

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 29/12/2016 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 9.750.000 TL'lik kısmını temsil eden 1 TL nominal değerli payların ortaklarca halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin www.mistralgyo.com ve www.tskb.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.



BERKEM
Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.
Adana Mh. BEĞÖZ 3. Bölge
Yanıkdağı Beyan A.Ş. 3. Bölge
Halka Arzı 72 52
Ticaret Sicil No: 271116690

PRINTSAN
Emirhan San. ve Tic. Ltd. Şti.
Bakır ve Demir İşletmeleri San. Sit.
Karanlık Sokak No: 1 Kat: 4.5-6
Boşlukduzu / İZMİR
Boşlukduzu V.D. 733 033 9517

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Göztepe Mah. No: 1 Kat: 12
Karaköy V.D. 361 050 7211
Ticaret Sicil No: 271116690
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

A. Kocay

MİSTRAL
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
283/1 Sk. No: 2 K: 5 D: 602
Bornova - İZMİR
Tel: 0232 461 89 79
Bornova V.D. 622 060 0275

NOVART
GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. 383/1 Sk. No: 2 Kat: 5 D: 602 Bornova
Mersis: 081000012324818979 (Pbx) Fax: 0232 435 96 04
Ticaret Sicil No: 42527 | www.tskb.com.tr Bornova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. 383/1 Sk. No: 2 Kat: 5 D: 602 Bornova
Mersis: 081000012324818979 (Pbx) Fax: 0232 435 96 04
Ticaret Sicil No: 42527 | www.tskb.com.tr Bornova V.D. 632 037 4020

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR

BORSA GÖRÜŞÜ

DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞLER

SAYFA NO

1. İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	6
2. Özet	11
3. Bağımsız Denetçiler	24
4. Seçilmiş Finansal Bilgiler	25
5. Risk Faktörleri	29
6. İhraççı Hakkında Bilgiler	36
7. Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	41
8. Grup Hakkında Bilgiler	62
9. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	63
10. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	72
11. İhraççının Fon Kaynakları	84
12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar	98
13. Eğilim Bilgileri	99
14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri	99
15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	100
16. Ücret ve Benzeri Menfaatler	110
17. Yönetim Kurulu Uygulamaları	110
18. Personel Hakkında Bilgiler	114
19. Ana Pay Sahipleri	114
20. İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	118
21. Diğer Bilgiler	119
22. Önemli Sözleşmeler	128
23. İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	133
24. İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	138
25. Halka Arza İlişkin Hususlar	143
26. Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	169
27. Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	171
28. Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	176
29. Sulanma Etkisi	177
30. Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	177
31. İştirakler Hakkında Bilgiler	177
32. Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	177
33. İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	180
34. İncelemeye Açık Belgeler	181
35. Ekler	182



PRINTESAN
Emprisa San. ve Tic. Ltd. Şti.
Bakır ve Pınar Caddeleri San. Sit.
Karanfil Cad. No: 10 Kat: 4-5-6
Boşlukdüzü / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273 033 9517

A. Kaya

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Kuruluş Yılı: 2011
Kırtlar V.D. 31.03.2011
Ticaret Sicil No: Markoz 129218-K-10668
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

ASTRAL
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
283/1 Sk. No: 2 Kat: 5 D: 602
Bomova / İZMİR
Tel: 0232 461 89 79
Fax: 0232 462 060 0275

NOVART
GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
283/1 Sk. No: 2 Kat: 5 Daire: 602 Bomova
Tel: 0232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0232 435 96 77
Bomova V.D. 632 037 2024

BERKEM
Tekstil San. ve Dis. Tic. Ltd. Şti.
Adana Caddesi BEĞÖZ
Boşlukdüzü / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273 033 9517

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yusuf

Amir

Ali

Ali

Ali

Ali

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.

AB

Aracı Kurum/TSKB

AVM

Avro veya Euro

AYD

BİST/BİAŞ/Borsa İstanbul

BAK

BKK

BSMV

ÇED Raporu

GVK

GYO

GYO Tebliği

GYODER

JLL

KAP

KDV

KVK

Kurul/SPK

Meltem Bina

MİA

Mistral İzmir

Mistral İzmir Projesi

Mistral GYO/Şirket/Ortaklık/İhraççı

MKK

Mn

m²

NSA

SMMM

SPK veya Kurul

SPKn

SPA

TKA

MİSTRAL

TSKB GYO

Bornova-İZMİR

Tel:0232 461 89 79

Bornova V.D.622 060 0275

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

Mecidiyeköy San. ve Tic. Bölgesi 27 İstanbul

Ticaret Sicil No: 42627 | www.tskb.com.tr

: Anonim Şirket

: Avrupa Birliği

: Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

: Alışveriş Merkezi

: Avrupa Para Birimi

: Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği

: Borsa İstanbul A.Ş.

: Brüt Kiralanabilir Alan

: Bakanlar Kurulu Kararı

: Banka Sigorta Muameleleri Vergisi

: Çevresel Etki Değerlendirme Raporu

: Gelir Vergisi Kanunu

: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

: 28 Mayıs 2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

: Jones Lang Lasalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş.

: Kamuyu Aydınlatma Platformu

: Katma Değer Vergisi Kanunu

: Kurumlar Vergisi Kanunu

: Sermaye Piyasası Kurulu

: Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.

: Merkezi İş Alanı

: Mistral İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

: Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no'lu parsel Mersinli-Konak/İZMİR adresinde yer alan konut, ofis, alışveriş merkezi ve otel olarak kullanılması planlanan gayrimenkul projesi

: Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

: Milyon

: Metrekare

: Net Satılabilir Alan

: Serbest Muhasebeci Mali Müşavir

: Sermaye Piyasası Kurulu

: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

: Sudan Gelen Sağlık (Sanus Per Aquam) ve Terapi Merkezi

: Toplam Kullanım Alanı

: Türk Lirası

: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

PRINTSAN
Emprimo San. ve Tic. Ltd. Şti.
Bakır ve Pınar Sanatçıları San. Şti.
Karaman Caddesi No 10 Kat 4-5-6
Boyluköy / İSTANBUL
Boyluköy V.D. 733 033 9517

NOVART

GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

283/1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova

Tel: 0 232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 96 24

Bornova V.D. 632 037 4020

BEREN
Tic. Sicil No: 27110
San. ve Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Bulvarı No: 4
Konak V.D. 351 030 2111
Ticaret Sicil No: 27110
Mersis No: 08100000000000000000

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Cumhuriyet Bulvarı No: 4
Konak V.D. 351 030 2111
Ticaret Sicil No: 27110
Mersis No: 08100000000000000000

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TTK
TTSG
TÜİK
UFRS, UMS

USD, \$ veya ABD Doları
VUK
Yatırım Finansman
YK
YMM

: Türk Ticaret Kanunu
: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
: Türkiye İstatistik Kurumu
: Uluslararası Finansal Raporlama
Standartları/Uluslararası Muhasebe Standartları
: Amerikan Doları
: Vergi Usul Kanunu
: Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
: Yönetim Kurulu
: Yeminli Mali Müşavir



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Beylikdüzü / İZMİR
Tel: 0 232 461 89 79
Fax: 0 232 435 90 24
E-Posta: 6211044@tskb.com.tr

PRINTSAN
İnprime San. ve Tic. Ltd. Şti.
Bakır ve Pınar Mah. Aydıncılar San. Sit.
Karanfil Cad. No: 10 Kat: 4-5-6
Büyükdüzü / İSTANBUL
Beylikdüzü V.D. 733 033 9517

BERKEM
Teksil San. ve Tic. Ltd. Şti.
A.Ş. Yoluyla BEĞÖS Mah. B.502
Yahya Kemal Şişli Cd. No: 286652
Beylikdüzü V.D. 165 033 75 35
Ticaret Sicil No: BORN 6650

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Cumhuriyet Bul. No: 5
Konak V.D. 351 030 7211-İs. Merkezi: İZMİR
Ticaret Sicil No: Merkez 121218-K-10668
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

MIRAY
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Beylikdüzü / İZMİR
Tel: 0 232 461 89 79
Fax: 0 232 435 90 24
E-Posta: 6211044@tskb.com.tr

NOVART
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
283/1 Sk. No: 5 Daire:602 Bornova
Tel: 0 232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24
Bornova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. 81. Sokak Kat: 4/27 İstanbul
Ticaret Sicil No : 42527 - www.tsbb.com.tr

[Handwritten signature: A. Karagöz]

[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**KEHIMPUNAN FINANSIAR
MENKUL DECEMBER 2018**

“1) Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından Kurulumuza iletilen, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)’nin 39.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %25’ine tekabül eden 9.750.000 TL nominal değerli payların ortak satışı yoluyla halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebinin olumlu karşılanmasına,

2) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 11. maddesinin altıncı fıkrası uyarınca, Şirket tarafından anılan Tebliğin 11. maddesinde belirtilen Yatırımcı İlişkiler Bölümü kapsamındaki yükümlülöklere Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren altı ay içerisinde uyum sağlanması gerektiği hususunun Şirket’e hatırlatılmasına,

3) Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi’nin 12. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında Avukat Arzum GÜNALÇIN tarafından hazırlanan 25.03.2016 tarihli Hukuki İnceleme Raporu’nda belirtilen Şirket’in kiracı konumunda olduğu gayrimenkule (Mistral İzmir Projesi’ndeki satış ofisi) ilişkin tapu şerhinin yapılmaması ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaması hususlarına ilişkin olarak, Şirket tarafından 01.02.2017 tarihine kadar anılan hususlarda gerekli uyumun sağlanacağını 01.11.2016 tarihli yazı ile beyan edildiği dikkate alınarak, söz konusu hususlarda mevzuat hükümlerine uyumun 01.02.2017 tarihine kadar sağlanması gerektiği hususunun Şirket’e bildirilmesine,

4) Mistral İzmir Projesi’nin tamamlanmasını müteakip, Şirket bağılı ortaklığı olan ve işletmeci şirket olarak faaliyette bulunacağı belirtilen Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin (Meltem Bina Yönetimi) faaliyetleri ve Meltem Bina Yönetimi ile imzalanacak sözleşmeler hakkında Kurulumuza bilgi verilmesi gerektiğinin Şirket’e bildirilmesine,

5) Şirket ortaklarının halka arz sonrası dönemde Şirket paylarını borsada satmayacaklarına ilişkin Kurulumuza ilettikleri taahhütler hakkında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.’nin bilgilendirilmesine

karar verilmiştir.”



GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahname’nin yayın tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sorumlu Olduğu Kısım

MİSTRAL
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Bornova-İZMİR
Tel:0232 461 89 79
Bornova V.D. 632 037 0275

Haydar İnaç
Yönetim Kurulu Başkan Vekili
22/12/2016

Önder Türkkani
Yönetim Kurulu Başkanı
22/12/2016

İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden
Adı, Soyadı/Unvanı, Görevi, İmza, Tarih

Sorumlu Olduğu Kısım:

Önder Türkkani
Yönetim Kurulu Başkanı ve Ortak

İZAHNAMENİN TAMAMI

Haydar İnaç
Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Ortak

İZAHNAMENİN TAMAMI

Lucien Arkas
Ortak

İZAHNAMENİN TAMAMI

NOVART

6

Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

283/1 Sk. No: 2 K: 5 D: 602 Bornova

Tel: 0 232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 461 89 79

Bornova V.D. 632 037 0275

İzmir

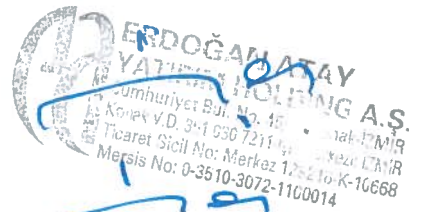
İzmir

İzmir

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Cumhuriyet Bulvarı
Konak V.D. 351 030 7211151, Merkez: İZMİR
Ticaret Sicil No: 129218-K-10668

Tufan Ünal Yönetim Kurulu Üyesi ve Ortak <i>Vekaleten Mehmet Dazdemir</i> 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi YATIRIM HOLDİNG A.Ş. Cumhuriyet Bulvarı, Konak-İZMİR Karak V.D. 351 030 7311 İsl. Merkezi: İZMİR Ticaret Sicil No: Merkez 129219-K-10668 Mersis No: 0-3510-3072-1100014 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Üyesi ve Ortak <i>Vekaleten Serkan ERGÜNEŞ</i> 283/1 Sk. No: 283/1 D. 602 B. 35100 ZMİR Tel: 0 232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 461 89 79 Büyükdere V.D. 632 037 4020 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
Miray İnşaat-Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Üyesi ve Ortak <i>Vekaleten Bengül Karaman</i> 283/1 Sk. No: 283/1 D. 602 B. 35100 ZMİR Tel: 0 232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 461 89 79 Büyükdere V.D. 632 037 4020 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
Ayşe Gaye Ünsal Ortak <i>Vekaleten Arif Akın Karadağ</i> 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
Mehmet Doğan Atay Yönetim Kurulu Üyesi ve Ortak <i>Vekaleten İsmail Akcan</i> 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
Şevket Akın Kayacan Ortak <i>A. Karpay</i> 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
Hüseyin Birazer Ortak <i>Hüseyin Birazer</i> 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI

Hasan Bumin Anal Ortak <i>[Signature]</i> 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
Berkem Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi <i>[Signature]</i> 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
Banu İnaç Ortak <i>[Signature]</i> 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
Erkan İnaç Ortak <i>[Signature]</i> 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
Printsan Emprime Sanayi Ticaret Limited Şirketi <i>[Signature]</i> 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
Mehmet Nomal Ortak <i>[Signature]</i> 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI



