384.116	48.991.016	-14.961.164	28.876.520
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-119.384.116	48.991.016	-14.961.164	28.876.520

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-36.166.098	-518.248.141
Dönem Karı (Zararı)			-119.836.466	48.642.946
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			128.380.312	53.371.928
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15		1.339.931	1.094.632
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			1.206.693	1.701.520
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			1.206.693	1.122.819
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12		0	578.701
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	17		-615.440	-57.966.972
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	17		-615.440	-57.966.972
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-77.188.395	-42.276.580
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	16		-22.271.140	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	17		-54.917.255	-42.276.580
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20		203.020.097	17.460.185
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			617.426	133.359.143
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			179.409.816	-529.440.323
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5		2.732.866	969.813
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6		578.335	-11.404.222
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7		5.301.634	-913.033.802
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		1.166.965	165.941.571
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5		-21.262.505	118.186.855
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			-196.953	393.986
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-349.032	-16.474.012
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	10		161.851.982	304.759.632
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			29.586.524	-178.780.144
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			187.953.662	-427.425.449
Ödenen Temettüler			-211.898.218	-96.500.260
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-51.839	-110.774
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-12.169.703	5.788.342
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			35.534.906	6.310.607
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-2.819.683	-4.671.695
Alınan Faiz	17		615.440	57.966.972
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			37.739.149	-46.984.670
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-4.260.429	-13.639.745
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları			-4.260.429	-13.639.745
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-4.891.621	-525.577.279
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-4.891.621	-525.577.279
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		6.123.511	659.711.119
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ			-1.197.788	-133.751.525
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		34.102	382.315

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları								28.522.590	-240.420.808				-211.898.218
	Kar Payı Harıř Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artıř (Azalış)				-4.260.429				4.260.429	-4.260.429				-4.260.429
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artıř (Azalış)													
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artıř/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akıř Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e 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 Gerçeğ e 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 Gerçeğ e 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 Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artıř (Azalış)													
Dönem Sonu Bakiyeler		13	469.768.118	1.410.265.548	-89.724.511	-88.886			311.051.674	3.644.452.518	-119.836.466	5.625.887.995	5.625.887.995	