NOVART
MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
3311 Sok. Kat:5 Daire:602 Bornova
Tel:0232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 96 24
Bornova V.D. 632 037 4020

2831 Sok. Kat:2 Daire:602 Bornova
Tel:0232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 96 24
Bornova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. 34. Kat Etiler 80427 İstanbul
Ticaret Sicil No: 42527 www.tsbb.com.tr

A. Karagöz

MİSTRAL
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
283/1 Sk. No:2 Kat: D:602
Bornova İZMİR
Tel:0232 461 89 79
Bornova V.D. 632 060 0275

FINANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş (Konsorsiyum Lideri) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
 Barış Tunçsiper Müdür (Kurumsal Finansman) 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
 Hakan Aygen Genel Müdür Yardımcısı 22/12/2016	
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş (Konsorsiyum Eş Lideri) YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
 Pervin Bakankuş Müdür (Kurumsal Finansman ve Halka Arza Aracılık) 22/12/2016	İZAHNAMENİN TAMAMI
 Levent Durusoy Koordinatör 22/12/2016	

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

PRINT SANİ
Emprimo San. ve Tic. Ltd. Şti.
Bakır ve Pınar Caddeleri San. Sit.
Karanfil Cad. No: 40 Kat: 4-5-6
Buyukduzu / İSTANBUL
Beylikdüzü Y.D. 733 633 9517

Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE S.M.M.M A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı, Soyadı, Görevi Gülün Günce, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2013, 31.12.2014, 31.12.2015 VE 30.09.2016 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mühürü: 3.ül No: 47 - Nak-İZMİR
Korak V.D. 3 14517211-1 - İZMİR
Ticaret Sicil No: 12 113-K-10668
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

MISTRAL
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
283/1 Sk. No: 2 K:5 D:602
Bornova-İZMİR
Tel: 0232 461 89 79
Bornova V.D.622 060 0275

NOVART
GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
283/1 Sk. No: 2 K:5 Daire:602 Bornova
Tel: 0232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0232 435 90 24
Bornova V.D. 632 037 4020

BERKEM
Tekstil San. ve Dis. Tic. ve İnd. Şti.
Kocatepe Mh. BEÜNS 3. D. Röfoje
Yahya Kemal Beyatlı C. No: 233 - İZMİR
Ticaret Sicil No: 12 113-K-10668
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

A. Karacay

Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Bilge Beller Özçam Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan Kolcuoğlu Sorumlu Değerleme Uzmanı Berk Ünsal Değerleme Uzmanı Selda Aksoy Değerleme Uzmanı	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI



PRINT SAN
Emirhan San. ve Tic. Ltd. Şti.
Bakır ve Pınar San. ve Tic. San. Sit.
Karanfil Çarşısı 10 Kat 4-5-6
Buyukduzu / İSTANBUL
Boylikduzu V.D. 33 033 9517

BERKEM
Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.
Anadoluhisari Mh. 10. Kat 10. Kat
Yeni Validebeyi / Beylikduzu / İSTANBUL
Boşnak Mahsi V.D. 33 033 72 52
Ticaret Sicil No: 200106690

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cumhuriyet Bul. No: 10 Kat: 10
Korek V.D. 351 630 7211
Ticaret Sicil No: 200106690
Mersis No: 0251030721100014

NOVART
GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. 10
2831 Sk. No: 5 Daire: 602 Bomova
Tel: 0 232 461 89 79 (Fax) Fax: 0 232 435 90 24
Bomova V.D. 632 037 4020

Türkiye İsmail Kalkınma Bankası
Meclis Mebusan Caddesi 81 Fındıklı 34427 İstanbul
Ticaret Sicil No: 42327 | www.tskb.com.tr

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2. A. GİRİŞ VE UYARILARA İLİŞKİN BİLGİLER

2.A.1. Giriş ve uyarılar

- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.
- Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.
- İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.
- Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.

2.A.2. İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi

İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

2. B. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN BİLGİLER

2.B.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

2.B.2. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye
Kayıtlı Merkezinin Adresi	283/1 Sokak No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova/İzmir

2.B.3. Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

Mistral GYO, 14 Mart 2016 tarihinde GYO'ya dönüşmüş olup gayrimenkule, gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul projelerine ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen bir şirkettir. Ortaklık'ın faaliyet amacı, gayrimenkul projelerinden satış ve kira geliri elde etmektir. Ortaklık portföyündeki varlıklar hakkında kısa bilgiye aşağıda yer verilmiştir.

Mistral İzmir Projesi:

İzmir/Konak Mersinli Mahallesi'nde yer alan Mistral İzmir Karma Gayrimenkul Projesi "rezidans", "otel", "ofis" ve "alışveriş merkezi" alanlarından oluşmaktadır. Proje, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parselde bulunan arsa ("Bayraklı Arsa") üzerinde bulunmaktadır. Konu proje kapsamında toplamda 38 adet dükkan, 1 adet Spa merkezi, 153 adet ofis, 110 adet rezidans ve 96 odalı otel bulunmaktadır. Proje iki farklı kule şeklinde planlanmıştır. Projede, ofis, otel ve rezidans kullanımlarının tamamının satılacağı; AVM'nin, yönetici bir firma tarafından işletileceği ve alanacağı öngörülmektedir. Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş., proje bünyesinde yer alan otelin Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olarak 17.06.2013 tarihli harici birleşim sözleşmesi akdetmiş olup, söz konusu satış

NOVAART
GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

283/1 Sk. No: 2 Kat: 5 Daire: 602 Bornova
Tel: 0 232 461 89 79 (Fax) Fax: 0 232 435 90 24
Bornova V.D. 632 037 19 20

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Meclis Mebusan Caddesi No: 44/27 İstanbul
Ticaret Sicil No: 42527 www.tskb.com.tr

Tekstil Sanayi ve Dis. Tic. Ltd. Şti.
Akatene Mh. BEĞAS 3. Blok Kat: 3
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 270303
Tic. Sicil No: 270303

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Cumhuriyeti No: 10 Kat: 10
Karaköy V.D. 351 030 72 19 20
Ticaret Sicil No: 270303
Mersis No: 0-3510-3072-1100014



PRINTS AN
Emprimo San ve Tic. Ltd. Şti.
Bakır ve Pırnar Sanayiciler San. Sığ.
Karanfil Cad. No: 10 Kat: 4-5-6
Boylukduzu / İSTANBUL
Boylukduzu VD 733 033 9517

Chadwick

index

Ştşır. Kira süresi, LT C
n edilmesinden ribar

li Arsa':
r Konak Mersinli Mah
lı taşınmazın 6667/100
taşınmazın 2/3 hissesi

2831 Sk. No:2 K-5 D. No:1
Bavraklı / ZİVE
Tel: 0 222 431 189
0 222 431 902
Borçlu Vergi Dairesi
1/No:62/104 102

[illegible]

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası
Mediçin Tebusan Çar. 8/ F. 10
= Ticaret Sicil No: 42527

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cumhuriyet Bulvarı No: 1
Kat: 5
Konak V.D. 351 030 721
Ticaret Sicil No: Mersis No: 0-3510-3072-1100014
Ticaret Sicil No: 122528-K-1/uc.

İzmir/Konak Mersinli Mahallesi'nde 1 adet Arsa ("Çınarlı Arsa"):

Ortaklık 2015 yılı içinde Mersinli Mahallesi'nde bulunan 8554 ada 6 parsel numaralı 5.954 m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazın ("Çınarlı Arsa") tamamını Arkas Konteyner Taşımacılık A.Ş.'den satın almıştır. Söz konusu taşınmazın üzerinde mevcut durumda henüz bir yapı inşasına başlanmamış olmakla birlikte, bölgedeki mevcut talep ve ihtiyaç doğrultusunda hastane ve ofis yapılarından oluşan yeni bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda Çınarlı Arsa'nın satın alımına ilişkin bilgiler yer almaktadır.

	Satın Alım Tarihi	Satın Alım Tutarı	Arsanın Satın Alındığı Kişinin İlişkili Taraf Olup Olmadığı Bilgisi
Çınarlı Arsa	14 Eylül 2015	9.500.000 ABD Doları (29.606.480 TL)	İlişkili Taraf Değil

Ortaklık'ın faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü ekonomik konjonktür ve gelişmelerden etkilenen bir yapıya sahiptir. Bu bağlamda ekonomik büyüme, faiz oranlarındaki değişiklikler ve enflasyon oranları gibi makroekonomik riskler ile sektörde giderek artan rekabet koşulları Mistral GYO'nun faaliyetleri açısından önem arz etmektedir. Ek olarak, Mistral İzmir Projesi'ne ilişkin olarak inşaat çalışmalarının hedeflenen sürede tamamlanması ve nakit geri dönüşlerin beklenen süre içerisinde gerçekleşmesi; Mersinli Mahallesi'nde 2015 yılında satın alınan arsalarla ilişkin olarak yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatlarının vaktinde alınması faaliyetler açısından önem arz etmektedir. Diğer taraftan yeni projelerin geliştirilmesi sürecinde imar, belediye, iskan ve çevre mevzuatındaki olası değişiklikler veya zorluklar, proje geliştirilebilecek arsaların bulunamaması gibi sıkıntılar Ortaklık faaliyetlerine etki edecek önemli faktörlerdendir.

Mevcut durumda BIST'de işlem gören 31 adet GYO bulunmaktadır. GYO sektöründe işlem gören paylar, tüm piyasada yaşanan gerilemeye ve piyasa koşullarına paralel olarak, mevcut durumda iskontolu işlem görmektedir. GYO sektörünün son 7 yılda, BIST-100 ve BIST-30 endeksinin altında performans gösterdiği görülmektedir. Önümüzdeki yıllarda gayrimenkul ve inşaat sektörlerinde öngörülen büyüme rakamlarının GYO sektörüne olumlu yansımaları olacağı beklenmektedir. Türkiye'deki hızlı kentleşme, demografik yapı, diğer ekonomik faaliyetlerin gelişimi, tüketim-tasarruf tercihleri, ev sahipliği eğiliminin güçlü olması gibi faktörler gayrimenkul ve inşaat sektörlerindeki büyümeyi olumlu etkilemektedir.

2.B.4. İhracçıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

Küresel piyasalarda ve Türkiye piyasalarındaki koşullar, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular Ortaklık'ın operasyonlarını ve genel anlamda sektörü etkileyen eğilimler arasındadır.

Diğer taraftan, sektörün finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatına yönelik eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar; imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Ortaklık gelirlerini olumsuz

yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir. Eğilimlere ilişkin detaylı bilgi işbu izahnamenin 13. bölümünde yer almaktadır.

2.B.5. İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri

İhraççının bağlı olduğu bir grup veya bağlı şirketi bulunmamaktadır. İhraççının, İzmir Ticaret Sicili nezdinde 181487 Merkez sicil numarası ile kayıtlı Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("**Meltem Bina**") unvanlı bir adet iştiraki bulunmaktadır. Meltem Bina, 250.000 TL sermaye ile 2015 yılında kurulmuştur. Meltem Bina'nın 250.000 TL (iki yüz elli bin Türk Lirası) tutarındaki sermayesinin 175.000 (yüz yetmiş beş bin) adet paya karşılık gelen 175.000 TL'si (yüz yetmiş beş bin Türk Lirası) İhraççıya aittir.

2.B.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi / İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi / Varsa doğrudan veya dolaylı olarak İhraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da İhraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Ortaklık'ın 39.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan diğer ortakların pay oranı, sahip oldukları payların grubu ve tutarı aşağıda yer almaktadır:

ORTAK ADI	SERMAYE TUTARI (TL)	PAY ORANI	ORTAĞIN A GRUBU NAMA YAZILI PAYLARI	ORTAĞIN B GRUBU HAMİLİNE YAZILI PAYLARI
Önder Türkkani	12.572.148	%32,24	6.286.074	6.286.074
Haydar İnaç	8.623.152	%22,11	4.311.576	4.311.576
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	3.900.000	%10,00	1.950.000	1.950.000
Miray İnşaat Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş.	3.900.000	%10,00	1.950.000	1.950.000
Lucien Arkas	1.950.000	%5,00	975.000	975.000
Tufan Ünal	1.950.000	%5,00	975.000	975.000
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	2.730.000	%7,00	1.365.000	1.365.000

Ortaklık'ın mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B gruplarına ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 19.500.001 TL'dir.

İmtiyazlı A grubu paylar, sahiplerine yönetim kurulu üyelerinin seçimine aday gösterme konusunda imtiyaz vermektedir. A Grubu pay sahiplerinin 8 üyeden oluşan yönetim kurulunun 6 üyesini aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Ortaklık'ın yönetim kontrolü, A Grubu pay sahiplerine ait olup, söz konusu kontrol paylara ilişkin kararların ve payların çoğunluğuna sahip olma suretiyle sağlanmaktadır.

NOVART
MENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
3/1 Sk. Kat:5 Daire:602 Bornova
232 461 49 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24
Bornova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınal Kalkınma Bankası A.Ş.
Medişi Mebusan Cad. 64 Fındıklı 34427 İstanbul
Ticaret Sicil No: 45527 | www.tskb.com.tr

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Bornova V.D. 632 037 4020
Fax: 0 232 435 90 24
Bornova Vergi Dairesi
V.No:621 044 1072

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Ortaklık'ın özet finansal verileri aşağıda yer almakta olup, finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.mistralgyo.com adresli internet sitesinde sunulmaktadır.

BİLANÇO – TL (Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide)

VARLIKLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.09.2016
Dönen Varlıklar	45.396.446	59.597.631	127.517.980	201.247.244
Nakit ve Nakit Benzerleri	26.280.840	8.821.181	1.299.441	2.687.775
Ticari Alacaklar	76.747	14.239	10.177.732	1.155.932
Stoklar	16.386.994	43.092.798	76.586.943	142.034.072
Peşin Ödenmiş Giderler	2.601.598	7.586.439	23.820.787	27.847.163
Diğer Dönen Varlıklar	50.267	82.974	15.633.077	27.522.302
Duran Varlıklar	25.797.091	53.203.764	99.656.542	99.630.334
Maddi Duran Varlıklar	192.522	179.932	143.308	121.882
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	23.511.000	43.165.000	99.500.000	99.500.000
Diğer Duran Varlıklar	2.093.569	9.858.832	13.234	8.452
TOPLAM VARLIKLAR	71.193.537	112.801.395	227.174.522	300.877.578
KAYNAKLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.09.2016
Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.936.155	55.984.264	156.713.897	203.763.054
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	15.139.278	3.621.581
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	-	18.749.224
Ticari Borçlar	143.912	722.832	215.196	337.933
Ertelenmiş Gelirler	18.695.626	55.100.825	141.143.815	180.741.939
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	96.617	160.607	215.608	312.377
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.611.932	4.391.810	8.583.439	33.936.219
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	3.645.491	33.914.593
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.610.965	4.387.768	4.924.457	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	967	4.042	13.491	21.626
Özkaynaklar	48.645.450	52.425.321	61.877.186	63.178.305
Ödenmiş Sermaye	33.980.000	33.980.000	39.000.000	39.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	222.151	894.552	894.552
Ödenmiş Yıllar Karları	(198.439)	14.442.737	17.550.137	21.965.276
Net Dönem Karı	14.863.327	3.779.801	4.415.139	1.303.899
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	17.436	15.493
Diğer	562	632	(78)	(915)
TOPLAM KAYNAKLAR	71.193.537	112.801.395	227.174.522	300.877.578

NOVART 15

GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

289/1 Sk. No: 15 Daire: 602 Bornova

Tel: 0 232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24

Bornova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

Mesleki Mahkemeleri ve İcra Dairesi 34271 İstanbul

Ticaret Sicil No: 142627 / www.tic.kb.com.tr

YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Tic. Sicil No: 27445
Korak V.D. 351 000 721 174
Mersis No: 03510-30721-100014

Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sicil No: 165 003 721 32
Mersis No: 03510-30721-100014

GELİR TABLOSU – TL (Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide)

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Satış Gelirleri	-	-	-	-	-
Brüt Kar/Zarar	-	-	-	-	-
Faaliyet Zararı/Karşı	(492.781)	217.458	1.045.767	1.250.430	(118.468)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	14.863.327	3.779.801	4.413.825	2.688.542	1.301.956
Dönem Zararı/Karşı Dağılımı					
-Azınlık Payları	-	-	(1.314)	(1.795)	(1.943)
-Ana Ortaklık Payları	14.863.327	3.779.801	4.415.139	2.690.337	1.303.899
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,4374	0,1112	0,121	0,0689	0,0334

2.B.8. Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Ortaklık'ın proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.

2.B.9. Kar tahmini ve beklentileri

Ortaklık'ın kar tahmini ve beklentileri bulunmamaktadır.

2.B.10. İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği

Yoktur.

2.B.11. İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması

Mistral GYO'nun 30 Eylül 2016 döneminde Dönen Varlık toplamı 201.247.244 TL, Kısa Vadeli Yabancı Kaynakları toplamı 203.763.054 TL olup, net işletme sermayesi -2.515.810 TL seviyesindedir. Ortaklık'ın Mistral İzmir Projesi kapsamındaki ertelenmiş gelirlerin projenin 2017 ve 2018 yıllarında gerçekleşmesi planlanan teslimleri dahilinde satış olarak yazılması ile herhangi bir nakit çıkışı ile ilişkilenebilsin yükümlülüklerin karşılanması beklenmektedir.

2.C. SERMAYE PİYASASI ARACINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.C.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

İhraç edilecek payların ISIN numarası SPK onayının ardından temin edilecektir.

Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Pay Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyaz (Var/Yok)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Satılacak Pay Sayısı	Satılacak Payların Nominal Değeri (TL)	Satılacak Payların Sermayeye Oranı
B	Hamiline	Yok	1,00	9.750.000	9.750.000,00	%25

2.C.2. Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

2.C.3. İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı / Her bir payın nominal değeri

Ortaklık'ın mevcut çıkarılmış sermayesi 39.000.000,00 TL olup, her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir ve sermayenin tamamı ödenmiştir.

2.C.4. Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi

Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki haklar sağlamaktadır.

- Kardan Pay Alma Hakkı
- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı
- Satma Hakkı
- Tasfiyeden Pay Alma Hakkı
- Bedelsiz Pay Edinme Hakkı
- Yeni Pay Alma Hakkı
- Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı
- Oy Hakkı
- Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı
- İptal Davası Açma Hakkı
- Azınlık Hakları
- Özel Denetim İsteme Hakkı

2.C.5. Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi

Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

2.C.6. Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi

Ortaklık payları henüz BİAŞ'ta işlem görmemektedir. Halka arz edilen payların BİAŞ'ta kote olması için Kotasyon Yönergesi uyarınca başvuru yapılmıştır. Ancak, Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra BİAŞ'ta işlem görebilmesi, BİAŞ mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde BİAŞ Yönetim Kurulu'nun kararına bağlıdır.

2.C.7. Kar dağıtım politikası hakkında bilgi

Ortaklık, kar payı dağıtımında, hissedarlarına cazip bir kar payı geliri sağlanması ile Ortaklık'ın büyüme stratejisi arasında bir denge gözetmeyi hedeflemektedir.

Bu doğrultuda; Ortaklık yönetim kurulu 11.07.2016 tarih ve 2016/19 sayılı toplantısında, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri, Kurumlar Vergisi, Gelir Vergisi ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile esas sözleşmenin ilgili hükümleri ve Kar Dağıtım Politikası dikkate alınarak kanuni mükellefiyetler düşüldükten sonra (i) 2016, 2017 ve 2018 yıllarına ilişkin dönem karının %70'i tutarında ve (ii) takip eden yıllarda dönem karının en az %50'si tutarında kar payı dağıtılmasının prensip olarak belirlenmesine ve ilgili yıllarda genel kurula bu prensip doğrultusunda öneride bulunmaya karar vermiştir.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Bayraklı / İZMİR
Tel: 0 232 461 89 79
Faks: 0 232 435 90 24
Bornova Vergi Dairesi
V.No:621 044 1072

2.D. RİSKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

2.D.1. İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olması

- Gayrimenkullerin değerleri ve elde edilecek kira gelirleri sözleşmeler ile bağlayıcı hükümler altına alınmış olsa da global ve yerel makroekonomik gelişmeler gayrimenkul satış ve kira gelirleri üzerinde baskı yaratabilir, gider kalemlerinin yükselmesine sebep olabilir.
- Ortaklık'ın faaliyetleri Türkiye emlak piyasasıyla bağlantılı riskler içermektedir.

İnşaatlara İlişkin Öngörülmeyen Gelişmeler

- İnşaat projelerinin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Ortaklık faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Çeşitli inşaat hizmetlerinin temin edilmesi üçüncü tarafların edimlerini yerine getirmelerine bağlıdır.
- Ortaklık'ın yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar, belediye, iskan ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir.
- Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, devam eden projelerin tamamlanma ya da ileride yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Mevzuatsal Riskler

- Gayrimenkul geliştirme faaliyetleri, çok sayıda çevre mevzuatına tabidir.
- GYO'lar için geçerli olan vergi muafiyetleri/istisnaları kaldırılabilir veya değiştirilebilir.
- Ortaklık'ın faaliyetleri ile ilgili olabilecek yasal mevzuattaki değişiklikler veya yeni bir mevzuatın yürürlüğe girmesi sonucunda Ortaklık'ın faaliyeti ve gelir kaynaklarında değişiklikler gözlemlenebilir.

Uygun Arsa Bulunamaması

- Proje geliştirilebilecek arsanın bulunamaması, Ortaklık'ın operasyonları açısından risk teşkil edebilir.

Sınırlı Gayrimenkul ve Halka Açık Şirket Yönetimi Tecrübesi

- İhraç öncesinde payları halka açık olmayan GYO'nun halka açık şirket yükümlülüklerine uyum konusunda sınırlı bir tecrübesi bulunmaktadır.
- Ortaklık 2012 yılında kurulmuş olup, 14 Mart 2016 tarihinde GYO'ya dönüşmüştür ve göreceli olarak kısa bir süredir faaliyette bulunmaktadır.
- Ortaklık, portföydeki gayrimenkullerin yönetilmesi ile ilgili zorluk yaşayabilir.

Ortaklık Yapı Riski

- Ortaklık çok ortaklı bir hissedarlık yapısına sahip olduğundan dolayı yönetsel kararların alınmasında zorluk çıkabilir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
283/1 Sk. No: 2 K: 5 D: 602
Beyoğlu - İZMİR
Tic. Sic. No: 232 431 891
Borçlar V.D. 632 037 4020

MIRAY
İNŞAAT A.Ş.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Meclisi Mebusan Cad. 31 Fındıklı 3427 İstanbul
Tic. Sic. No: 42527 www.skb.com.tr

283/1 Sk. No: 2 K: 5 D: 602
Beyoğlu - İZMİR
Tic. Sic. No: 232 431 891
Borçlar V.D. 632 037 4020

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Cumhuriyet Cad. No: 41 - Beşiktaş - İZMİR
Konek V.D. 351 030 7211 Merkez: İZMİR
Ticaret Sicil No: Merkez 129218-K-10668



Kiralama İmkanları, Kiracı ve Alıcı Riskleri

- Ortaklık'ın kiracılardan ödemeleri zamanında ve tam olarak tahsil edememesi, rekabetçi bir kira piyasasının Ortaklık'ın kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi, kiralamaların rayiç bedelin altında gerçekleşmesi, kiracı sayısında düşüş gerçekleşmesi ve düşük kiralamalardan dolayı gelirlerin sabit giderleri karşılayamaması, kiracıların sözleşmeyi sona erdirmeleri durumunda yeni kiracıların bulunması esnasında Ortaklık'ın nakit akışında düşüşler yaşanması risk unsurları arasındadır.
- Yürürlükteki yasalara göre satış sözleşmeleri, gayrimenkulleri teslim edilmeden önce alıcılar tarafından sona erdirilebilmektedir. Söz konusu durum Ortaklık'ın nakit akımını olumsuz yönde etkileyebilir.

Profesyonel Kadronun Devamlılığı

- Profesyonel kadronun devamlılığı belirsizdir.

Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski

- Ortaklık gelecekte faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalarla karşılaşabilir.

Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Genel Riskler

- Ortaklık, gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığından olumsuz bir şekilde etkilenebilir.
- Türkiye yüksek deprem riski altında bulunmaktadır.
- Ortaklık son derece rekabetçi bir sektörde faaliyet göstermektedir. Gelirleri ve karlılığı bundan olumsuz yönde etkilenebilir.

Gayrimenkul Değerlerinin Değişkenliği

- Gayrimenkullerin değerleri finansal, ekonomik ve politik etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Sektöre İlişkin Riskler

- Ortaklık'ın SPK ve ilgili idareler tarafından belirlenen düzenlemelerde yer alan koşulları yerine getirememesi durumunda GYO statüsünü kaybetme ve GYO'lar için geçerli olan vergi muafiyetinden (izahname tarihi itibarıyla %20) faydalanamama riski bulunmaktadır.
- Global ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyebilir ve piyasanın kötüye gitmesi gayrimenkul sektöründeki talebi aşağı yönlü etkileyebilir.
- Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir ve bir gayrimenkul portföyünün likidite olması daha zordur. Acil nakit girişi gerektiren durumlarda, yatırımların likit olmamasından dolayı Ortaklık finansal açıdan zor durumda kalabilir ve bu durum Ortaklık'ın operasyonlarını etkileyebilir.
- Ortaklık'ın mevcut yatırımları ve gerçekleştirmeyi planladığı yatırımlarının depremden etkilenmeyeceğine veya sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararlarının karşılanacağına dair bir kesinlik bulunmamaktadır.

MISTRAL
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Bornova / İZMİR
Tel: 0 232 461 89 79
Bornova V.D.622 060 0275

NOVART

YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC.
Şk. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova
Tel: 0 232 435 90 24
Bornova V.D. 632 037 4020

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Bayraklı / İZMİR
Tel: 0 232 461 89 79
Fax: 0 232 435 90 24
Bornova Vergi Dairesi
No:621 644 1072

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Meclis-i Mebûsan Caddesi 51 Fıncıklı 34227 İstanbul
Ticaret Sicil No: 42227

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Cumhuriyet Bul. No: 50
Bornova V.D. 367 030 7011-İşl. Merkezi: İZMİR
Ticaret Sicil No: Merkez 129218-K-10668
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

- Ortaklık'ın portföyündeki varlıklar için periyodik olarak bağımsız gayrimenkul değerleme firmalarına değerleme çalışması yaptırmak zorunda olup ekonomik ve sektörel koşullar söz konusu varlıkların değerini değiştirebilmektedir.
- Gayrimenkul alım-satımı ve proje geliştirilmesi için gereken ruhsatlar için katlanılacak masraflar, öngörülen tutarlardan daha fazla olabilir ve bu izinler beklenen sürelerde edinilemeyebilir. Söz konusu riskler sonucunda Ortaklık'ın operasyonları olumsuz yönde etkilenebilir.
- Gayrimenkul sektöründeki yoğun rekabet, birçok projenin geliştirilmesine neden olmaktadır ve ülkemizdeki gayrimenkul stoku gün geçtikçe daha da artmaktadır. Piyasadaki arzın artması, talep dengesi yaratmak için Ortaklık'ın fiyatlarında bir azalmaya sebep olabilir ve bu durum Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

Terör Olayları veya Terör Tehditleri

- Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Ortaklık'ın mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

2.D.2. Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

Halka Arz Fiyatına İlişkin Riskler

- Halka arz edilecek payların halka arz fiyatı Ortaklık tarafından belirlenecek olup, bu fiyat halka arz sonrası Borsa'da oluşacak fiyat ile farklı olabilir.
- Ayrıca paylar ihraç edildikten sonra, ekonomideki, sermaye piyasasındaki ve/veya Ortaklık'ın mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak payların fiyatı piyasada belirlenecektir. Ortaklık'ın finansal performansının beklentilerin altında oluşması ve/veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Ortaklık paylarının fiyatı düşebilir.
- Ortaklık'ın finansal performansının beklentilerin altında oluşması durumunda Ortaklık paylarının fiyatı düşebilir.

Kar Payı Ödemesine İlişkin Riskler

- Ortaklık yönetim kurulu 11.07.2016 tarih ve 2016/19 sayılı toplantısında, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri, Kurumlar Vergisi, Gelir Vergisi ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile esas sözleşmenin ilgili hükümleri ve Kar Dağıtım Politikası dikkate alınarak kanuni mükellefiyetler düşüldükten sonra (i) 2016, 2017 ve 2018 yıllarına ilişkin dönem karının %70'i tutarında ve (ii) takip eden yıllarda dönem karının en az %50'si tutarında kar payı dağıtılmasının prensip olarak belirlenmesine ve ilgili yıllarda genel kurula bu prensip doğrultusunda öneride bulunmaya karar vermiştir. Ancak, Ortaklık kar etse bile, Ortaklık genel kurulu kar dağıtmamaya karar verebilir, Ortaklık'ın temettü ödemek için dağıtılabilir yeterli karı olmayabilir.
- Ortaklık'ın finansal durumunun olumsuz etkileyebilecek bir risk faktörünün meydana gelmesi halinde, beklenen karın elde edilememesi sonucunda Ortaklık'ın kar dağıtmama riski vardır.

Diğer Riskler

- Ortaklık faaliyetleri, nedeniyle kredi riskine maruz kalabilir.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602

Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul

Tel:0.232.461 89 79

Fax:0.232.435 90 24

Yatırım Dairesi

Yatırım Dairesi

Yatırım Dairesi

Yatırım Dairesi

Yatırım Dairesi

Yatırım Dairesi

Yatırım Dairesi

Yatırım Dairesi

- YATIM FINANSMAN
MENKUL DEGERERA S.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	9.750.000	-	1,00	9.750.000,00	25
					TOPLAM	9.750.000,00	

Halka arz edilecek paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Paylar sabit fiyat ile talep toplama yöntemi ile satılacak olup, talepte bulunacak yatırımcılar Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar olarak tanımlanmıştır.

1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı 5,50 TL olarak belirlenmiştir.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

2.E.4. Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri

Ortaklık paylarının halka arzından Halka Arz Eden Pay Sahipleri, pay satışı geliri, halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.

TSKB'nin, halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB'nin, Mistral GYO'nun %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" ile "GYO Dönüşüm ve Halka Arz Aracılık Danışmanlık Hizmetleri Verilmesine İlişkin Yetkilendirme Sözleşmesi" dışında, herhangi bir anlaşma yoktur.

Mistral GYO ile hukukçu görüşünü oluşturan Günelçin Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Günelçin Hukuk Bürosu ve Mistral GYO arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Günelçin Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Günelçin Hukuk Bürosu'nun, Mistral GYO'nun %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Günelçin Hukuk Bürosu halka arza ilişkin sunulan bağımsız hukukçu raporu hazırlanması hizmetleri için hukuki danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Mistral GYO'nun GYO dönüşümü ve halka arzında danışmanlığını yapan ELİG Lokman Hekim Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır.

çatışması bulunmamaktadır. ELİG Lokmanhekim Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu ve Mistral GYO arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. ELİG Lokmanhekim Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. ELİG Lokmanhekim Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu'nun, Mistral GYO'nun %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. ELİG Lokmanhekim Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Mistral GYO ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Mistral GYO arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Mistral GYO ile DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında, Mistral GYO'nun bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşma haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Mistral GYO'ya sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

2.E.5. Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı / Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi

Halka Arz Eden Ortağın Adı / Ticaret Unvanı aşağıdaki gibidir:

- Önder Türkkani
- Haydar İnaç
- Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- Miray İnşaat- Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş.
- Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.
- Lucien Arkas
- Tufan Ünal
- Ayşe Gaye Ünsal
- Mehmet Doğan Atay
- Hüseyin Birazer
- Şevket Akın Kayacan
- Hasan Bumin Anal
- Berkem Tekstil Sanayi ve Dış Ticaret Ltd. Şti.
- Printsan Emprime Sanayi Ticaret Ltd. Şti.
- Mehmet Nomal
- Banu İnaç
- Erkan İnaç

Önder Türkkani, Haydar İnaç, Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Miray İnşaat-Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş., SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca Halka Arz Edilen Payların borsada işlem görmesinden itibaren bir yıl süreyle, Ortaklık'ta sahip oldukları payları, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacaklarını, söz konusu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu

herhangi bir işleme tabi tutulmayacağını ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu sınırlamaya tabi olacağını taahhüt etmişlerdir.

Mistral GYO Yönetim Kurulu, 11.07.2016 tarihli 2016/20 sayılı kararı ile payların BIST'te işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelli sermaye arttırımı gerçekleştirilmemesine karar vermiştir.

2.E.6. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi / Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Halka arz işlemi mevcut payların satışı şeklinde gerçekleşeceği için sulanma etkisi olmayacaktır.

2.E.7. Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler, talepte bulundukları yatırım kuruluşlarından azami olarak hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka yatırım kuruluşundaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve yatırım kuruluşu tarafından yasal durumlar dâhilinde alınabilecek diğer ücretlerden oluşacaktır.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

DRT Bağımsız Denetim ve S.M.M.M A.Ş. (Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED) sermaye piyasasında bağımsız denetimle yetkili kuruluşlardan olup, izahname dokümanı içerisinde ve ekinde yer alan finansal bilgilerin kaynağı olan 31 Aralık 2013, 31 Aralık 2014, 31 Aralık 2015 ve 30 Eylül 2016 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ve dipnotlara ilişkin bağımsız denetim raporlarından sorumludur.

Mistral GYO'nun 2013, 2014, 2015 ve 2016/9 dönemlerine ilişkin finansal tabloları;

Ünvanı

Adresi

Tel

Faks

Sorumlu Ortak Baş Denetçi
tarafından denetlenmiştir.

: DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

: Maslak No 1 Plaza Eski Büyükdere Caddesi
Maslak Mahallesi No:1 Sarıyer, İstanbul/Türkiye

: +90 (212) 366 6000

: +90 (212) 366 6010

: Gülin Günce, SMMM

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi

Doktur.



NOVART

GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

283/1 Sk. No: 2 Kat: 602 Bornova

Tel: 0 232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24

Bornova V.D. 632 060 0275

Türkiye Sanayi Kalkınma Bankası A.Ş.

Maslak Mahallesi Caddesi Kat: 27 İstanbul

Ticaret Sicil No: 42627 | www.tsb.com.tr

TEKSTİL SAN. VE DİŞ. TİC. LTD. ŞTİ.

Yahya Kemal Beyalısı Kat: 2 Bornova

Ticaret Sicil No: 27216 K-1066

Kursis No: 0-3510-3072-1100014

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

BİLANÇO – TL (Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide)

VARLIKLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.09.2016
Dönen Varlıklar	45.396.446	59.597.631	127.517.980	201.247.244
Nakit ve Nakit Benzerleri	26.280.840	8.821.181	1.299.441	2.687.775
Ticari Alacaklar	76.747	14.239	10.177.732	1.155.932
Stoklar	16.386.994	43.092.798	76.586.943	142.034.072
Peşin Ödenmiş Giderler	2.601.598	7.586.439	23.820.787	27.847.163
Diğer Dönen Varlıklar	50.267	82.974	15.633.077	27.522.302
Duran Varlıklar	25.797.091	53.203.764	99.656.542	99.630.334
Maddi Duran Varlıklar	192.522	179.932	143.308	121.882
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	23.511.000	43.165.000	99.500.000	99.500.000
Diğer Duran Varlıklar	2.093.569	9.858.832	13.234	8.452
TOPLAM VARLIKLAR	71.193.537	112.801.395	227.174.522	300.877.578
KAYNAKLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.09.2016
Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.936.155	55.984.264	156.713.897	203.763.054
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	15.139.278	3.621.581
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	-	18.749.224
Ticari Borçlar	143.912	722.832	215.196	337.933
Ertelenmiş Gelirler	18.695.626	55.100.825	141.143.815	180.741.939
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	96.617	160.607	215.608	312.377
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.611.932	4.391.810	8.583.439	33.936.219
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	3.645.491	33.914.593
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.610.965	4.387.768	4.924.457	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	967	4.042	13.491	21.626
Özkaynaklar	48.645.450	52.425.321	61.877.186	63.178.305
Ödenmiş Sermaye	33.980.000	33.980.000	39.000.000	39.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	222.151	894.552	894.552
Geçmiş Yıllar Karları	(198.439)	14.442.757	17.550.137	21.965.276
Net Dönem Karı	14.863.327	5.779.801	4.415.139	1.303.899
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	17.436	15.493
Diğer	562	632	(78)	(915)
TOPLAM KAYNAKLAR	71.193.537	112.801.395	227.174.522	300.877.578

NOVART

MENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova/İZMİR
Tel:0232 461 89 79 Fax:0232 461 89 79
Borçno V.D. 632 03 02 22

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Bayraklı / İZMİR
Tel:0232 461 89 79
Fax:0232 435 90 24
Borçno Vergi Dairesi
V.No:621 044 1072

25

ERDOĞAN ATAY

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumun Yönetim Kurulu No: 41 - Nak:İZMİR
Koruk V.D. 341 07 72111 - Merkez:İZMİR
Kurumun Sicil No: Merkez 129218-K-10668
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

MİSTRAL

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Bornova-İZMİR
Tel:0232 461 89 79
Borçno V.D. 632 03 02 22

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Meclis Mebusan Caddesi 8/Fişaklı 34227 İstanbul
Kurumun Sicil No: 42527 - www.tsbib.com.tr

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Satış Gelirleri	-	-	-	-	-
Brüt Kar/Zarar	-	-	-	-	-
Faaliyet Zararı/Karı	(492.781)	217.458	1.045.767	1.250.430	(118.468)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	14.863.327	3.779.801	4.413.825	2.688.542	1.301.956
<i>Dönem Karının/Zararının Dağılımı</i>					
-Azınlık Payları	-	-	(1.314)	(1.795)	(1.943)
-Ana Ortaklık Payları	14.863.327	3.779.801	4.415.139	2.690.337	1.303.899
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,4374	0,1112	0,1210	0,0689	0,0334

VARLIKLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.09.2016
Dönen Varlıklar	45.396.446	59.597.631	127.457.113	201.196.953
Nakit ve Nakit Benzerleri	26.280.840	8.821.181	1.239.696	2.639.542
Ticari Alacaklar	76.747	14.239	10.177.732	1.155.932
Stoklar	16.386.994	43.092.798	76.586.943	142.034.072
Peşin Ödenmiş Giderler	2.601.598	7.586.439	23.820.787	27.846.803
Diğer Dönen Varlıklar	50.267	82.974	15.631.955	27.520.604
Duran Varlıklar	25.797.091	53.203.764	99.699.056	99.674.085
Maddi Duran Varlıklar	192.522	179.932	143.308	121.882
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	23.511.000	43.165.000	99.500.000	99.500.000
Diğer Duran Varlıklar	2.093.569	9.858.832	55.748	52.203
TOPLAM VARLIKLAR	71.193.537	112.801.395	227.156.169	300.871.038
KAYNAKLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.09.2016
Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.936.155	55.984.264	156.705.644	203.761.633
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	15.139.278	3.621.581
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	-	18.749.224
Ticari Borçlar	143.912	722.832	211.969	336.694
Ertelenmiş Gelirler	18.695.626	55.100.825	141.143.815	180.741.939
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	96.617	160.607	210.582	312.195
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.611.932	4.391.810	8.583.439	33.936.219
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	3.645.491	33.914.593
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.610.965	4.387.768	4.924.457	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	967	4.042	13.491	21.626
Özkaynaklar	48.645.450	52.425.321	61.867.086	63.173.186
Ödenmiş Sermaye	33.980.000	33.980.000	39.000.000	39.000.000

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	222.151	894.552	894.552
Geçmiş Yıllar Karları	(198.439)	14.442.737	17.550.137	21.972.612
Net Dönem Karı	14.863.327	3.779.801	4.422.475	1.306.937
Diğer	562	632	(78)	(915)
TOPLAM KAYNAKLAR	71.193.537	112.801.395	227.156.169	300.871.038

GELİR TABLOSU – TL (Bağımsız Denetimden Geçmiş Solo)

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Satış Gelirleri	-	-	-	-	-
Brüt Kar/Zarar	-	-	-	-	-
Faaliyet Zararı/Karı	(492.781)	217.458	1.054.417	1.255.800	(113.487)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı	14.863.327	3.779.801	4.422.475	2.693.912	1.306.937
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,4374	0,1112	0,1212	0,7498	0,0335

Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıda yer almaktadır:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğ'deki İlgili Düzenleme	Önceki Dönem (31/12/2015) (TL)	Cari Dönem (30/09/2016) (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.239.696	2.639.542
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler ve Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	176.086.943	241.534.072
C	İştirakler	Md.24/(b)	43.751	43.751
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		49.785.779	56.653.673
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	227.156.169	300.871.038
E	Finansal Borçlar	Md.31	17.498.299	56.285.398
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	1.286.470	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	61.867.086	63.173.186
	Diğer Kaynaklar		146.504.314	181.412.454
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	227.156.169	300.871.038

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Büyükdere / İZMİR
Tel:0 232 461 89 79
Fax:0 232 435 90 24
Borçlu Vergi Mükellefi
Tic. Sic. No:621044202

MİSTRAL
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Borçlu Yatırım
Tel:0 232 461 89 79
Borçlu Yatırım
Tic. Sic. No:621060 0278

27
ERDOĞAN ATAY
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cumhuriyet Bul. No: 48 - Kat: 4 - 35100 - İZMİR
Kavaklıoğlu V.D. 351 030 2111 - Merkez: İZMİR
Ticaret Sicil No: Mersis 120218-K-10668
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Medişi Mesbusan Cad. 81 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 42527 - www.tskb.com.tr

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Önceki Dönem (31/12/2015) (TL)	Cari Dönem (30/09/2016) (TL)
A 1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A 2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.239.035	2.638.705
A 3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B 1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B 2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	13.760.000	13.760.000
C 1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C 2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Önceki Dönem (31/12/2015) (TL)	Cari Dönem (30/09/2016) (TL)	Asgari Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B+A1)/D)	Md.24/(a),(b)	%78	%80	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler ((A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	%1	%1	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, ((A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	%6	%5	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı ((E+F+G+H+J)/İ)	Md.31	%30	%89	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz	Md.24/(b)	%1	%1	≤ %10

	Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı ((A2-A1)/D)				
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	%0	%0	≤ %10

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

5.1.1 Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olması

Makroekonomik koşullara bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanacak oynaklık ve değişken piyasa koşulları, piyasadaki arz ve talep dengesini bozabilir ve Mistral GYO'nun geliştireceği projelerde öngörülen satışların ve kiralamaaların gerçekleşmemesine; operasyonel maliyet kalemlerinde ise öngörülmeven artışlara yol açabilir.

Gayrimenkullerin değerleri ve elde edilecek kira gelirleri sözleşmeler ile bağlayıcı hükümler altına alınmış olsa dahi global ve/veya yerel ekonomik etkenlerin kira gelirleri üzerinde baskı yaratması durumunda Ortaklık karlılığın sürekliliği konusunda garanti veremeyebilir.

5.1.2 İnşaatlara İlişkin Öngörülmeven Gelişmeler

Ortaklık'ın gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatlarının öngörülen zamanda edinilmesi büyük önem taşırken, uygun iş gücünün bulunması, hammadde tedariği, mimari projenin hazırlanması ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konular da projelerin zamanında tamamlanması için kritik önem arz eden konulardır. Söz konusu faktörlerin herhangi birinde oluşacak aksama, projelerin bitiş tarihini etkileyebilir ve Mistral GYO'nun projeler ile ilgili olarak öngördüğü satışlar ve karlılık beklendiği gibi gerçekleşmeyebilir.

Öte yandan Ortaklık'ın yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar, belediye, iskan ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerini uzatabileceği gibi söz konusu mevzuatsal değişiklikler maliyetlerin değişmesine de neden olabilir.

5.1.3 Mevzuatsal Riskler

Ortaklık'ın faaliyetleri ile ilgili olabilecek yasal mevzuattaki değişiklikler veya yeni bir mevzuatın yürürlüğe girmesi sonucunda Ortaklık'ın faaliyeti ve gelir kaynaklarında değişiklikler gözlenebilir.

Ek olarak gayrimenkul geliştirme faaliyetleri çok sayıda çevre mevzuatına tabii olup mevzuata uyum operasyonlar açısından önem arz etmektedir.

5.1.4 Uygun Arsa Bulunamaması

Ortaklık'ın proje geliştirebileceği uygun arsalar, mali ve imar koşullarından dolayı bulunamayabilir veya bu arsaların satın alımı, mülkiyet ve piyasa rekabeti gibi koşullar

üzünden kabul edilemeyebilir. Üzerinde proje geliştirilebilecek arsa bulunamaması, Ortaklık'ın operasyonları açısından bir risk teşkil edebilecektir.

5.1.5 Sınırlı Gayrimenkul Tecrübesi

Ortaklık, Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanı ile 2012 yılında kurulmuş olup, halen devam eden bir projesi ve üzerinde proje geliştirilmek için iktisap edilmiş arsaları ile beraber 14 Mart 2016 tarihinde GYO'ya dönüşmüştür. Ortaklık gayrimenkul sektöründeki sınırlı tecrübesinden dolayı, proje yönetimi ve gayrimenkul portföy yönetimi konusunda zorluklar yaşayabilir. Öte yandan, Halka Arz Eden Hissedarların ve yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun gayrimenkul sektöründe geniş tecrübeleri bulunmaktadır.

5.1.6 Sınırlı Halka Açık Şirket Yönetimi Tecrübesi

İhraç öncesinde Mistral GYO halka açık olmayan bir şirket olup, bazı Yönetim Kurulu üyelerinin halka açık şirket yönetimi ya da halka açık şirketlerin uyması gereken yasa ve yönetmelikler konularında sınırlı tecrübesi bulunmaktadır. Mistral GYO yönetiminin ilgili yükümlülüklerle uyamaması, bu yükümlülüklerle uyum sürecinde yönetimin finans ve operasyona daha az yoğunlaşması muhtemeldir. Bu gibi yetersizliklerin faaliyetler, beklentiler, finansal durum ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etkileri olabilir.

5.1.7 Çok Ortaklı Yapı

Ortaklık halka arz öncesinde 17 ortaklı bir yapıya sahip olup, halka arz sonrasında bu rakam daha da artacaktır. Çok ortaklı bir yapıda oluşabilecek muhtemel fikir ayrılıkları gelecek dönemde portföyün genişletilmesi ve yeni projelere başlanması gibi konularda yönetsel kararların alınması hususunda risk unsuru oluşturabilir.

5.1.8 Kiralama İmkanları, Kiracı ve Alıcı Riskleri

Ortaklık'ın mali durumu ve faaliyet sonuçları mevcut ve gelecekteki kiracıların ödeme kabiliyetine ve likiditesine bağlıdır. Bu bağlamda Ortaklık'ın kiracılardan ödemeleri zamanında ve tam olarak tahsis edememesi, rekabetçi bir kira piyasasının Ortaklık'ın kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi, kiralamaların rayiç bedelin altında gerçekleşmesi, kiracı sayısında düşüş gerçekleşmesi ve düşük kiralamalardan dolayı gelirlerin sabit giderleri karşılayamaması, kiracıların sözleşmeyi sona erdirmeleri durumunda yeni kiracıların bulunması esnasında Ortaklık'ın nakit akışında düşüşler yaşanması risk unsurları arasındadır.

Ek olarak yürürlükteki yasalara göre alıcılar gayrimenkulleri teslim edilmeye kadar geçen süre zarfında satış sözleşmelerini sona erdirebilir, bu da Ortaklık'ın nakit akımında sıkıntı yaratabilir.

5.1.9 Profesyonel Kadronun Devamlılığı

Ortaklık profesyonel bir kadro tarafından yönetilmekte olup, mevcut kadronun değişmesi durumunda operasyonel sıkıntılar yaşanabilir.

5.1.10 Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski

Ortaklık gelecekteki faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalarla karşılaşabilir.

5.1.11 Terör Olayları veya Terör Tehditleri

Türkiye’de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Ortaklık’ın mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Ortaklık’ın gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

5.2.1. GYO’ların Tabi Olduğu SPK Düzenlemeleri

14 Mart 2016 tarihinde GYO’ya dönüşmüş olan Ortaklık, SPK ve ilgili idareler tarafından belirlenen yasal düzenlemelere tabi olup, GYO statüsünü koruyabilmek için söz konusu idareler tarafından belirlenen koşullara uymak zorundadır. Bu koşullar, Ortaklık’ın gayrimenkul yatırımları, gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlarını ve finansal borçları ile ilgili sınırlamaları, kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikleri ve SPK’ya sunulacak raporlama yükümlülüklerini içermekle beraber, SPK tarafından belirlenen koşullara da uyulmasını zorunlu kılmaktadır. Söz konusu kurallardan dolayı Ortaklık’ın faaliyetlerini çeşitlendirmesi sınırlı bir kapsamda mümkündür ve bu koşul Ortaklık’ın riski dağıtmasını engelleyebilir. Ayrıca Ortaklık, bu düzenlemeler çerçevesinde, sermaye piyasaları mevzuatına uygunluğu sağlamakla yükümlüdür ve bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinden dolayı para cezası alabilir ya da faaliyetleri geçici veya sürekli olarak durdurulabilir.

Ortaklık, söz konusu düzenlemelerde yer alan koşulları yerine getirememesi durumunda GYO statüsünü kaybedecek ve GYO’lar için geçerli olan vergi muafiyetinden (izahname tarihi itibarıyla %20) faydalanamayacaktır. Bunun dışında, ilgili vergi mevzuatında yapılacak herhangi bir değişiklik, Ortaklık’ın mali durumunu etkileyebilir ve faaliyet sonuçları ile ilgili değişikliğe neden olabilir.

5.2.2. GYO’lara Tanınan Vergi Muafiyetleri/İstisnaları

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına kurumlar vergisi dahil olmak üzere, çeşitli vergi muafiyetleri/istisnaları ve vergi avantajları uygulanmaktadır. Vergisel muafiyet/istisnalar zaman içerisinde değişikliğe uğrayabilir veya kaldırılabilir; bu durum Ortaklık’ın mali durumunu, dağıtılabilir karını ve hissedarlarına sağladığı kazançları etkileyebilir.

5.2.3 Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Genel Riskler

Global ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyebilir; ve piyasanın kötüye gitmesi gayrimenkul sektöründeki talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Böyle bir durum Ortaklık’ın satış ve kira gelirlerine, aynı zamanda da maliyetlerine doğrudan negatif yönde etki edebilir.

5.2.4 Yatırımların Likit Olmaması

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir ve bir gayrimenkul portföyünün likidite olması daha zordur. Acil nakit girişi gerektiren durumlarda, yatırımlarının likit olmamasından dolayı Ortaklık finansal açıdan zor durumda kalabilir ve bu durum Ortaklık’ın operasyonlarını etkileyebilir.

5.2.5 Deprem Riski

Mistral GYO’nun portföyünde bulunan Mistral İzmir ve diğer arsalar birinci derece deprem bölgesi olan İzmir şehrinde yer almaktadır. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar yünrükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de, olası bir deprem sonucunda Ortaklık’ın mevcut yatırımları ve gerçekleştirmeyi planladığı

Yatırımlarının depremde etkilenmeyeceğine veya sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararlarının karşılanacağına dair bir kesinlik bulunmamaktadır.

5.2.6 Gayrimenkul Değerlerinin Değişkenliği

Gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin değerlemeleri varsayımlar üzerine kurgulanmaktadır ve bu çalışmalar subjektif bir yapıya sahip olduğundan, bulunan değerler kesinlik arz etmemektedir. Bu bağlamda, gayrimenkulun devri sırasında değerler değişiklik gösterebilmektedir.

Ortaklık, portföyündeki varlıklar için periyodik olarak bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmalarına değerlendirme çalışması yaptırmak zorunda olup ekonomik ve sektörel koşullar söz konusu varlıkların değerini değiştirebilmektedir.

5.2.7 İzinler

Gayrimenkul alım-satımı ve proje geliştirilmesi için gereken ruhsatlar için katlanılacak masraflar, öngörülen tutarlardan daha fazla olabilir ve bu izinler beklenen sürelerde edinilemeyebilir. Bu olaylar sonucunda Ortaklık'ın operasyonları olumsuz yönde etkilenebilir.

5.2.8 Sektörel Rekabet

Gayrimenkul sektöründeki yoğun rekabet, birçok projenin geliştirilmesine neden olmaktadır ve ülkemizdeki gayrimenkul stoku gün geçtikçe daha da artmaktadır. Piyasadaki arzın artması, talep dengesi yaratmak için Ortaklık'ın fiyatlarında bir azalmaya sebep olabilir ve bu durum Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya neden olabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1 İhraç edilen payların fiyat ve hacim dalgalanmalarına ilişkin riskler:

Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada/ikincil piyasada işlem görecektir. Paylara yönelik likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde, bu piyasanın devam edeceğine dair güvence bulunmamaktadır.

İkincil piyasada işlem görecektir. Paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde, yatırımcıların halka arzdan satın aldıkları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecektir. Payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

Ortaklık faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar, kar beklentilerinin karşılanamaması, Ortaklık'ın veya rakiplerinin finansal performansındaki değişimler, global ve/veya yerel makroekonomik koşullar, rakiplerin faaliyetleri, izahnamenin risk faktörleri bölümünde belirtilen sebepler, analist ve/veya yatırımcı beklentilerinin karşılanmaması ve halka arz edilen payların piyasa işlem fiyatının düşmesine sebep olabilir. Bu durum yatırımcıların halka arzda satın aldıkları payları halka arz fiyatından veya üzerinde bir fiyattan satamamalarına veya hiç satamamalarına sebep olabilir. Sonuç olarak, halka arz edilen payları satın almış olan yatırımcılar halka arz edilen paylardaki yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Payların ikincil piyasadaki fiyatı Ortaklık'ın finansal performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu bağlamda, piyasada işlem gören paylara ilişkin alım satım piyasasının ve bu payların likiditesinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Konusu V.D. 361 050 771-İs. T.C. Tarih: 12/11/2019
Ticaret Sicil No: Mersis No: 0-3510-3072-1100014

NOVART

Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. Tic. A.Ş.

Sk. No: Kat:5 Dairesi

2461 89/19 (Box) Fax: 0232 435 80 24

Bornova V.D. 632 067 4070

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602

Bornova / İZMİR

Tel: 0 232 461 89 79

Fax: 0 232 435 80 24

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

Meclis Mebusan Caddesi 8. Kat Fındıklı / Beşiktaş / İstanbul

Ticaret Sicil No: 42227 / www.sibb.com.tr

32 MİSTRAL

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

283/1 Sk. No: 2 K: 5 D: 602

Bornova / İZMİR

Tel: 0 232 461 89 79

Bornova V.D. 632 060 0275

YATIRIM FİNANSMAN

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

30 Eylül 2016 – Solo Tablo					
	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	56.285.398	58.136.112	3.886.012	19.488.489	34.761.612
Ticari borçlar	336.694	336.694	336.694	-	-
Toplam Yükümlülük	56.622.092	58.472.806	4.222.706	19.488.489	34.761.612

31 Aralık 2015 – Solo Tablo					
	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	17.498.299	17.610.200	5.627.370	8.329.005	3.653.825
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.286.470	1.308.794	513.421	795.373	-
Ticari borçlar	211.969	211.969	211.969	-	-
Toplam Yükümlülük	18.996.738	19.130.963	6.352.760	9.124.378	3.653.825

31 Aralık 2014 - Solo Tablo					
	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	722.832	722.832	722.832	-	-
Toplam Yükümlülük	722.832	722.832	722.832	-	-

31 Aralık 2013 - Solo Tablo					
	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	143.912	143.912	143.912	-	-
Toplam Yükümlülük	143.912	143.912	143.912	-	-

5.4.3 Piyasa Riski

Ortaklık'ın faaliyetleri, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Döviz kuru ve faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Ortaklık, türev niteliğinde olan çeşitli finansal araçlar kullanmaktadır.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Bayraklı / İZMİR
Tel:0 232 461 89 79
Faks:0 232 435 90 24
Bornova Vergi Dairesi
V.No:621 044 1072

MİSTRAL
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Bornova / İZMİR
Tel:0 232 461 89 79
Bornova V.D.622 060 0275

34

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cumaovası Bul. No: 4 Kat: 3
Konak V.D. 301 024 721
Ticaret Sicil No: Mersis: 08080008900001000000000000000000
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

NOVART

KUL YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.
İk. No:2 Kat:5 Daire:302 Bornova
461 69 79 (Faks) Fax: 0 232 435 90 24
Bornova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Mecidiyeköy Caddesi No: 27 Kat: 27 İstanbul
Tic. Sicil No: 270071 www.tskb.com.tr

[Handwritten signature]

5.4.3.1 Kur Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Ortaklık, başlıca Amerikan Doları ve Avro cinsinden varlıklarını ve yükümlülüklerini, TL'ye çevirirken döviz kurlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

Ortaklık'ın yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2016 - Solo Tablo			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Amerikan Doları	Avro
Ticari Alacaklar	1.155.932	385.838	-
Parasal Finansal Varlıklar	1.686.991	522.978	9.023
DÖNEN VARLIKLAR	2.842.923	938.816	9.023
DURAN VARLIKLAR	-	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	2.842.923	938.816	9.023
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler	22.370.805	7.467.140	-
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	22.370.805	7.467.140	-
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler	33.914.593	11.320.336	-
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	33.914.593	11.320.336	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	56.285.398	18.787.476	-
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu	(53.442.475)	(17.848.660)	9.023

Aşağıdaki tablo Ortaklık'ın Amerikan Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

30 Eylül 2016 - Solo Kar / Zarar		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(5.347.280)	5.347.280
- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-

NOVART

GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

283/1 Sk. No. 1. Kat Daire 602 Bomova

Tel: 0 232 461 89 79 (5 Hatt) Fax: 0 232 435 90 24

Bonmeve V.D. 632 037 402013

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

Meclis Meb. San. Caddesi Kat: 427 İstanbul

Ticaret Sicil No: 42527 | www.tskb.com.tr

Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.

Adıyapa, 1. BEĞ. B. C. S. A.Ş.

Şişli Kemal Bulvarı Kat: 25 Kat: 25

Beşiktaş / İstanbul Tel: 0 212 333 72 72

Beşiktaş / İstanbul Tel: 0 212 333 72 72

3- ABD Doları net etki (1 +2)	(5.347.280)	5.347.280
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	3.032	(3.032)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	3.032	(3.032)
TOPLAM	(5.334.248)	5.334.248

5.4.3.2 Faiz Oranı Riski

Ortaklık değişken faizli finansal aracı olmadığı için faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi : 283/1 Sokak, No:2, Kat:5, Daire:602
Bornova/İzmir

Bağlı bulunulan Ticaret

Sicil Müdürlüğü : T.C. İzmir Ticaret Sicili Müdürlüğü

Ticaret Sicil Numarası : MERKEZ – 158601

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Sürelili Olarak Kuruldu ise

Süresi : Süresiz

Kuruluş Tarihi : 18.01.2012

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye
Kayıtlı Merkezinin Adresi	283/1 Sokak No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova / İzmir
İnternet Adresi	www.mistralgyo.com
Telefon Numarası	+90 232 421 50 80
Faks Numarası	+90 232 421 50 79

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Ortaklık, Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde Merkez - 158601 sicil numarası ile 18 Ocak 2012 tarihinde süresiz olarak kurulmuştur.

Ortaklık kuruluş sermayesinin tamamı, İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 136533 K-11410 sicil numarası ile ve Bornova Dairesi'nin 6220528023 mükellef numarası ile kayıtlı bulunan

NOVARİ
MENKUL KURULUM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
3/1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova
332 461 64 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 00 34
Bornova V.D. 632 037 4020
Mecidiyeköy Mah. Caddesi 64 Fındıklı 34427 İstanbul
Ticaret Sicil No: 42527 www.novari.com.tr

MIRAY
İNŞAAT A.Ş.
3683/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Bayraklı / İZMİR
Tel: 0 232 461 89 79
Fax: 0 232 461 89 79
Bornova Vergi Dairesi
V.No:621 044 1072

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Ticaret Sicil No: 129218-K-10668
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

Mistral İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait, tapuda İzmir İli, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 118 parselde kayıtlı taşınmazın Mistral İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 18 Ocak 2012 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında oybirliği ile kabul edilip onaylanan "Bölünme Planı" gereğince 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 3. Fıkrasının (b) bendi ile 20. Maddesinin 3. Fıkrası ile 16 Eylül 2003 tarih ve 25231 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca kısmi bölünme suretiyle Ortaklık'a aynı sermaye olarak konulmuştur. Bölünmeye konu iştirak paylarının mukayyet değeri İzmir 1. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2011/703 Esas sayılı dosyası kapsamında 30 Aralık 2011 tarihli karar ile saptanmıştır.

Ortaklık'ın 24 Ocak 2012 tarihli ve 7990 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan kuruluş esas sözleşmesinin "Sermaye ve Hisseler" başlıklı 7. maddesinde de yer alan kurucu ortaklar ve pay sahipliği yapısı aşağıdaki gibidir:

Kurucu Ortak	Pay Adedi	Aynı Sermaye Tutarı (TL)
Önder Türkkani	4.489.992	4.489.992
Haydar İnaç	4.478.776	4.478.776
Erkan İnaç	5.162	5.162
Banu İnaç	5.162	5.162
Güner Menendi	8	8
TOPLAM	8.980.000	8.980.000

16 Ocak 2013 tarihli ve 8237 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen Ortaklık'ın 27 Aralık 2012 tarihli olağanüstü genel kurul kararı uyarınca Ortaklık'ın sermayesi 25.000.000 TL artırılarak 8.980.000 TL'den 33.980.000 TL'ye çıkartılmıştır. İşbu sermaye artırımını ile Ortaklık'ın sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde ve nama yazılı olan 33.980.000 adet paya bölünmüştür. Önceki sermayeyi teşkil eden 8.980.000 TL tamamen ödenmiştir. Artırılmasına karar verilen 25.000.000 TL tutarındaki sermayenin ¼'ü olan 6.250.000 TL nakden ve muvazaadan ari şekilde sermaye artırımını öncesinde ödenmiş olup, bakiye 18.750.000 TL'nin 31 Mart 2013 tarihine kadar 5.000.000 TL, 31 Mayıs 2013 tarihine kadar 5.000.000 TL, 31 Temmuz 2013 tarihine kadar 5.000.000 TL ve 30 Eylül 2013 tarihine kadar da 3.750.000 TL bunu taahhüt eden şirket ortaklarınca muvazaadan ari olarak ödeneceği taahhüt edilmiştir.

14 Temmuz 2015 tarihli ve 8862 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen 24 Haziran 2015 tarihli genel kurul kararı uyarınca Ortaklık'ın sermayesi 5.020.000 TL artırılarak 33.980.000 TL'den 39.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. İşbu sermaye artırımını ile Ortaklık'ın sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde ve nama yazılı olan 39.000.000 adet paya bölünmüştür. Önceki sermayeyi teşkil eden 33.980.000 TL tamamen ödenmiştir. Artırılmasına karar verilen 5.020.000 TL tutarındaki sermayenin tamamı muvazaadan ari şekilde Ortaklık'ın hissedarları tarafından tescilden önce ödenmiştir. Ortaklık'ın sermayesinin tamamının ödendiği 17.08.2015 tarihli ve Y.M.M.3355 / 15 – 126 sayılı mali müşavir raporu ile sabittir.

25 Haziran 2015 tarihli genel kurul uyarınca Ortaklık pay sahiplerinin pay oranlarına göre taahhüt ettikleri sermaye tutarlarını da gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı / Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Pay Adedi	Ortağın A Grubu Nama Yazılı Payları	Ortağın B Grubu Hamiline Yazılı Payları
Önder Türkkani	12.572.148	6.286.074	6.286.074
Haydar İnaç	8.623.152	4.311.576	4.311.576
Lucien Arkas	1.950.000	975.000	975.000
Tufan Ünal	1.950.000	975.000	975.000
Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi	2.730.000	1.365.000	1.365.000
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	3.900.000	1.950.000	1.950.000
Miray İnşaat-Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	3.900.000	1.950.000	1.950.000
Ayşe Gaye Ünsal	780.000	390.000	390.000
Mehmet Doğan Atay	390.000	195.000	195.000
Hüseyin Birazer	390.000	195.000	195.000
Şevket Akın Kayacan	390.000	195.000	195.000
Hasan Bumin Anal	390.000	195.000	195.000
Berkem Tekstil Sanayi ve Dış Ticaret Limited Şirketi	390.000	195.000	195.000
Banu İnaç	24.247	12.124	12.123
Erkan İnaç	24.247	12.124	12.123
Printsan Emprime Sanayi Ticaret Limited Şirketi	390.000	195.000	195.000
Mehmet Nomal	206.206	103.103	103.103
TOPLAM	39.000.000	19.500.001	19.499.999

Ortaklık, 20 Ağustos 2015 tarihinde, Ortaklık'ın gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliğine onay verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuştur. SPK, 19 Şubat 2016 tarihli ve 12233903-325.01-E.2078 sayılı yazısı ile Ortaklık'ın gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliğine onay verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına SPK'nın 15.02.2016 tarih ve 5/169 sayılı toplantısında karar verildiğini bildirmiştir.

Ortaklık'ın merkez adresi 283/1 Sokak No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova / İzmir'dir. Ortaklık satış ofisi, hali hazırda Atatürk Caddesi No:290 zemin kat No:2 Meltem Apt. Alsancak / İzmir'de bulunmakta olup 01.01.2017 tarihinden itibaren Mansuroğlu Mahallesi Ankara Caddesi No:81 Kat:12 Daire: 90 Bayraklı/ İzmir adresine taşınacaktır.

Ortaklık'ın İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-İlk-D-3pafta-8625-ada, 7 no'lu parsel konumlu "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulü üzerinde 293 adet bağımsız bölümden oluşan Mistral İzmir Projesinin inşaatı devam etmektedir. Mistral İzmir Projesi'nin Eylül 2013'te yapı ruhsatı onayı alınarak geliştirme çalışmalarına başlanmıştır. Konut, ofis, alışveriş merkezi ve otelden meydana gelen Mistral İzmir Projesi'nin Eylül 2016 tarihinde tamamlanması planlanmaktadır. Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş., proje kapsamında yer alan otelin Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olarak,

Vade Tarihi	Tutar
03.06.2013	250.000 ABD Doları
28.06.2013	2.750.000 ABD Doları
27.09.2013	1.000.000 ABD Doları
11.02.2014	1.000.000 ABD Doları
23.06.2014	1.000.000 ABD Doları
20.11.2014	1.000.000 ABD Doları
30.01.2015	1.250.000 ABD Doları
12.02.2015	250.000 ABD Doları
30.04.2015	1.250.000 ABD Doları
30.08.2015	1.250.000 ABD Doları
30.10.2015	1.000.000 ABD Doları
30.01.2016	1.000.000 ABD Doları
30.04.2016	1.000.000 ABD Doları
30.08.2016	1.000.000 ABD Doları
Toplam	15.000.000 ABD Doları

Ortaklık 17 Eylül 2015 tarihinde Mersinli Mahallesi'nde bulunan 8554 ada 6 parsel numaralı 5.954 m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazın ("Çınarlı Arsa") tamamını satın almıştır. Söz konusu arsalarda mevcut durumda henüz bir yapı inşasına bağlanmamış olmakla birlikte, bölgedeki mevcut talep ve ihtiyaç doğrultusunda bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Arsa üzerinde hastane ve ofis projesi geliştirilmesi düşünülmektedir. Bu doğrultuda, Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Yelken") ile Ortaklık arasında 27 Kasım 2015 tarihinde bir çatılı işyeri kira sözleşmesi akdedilmiştir. Çatılı işyeri kira sözleşmesi uyarınca Çınarlı Arsa üzerinde inşa edilecek özel sağlık tesisinin Yelken'e kiralanması öngörülmektedir. Çatılı işyeri kira sözleşmesi uyarınca Ortaklık'ın özel sağlık tesisinin inşasına ilişkin yükümlülüklerinin Miray İnşaat-Taahhüt Ticaret ve Sanayi

Anonim Şirketi tarafından yerine getirilmesine ilişkin 04 Nisan 2016 tarihli inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler:

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Mistral GYO tarafından 2013, 2014, 2015, 2016/9 dönemlerinde yapılan yatırım tutarlarına ilişkin bilgi aşağıda sunulmaktadır.

Yatırım / Arsa Alımları	2013	2014	2015	2016/9	(Finansman Şekli)
Mersinli Mahallesi 8654 ada 6 parsel ("Çınarlı Arsa")	-	-	29.770.000	-	Özkaynak ve banka kredileri
Mersinli Mahallesi, 8623 ada 8 ve 12 no.'lu parseller ("Mersinli Arsa")	-	-	13.760.000	-	Özkaynak ve banka kredileri
TOPLAM			43.530.000		

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Mistral GYO tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi aşağıda sunulmaktadır.

Yapılmakta Olan Yatırımlar	Yatırımın Niteliği	Tamamlanma Derecesi	Coğrafi Dağılımı	Finansman Şekli
Mistral İzmir Projesi	Konut, ofis, alışveriş merkezi ve otel yapılarını içeren karma gayrimenkul proje	Ofis: %90 Rezidans: %95 AVM (Çarşı): %90 (Şirket'in sağladığı verilere göre Aralık 2016 itibarıyla proje tamamlanma oranıdır.)	İzmir - Bayraklı	Özkaynak, Banka Kredileri ve önsatışlardan gelen gelirler

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yelken ile Ortaklık arasında 27 Kasım 2015 tarihinde bir çatılı işyeri kira sözleşmesi akdedilmiştir. Çatılı işyeri kira sözleşmesi uyarınca Ortaklık'ın mülkiyetinde bulunan 5.954 m2 yüzölçümüne sahip İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8554 ada, 6 parsel kayıtlı Arsa ("Çınarlı Arsa") üzerinde inşaa edilecek özel sağlık tesisinin Yelken'e kiralanması öngörülmektedir. Çatılı işyeri kira sözleşmesi uyarınca Ortaklık'ın Özel Sağlık Tesisi'nin

YATIRIM FINANSMAN
MENJUAL DECER

BERKEM

Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.
Adıstepe Mh. BEĞÖS 3. Bölge
Yahya Kemal Beyan. Bul. No: 182 B. Kat: 3. MİR
Ticaret Sicil No: EORN-6890

2015/8 dönemi 2016/9 yıla ve 2016/9 dönemlerine ilişkin satış gelirleri ve gelir kalemlerinin toplam gelirlerden aldığı paylar aşağıda gösterilmektedir:

(Milyon TL)	31 Aralık 2013	%	31 Aralık 2014	%	31 Aralık 2015	%	30 Eylül 2016	%
Gayrimenkul Satış Gelirleri	0	%0	0	%0	0	%0	0	%0
Gayrimenkul Kiralama Gelirleri	0	%0	0	%0	0	%0	0	%0
TOPLAM	0	%0	0	%0	0	%0	0	%0

Sektör yapısı gereği faturalar ancak teslimde gerçekleştirilmektedir. O nedenle satış sonuçlarının gelir tablosuna yansımaları zaman alabilmektedir. Teslimat yapılarına kadar geçen süre zarfında satışlara ilişkin yapılan tahsilatlar bilançoda Ertelenmiş Gelirler olarak takip edilmekte olup, proje tesliminde faturalaşma gerçekleştiği zaman faaliyet sonucu gelir tablosuna yansıtılacaktır. 2013-2016/9 bilançolarında ertelenmiş gelirler kaleminin gelişimi aşağıda gösterilmiştir. Söz konusu ertelenmiş gelirler ağırlıklı olarak rezidans ve ofis satışları için alınan sipariş avanslarını içermektedir.

TL – Solo	31 Aralık 2013	31 Aralık 2014	31 Aralık 2015	30 Eylül 2016
Ertelenmiş Gelirler	18.695.626	55.100.825	141.143.815	180.741.939

Mistral İzmir Projesi

Mistral İzmir Karma Gayrimenkul Projesi, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parselde bulunan Bayraklı Arsa üzerinde bulunmaktadır. Mistral İzmir Karma Gayrimenkul Projesi, Konak ilçesi sınırları içinde, kent merkezine, Bayraklı, Bornova ilçe merkezlerine ve şehir merkezine yakın konumda yer almaktadır. Proje, 'Yeni Kent Merkezi' olarak belirlenen "Alsancak Liman arkası Halkapınar" bölgesinde olup, projenin bulunduğu mevki, son yıllarda hızlı bir gelişim göstererek konut ve ticaret konusunda ön plana çıkmaktadır. Mevcut durumda projenin bulunduğu Yeni Kent Merkezi bölgesinde, adliye sarayı, prestijli ve büyük firmalara ait merkezleri, devam eden inşaatlar ve mevcut depolama alanları yer almaktadır. Proje ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlu olup, projenin bulunduğu bölgeye metro, dolmuş, otobüs ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Projenin çeşitli merkezlere olan uzaklıkları aşağıda belirtilmiştir:

Yer	Mesafe (km.)
Bornova İlçe Merkezi	~4,7
Alsancak Limanı	~1,8
Konak	~5

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Mediis Mebusan Caddesi 34 Fındıklı 34127 İstanbul
Ticaret Sicil No: 142327 | www.tsb.com.tr

MİRAY
İNŞAAT A.Ş.

42

283/1 Sk. No:2 Kat: D:602
Bornova İZMİR
Tel: 0 232 435 89 79
Fax: 0 232 435 90 24
Bornova Vergi Dairesi
V.No:621 044 1072

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yeni Kent Merkezi'nde tercih edilen "rezidanslar", "otel", "ofis katları", "alışveriş merkezi alanları" belirlenmiştir. Konu proje kapsamında toplamda 38 adet dükkan, 1 adet spa, 153 adet ofis, 110 adet rezidans ve 96 odalı otel bulunmakta olup, proje iki farklı kule şeklinde planlanmıştır. Belirlenen fonksiyonlar ile birlikte İzmir ilinin ihtiyacı olan ofis, toplantı salonları, lüks konaklama alanı ve alışveriş merkezi alanlarının karşılanması planlanmaktadır.

Mistral İzmir Projesi'nin fonksiyon bazında dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Mistral İzmir Projesi'nin Fonksiyon Bazında Dağılımı

Fonksiyon	Adet
Ofis	153
AVM (Dükkan)	38
Rezidans	110
Otel Odası	96
Spa	1

Projenin toplam brüt kapalı alanı 110.996,21 m² olup, ofis kulesinde yer alan çift cephe alanları dahil edildiğinde toplam brüt kapalı alan 117.404,21 m²'dir. Mistral İzmir Projesi'nin alan bazında dağılımı aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Mistral İzmir Projesinin Alan Bazında Dağılımı

Alansal Dağılım	Alan (m ²)	%
Ofis	34,570	29%
AVM	9,080	8%
Rezidans	21,455	18%
Otel	6,700	6%
Spa	1,270	2%
Tesisat Katı	7,145	6%
Otopark+ Sığınak (Bodrum Kat)	30,777	26%
Ofis Çift cephe alanı Alanı	6,408	5%
TOPLAM	117,404	100%

Mistral İzmir Projesi'nde:

- 153,92 m. yüksekliğinde çatı katı dahil 38 kattan oluşan:
 - 2. ve 9 katlar arası otel kullanımı,
 - 9-37. katları arası konut kullanımlı 'Otel-Konut Kulesi';
- 15,79 m. yüksekliğinde çatı katı dahil 48 kattan oluşan:
 - 'Ofis Kulesi' bulunmaktadır.

Kulelerin bodrum katları otopark, sığınak, konut ortak deposu; zemin ve 1. katı AVM alanı, 2. katı ise Spa merkezi olarak planlanmıştır.

04 Mayıs 2016 tarihli TSKB Gayrimenkul Değerleme raporuna göre,

31.03.2016 itibariyle AVM'nin inşaat tamamlanma oranı %80 olarak hesaplanmıştır.

31.03.2016 itibariyle projenin tamamı için öngörülen inşaat tamamlanma oranı ise %67 olarak belirlenmiştir.

BERKEM

Tekstil San. ve Tic. A.Ş.
Adanese Mh. BEĞÖS
Yahya Kemal Sanatı Cd. No: 2 BEĞÖS
Hasan Hüseyin V.D. 632 067 4020
Ticaret Sicil No: 200143366

Projenin bitmesi hedeflenmektedir. Projenin tamamlanması akabinde ofis, ve rezidans kullanımlarının satışına devam edileceği; otopark alanlarının ofis, rezidans ve AVM kullanımına hizmet edeceği; AVM açılışının 2017 yılında olacağı, AVM'nin, konusunda tecrübeli bir yönetici firma tarafından işletileceği ve kiralanacağı ve brüt kullanım alanı 9.079,73 m² olan AVM'nin 7,077 m² kiralanabilir alana sahip olacağı öngörülmektedir.

Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş., proje bünyesinde yer alan otelin Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olarak, 27.06.2013 tarihli harici bir taşınmaz satış sözleşmesi akdetmiş olup, söz konusu satış işlemine ilişkin tapu devri, 15.000.000 ABD Doları karşılığında 09.02.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Spa merkezi, 02.10.2015 tarihinde LT Okyanus ile imzalanan sözleşme ile kiralanmıştır. Kiralanan alan, Ortaklık tarafından kira sözleşmesinin ekinde belirtilen şekilde tamamlanması ve teslim tutanağının imzalanmasının ardından LT Okyanus'a teslim edilecektir. Kira süresi, LT Okyanus'a kira sözleşmesi uyarınca kiralanılan alanın tamamlanıp teslim edilmesinden itibaren üç ay sonra başlayacaktır.

Mistral İzmir Projesi Kat ve Fonksiyon Bilgileri

Projeye göre kat alanları ve fonksiyonları aşağıda detaylandırılmıştır.

3. Bodrum Kat: 141 araçlık kapalı otopark, kazan dairesi, sığınak, konut ortak depoları bulunmakta olup; 3. bodrum kat 7.860,10 m² kapalı kullanım alanıdır. Her iki kulenin de ortak kullanım alanıdır.

2. Bodrum Kat: 316 araçlık kapalı otopark, konut ortak depoları bulunmakta olup; 2. bodrum kat 11.458,33 m² kapalı kullanım alanıdır. Her iki kulenin de ortak kullanım alanıdır.

1. Bodrum Kat: 170 araçlık kapalı otopark, ofis ortak depoları, mekanik oda, pano odaları bulunmakta olup; 2. bodrum kat 11.458,33 m² kapalı kullanım alanıdır. Her iki kulenin de ortak kullanım alanıdır.

Zemin Kat: Otel girişi, lobi, ön büro, bagaj odası, kasa odası, vestiyer, pub, mutfak, konut kulesi girişi, lobi, ofis kulesi girişi, lobi, açık AVM bölümünde 27 adet mağaza, 5 adet trafo odası, 2 adet pano odası bulunmakta olup; zemin kat 5.774,74 m² kapalı kullanım alanıdır. Zemin kat açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. 09 Temmuz 2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu taşınmazın zemin katında 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

1. Normal Kat: Spa, çocuk oyun alanı, yüzme havuzu, açık AVM bölümünde 11 adet mağaza bulunmakta olup; 1. normal kat 5.645,56 m² kapalı kullanım alanıdır. 1. normal kat açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu taşınmazın 1. normal katında 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

2. Normal Kat: Otel-Konut kulesinde, yüzme havuzu, spa, 5 adet otel odası, Ofis kulesinde, 2 adet ofis bulunmakta olup; 2. normal kat ofis Kulesi kullanımında 1.062,77 m², 627,36 m² Konut-Otel Kulesi kullanımında olmak üzere toplam 1.690,13 m² kapalı kullanım alanıdır. 2. normal kat açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu taşınmazın 1. normal katında 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Otel-Konut Kulesi, 3.-9. Normal Katlar: 13'er adet konaklama ünitesi bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanıdır.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Mersis: Melasun Cad. 31 Etiler/34427 İstanbul
Ticaret Sicil No: 42577 | www.tsbk.com.tr

MIRAY
İNŞAAT A.Ş.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:302
Bayraklı / İZMİR
Tic. Sicil No: 200143366
Fax: 0 232 435 90 24
Borçova Vergi Dairesi
V.No:621 044 1072

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Sicil No: 200143366
Kontak Y.D. 302 030 721 Tlx.: 123 İR
Ticaret Sicil No: 129 18 K-10668
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

İZMİR KİTAP
Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.
Atatürk Mh. BEĞÖZ 3. Bölge
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. No: 122-BES-1
Hesap Tahsilatı V.D. 165 903 72 53
Ticaret Sicil No: 200466

10., 19., 34. Normal Katlar: Otel konut kulesinin teknik katlarıdır. Elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanıdır.

Otel-Konut Kulesi, 11.-18. Normal Katlar: Her katta yaklaşık 96 m² brüt kullanım alanı 2 adet 1+1 daire, yaklaşık 166-168 m² kullanım alanı 4 adet 2+1 daire bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanıdır. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu bloğun 11. katından başlamak üzere 6 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır

Otel-Konut Kulesi, 20.-33. Normal Katlar: Her katta yaklaşık 194 m² brüt kullanım alanı 2 adet 3+1 daire, yaklaşık 234 m² kullanım alanı 2 adet 3+1 daire bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanıdır.

Otel-Konut Kulesi, 35.-37. Normal Katlar: 35. normal katta 417,67 m² brüt kullanım alanı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 35. normal kat 835,33 m² kapalı kullanım alanıdır. 36. normal katta 396,53 m² kullanım alanı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 36. normal kat 793,05 m² kapalı kullanım alanıdır. 37. normal katta 375,08 m² brüt kullanım alanı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 37. normal kat 750,15 m² kapalı kullanım alanıdır.

Otel-Konut Kulesi, Çatı Katı: Otel konut kulesinin teknik katıdır. Çatı katında elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; çatı katı 700,28 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi, 2. Normal Kat: 72,81 m² kullanım alanı 2 adet; 143,82 m² kullanım alanı 1 adet; 187,74 m² kullanım alanı 1 adet; 195,20 m² kullanım alanı 3 adet ofis olmak üzere toplam 7 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 2. normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 1.062,77 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi, 3.-8. Normal Katlar: Her katta 56,54 m² brüt kullanım alanı 2 adet ofis; 111,28 m² brüt kullanım alanı 1 adet ofis; 140,13 m² brüt kullanım alanı 1 adet ofis; 147,59 m² brüt kullanım alanı 3 adet ofis olmak üzere her katta 7'şer adet ofis ünitesi bulunmaktadır.

Ofis Kulesi, 9., 19., 29. ve 39. Normal Katlar: Ofis kulesinin teknik katlarıdır. Teknik katlarda elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; 9. normal kat 803,74 m²; 19. normal kat 789,50 m²; 29. normal kat 789,53 m²; 39. normal kat 803,76 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi, 10.-15. Normal Katlar: 10. normal katta 782,32 m²; 11. ve 12. normal katlarda 793,00 m²; 13. normal katta 800,12 m²; 14. ve 15. normal katlarda 807,24'er m² tam kat brüt kullanım alanı 1'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır.

Ofis Kulesi, 16.-18. Normal Katlar: Her katta 403,62'şer m² kullanım alanı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 16.-18. normal katlarda bulunan ofis birimleri toplamda brüt 807,25 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi, 20.-26. Normal Katlar: Her katta 196,17 m² brüt kullanım alanı 2'şer adet ofis; 200,34 m² brüt kullanım alanı 2'şer adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brüt 782,37 – 793,02 m² kapalı kullanım alanıdır.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Merkezi: Mecidiyeköy Cad. 81 Etiler 34427 İstanbul
Ticaret Sicil No: 41527 www.tskb.com.tr

MIRAY
İNŞAAT A.Ş.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:02
Bayraklı / İZMİR
Ticaret Sicil No: 232 435 90 24
Bornova Vergi Dairesi
V.No:621 044 1072

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cumhuriyet Bul. No: 2 - Nak-İZMİR
Ticaret Sicil No: 129218-K-10668
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

BERKE M

Tekstil San. ve Dış Tic. A.Ş.
Ankara Mh. 283/1 Sk. No: 2 K.5 D:602
Büyükdere Mah. Beyazıt Cd. No: 2 K.5 D:602
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Sicil No: 283/1-602

Ofis Kulesi, 27.-28. Normal Katlar: Her katta yaklaşık 197,95-199,73 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis; yaklaşık 202,12-203,90 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmakta olup, 27. kat brüt 800,14 m², 28. kat 807,26 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi, 30.-35. Normal Katlar: Her katta 199,65 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis; 203,95 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brüt 793,01 – 807,25 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi, 36. ve 38. Normal Katlar: 391,17 m² kullanım alanlı 2'şer adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Her katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 782,33 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi, 40.-44. Normal Katlar: Her katta 196,12-199,68 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis; 200,39-203,95 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brüt 793,01 – 807,25 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi, 45. Normal Kat: 477,03 m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 45. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 954,05 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi, 46. Normal Kat: 384,94 m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 46. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 769,87 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi, 47. Normal Kat: 362,80 m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 47. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 725,59 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi, Çatı Katı: Ofis Kulesinin teknik katıdır. Çatı katında elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; çatı katı 685,26 m² kapalı kullanım alanıdır.

Mistral İzmir Projesi'nin Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Proje alanı, Ankara Caddesi üzerinde yer almaktadır. ✓ Ankara Caddesi üzerinde, taşınmaza emsal olabilecek boş parsel sayısı oldukça kısıtlıdır. ✓ Proje alanının görülebilirliği, reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği çok yüksektir. ✓ Proje yeni kent merkezinde konumlandır. ✓ Konut, ticaret ve turizm kullanımı açısından tercih edilen bir bölgede konumlandır. ✓ Değerleme konusu projeye ait yapı ruhsatı bulunmaktadır. ✓ Sosyal donatı alanlarına yakın konumdadır.	- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamış, eski sanayi yapılarının konumlu olduğu bölgeye yakındır.



283/1 Sk. No:2 K.5 D:602
Bayraklı / İZMİR
Tel:0.232.461 89 79
Fax:0.232.435 90 79
BORNova VERGİ DAİRESİ
V.No:661 044 1072

46 MİRAY
İNŞAAT A.Ş.

A. Karay

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

G. NOVART

İNŞAAT İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Sk. No: Kat:5 Daire:602 Bornova
2461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 79
Bornova V.D. T.C. Milli Kalkınma Bakanlığı A.Ş.

T.C. Milli Kalkınma Bakanlığı A.Ş.
Meclisi Meclis Caddesi 64 Fındıklı Kat:27 İstanbul
Ticaret Sicil No: 42527 | www.mkb.gov.tr

BERKEM

Tekstil San. ve Dış Tic. A.Ş.
Adana Mh. Beğözü K. 5 D: 602
Konya Mh. Beğözü K. 5 D: 602
Pazar Yolu No: 12345678
Ticaret Sicil No: BORN-689

İzmir Salhane Metro İstasyonu
ve toplu taşıma araçları duraklarına yakın
konumlu olup, ulaşılabilirliği yüksektir.

FIRSATLAR

- ✓ Taşınmaz Yeni Kent Merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman arkası-Salhane- Turan bölgesinin ortasında konumlanmıştır.
- ✓ Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.
- ✓ Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmektedir.

TEHDİTLER

- x Uygulama imar planı kapsamında MİA lejandında yer alan parsellerin yapılaşma koşulunun, KAKS:3.50 olması sebebi ile bölgenin tamamen yapılaşması halinde, ihtiyaçtan fazla yapı stoğunun oluşacağı düşünülmektedir.
- x Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmekte olup, bölgesel rekabette her geçen gün artış yaşanmaktadır.

Mersinli Mahallesinde 2 Adet Arsa ("Mersinli Arsa")

Ortaklık'ın mevcut portföyünde, 2015 yılı içinde alınan, İzmir/Konak Mersinli Mahallesinde bulunan 8623 ada 8 parsel numaralı 2.268 m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazın 6667/10000 hissesi ve 8623 ada 12 parsel numaralı 2.128 m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazın 2/3 hissesi bulunmaktadır. Söz konusu arsalarda mevcut durumda bir yapı olmamakla beraber, gayrimenkul piyasası ve oluşacak talebe göre yeni bir proje geliştirilebilecektir. Geliştirilecek projenin, Mistral İzmir Projesi gibi orta ve üst segment tüketiciye yönelik olması ve hem konut hem de ofis yapılarını barındırması planlanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda Mersinli Arsa'nın satın alınmasına ilişkin bilgiler yer almaktadır.

	Satın Alım Tarihi	Satın Alım Tutarı	Arsanın Satın Alındığı Kişinin İlişkili Taraf Olup Olmadığı Bilgisi
Mersinli Arsa, 8 parsel numaralı taşınmaz	17 Şubat 2015	1.647.299 ABD Doları (4.371.725 TL)	İlişkili Taraf (Önder Türkkani - ortak (1/2), Haydar İnaç - ortak (1/2))
Mersinli Arsa, 12 parsel numaralı taşınmaz	17 Şubat 2015	2.500.000 ABD Doları (6.253.928 TL)	İlişkili Taraf Değil

2 parselden oluşan arsalar, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlu olup yeni kent merkezi içerisinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, arsaların yakın çevresinde birçok prestijli gayrimenkul şirketine, yapımı devam eden, ait tasarı halinde ya da başlama aşamasında olan yatırım projeleri yer almaktadır.

NOVART

İLYATIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

No:2 K:5 D:602 Bornova

189 79 (Fax) Fax: 0 232 461 89 79

189 79 (Fax) Fax: 0 232 461 89 79

189 79 (Fax) Fax: 0 232 461 89 79

189 79 (Fax) Fax: 0 232 461 89 79

189 79 (Fax) Fax: 0 232 461 89 79

Mecidiyeköy Sinai Kalkınma Bankası A.Ş.

Mecidiyeköy Sinai Kalkınma Bankası A.Ş.

Mecidiyeköy Sinai Kalkınma Bankası A.Ş.

Mecidiyeköy Sinai Kalkınma Bankası A.Ş.

Mecidiyeköy Sinai Kalkınma Bankası A.Ş.



283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Bayraklı / İZMİR
Tel:0.232.461 89 79
Fax:0.232.461 90 24
Bornova Vergi Dairesi
V.No:621 044 1072

A. Karay

YATIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

BERKEM

Tekstil San. ve Tic. A.Ş.
Adanede Mh. 8554 Ada 6 Parsel
Yama Konağı Beyatlı Cd. No: 2 Kat: 5 D: 602
İzmir Adnan Menderes Havalimanı V.D. 622 060 0275
Ticaret Sicil No: 283314

Arsanın İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 2,0 km., Alsancak Gar'a yaklaşık 3,0 km., İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 19,3 km. mesafede bulunmaktadır.

Yer	Mesafe (km.)
İzmir Limanı	~2,0
Alsancak Gar	~3,0
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	~19,3

Mersinli Mahallesinde 2 Adet Arsanın ("Mersinli Arsa") Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Taşınmaz yeni kent merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhan Kesimi) bölgesi içerisinde konumlanmıştır. ✓ Taşınmaz MİA (Merkezi İş Alanı) alanında kalmaktadır. ✓ 8623 ada 12 no.'lu parsel net imar parselidir.	- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamıştır. - Taşınmazın Ankara Caddesi ile doğrudan bağlantısı bulunmamaktadır. - 8623 Ada 8 No.'lu parselin yaklaşık 249 m2 yola terki bulunmaktadır. - Parseller 3.000 m2 altında olduğundan dolayı plan notuna göre 8 kat imarlıdır. - 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları içerisinde bulunan "MİA" lejantına ait plan notunun değişiklik sürecinde olması, konu taşınmazlar üzerinde yapılacak yatırımların süresini olumsuz etkilemektedir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.	x Taşınmazın bulunduğu bölgede bazı parsellerde imar uygulamaları tamamlanmaması ve yasal süreçler, bölgedeki gelişimin süresini erteleyici faktör olmaktadır.

Mersinli Mahallesinde 1 Adet Arsa ("Çınarlı Arsa")

Ortaklık 2015 yılı içinde Mersinli Mahallesi'nde bulunan 8554 ada 6 parsel numaralı 5.954 m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazın tamamını Arkas Konteyner Taşımacılık A.Ş.'den satın almıştır. Söz konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Söz konusu arsa mevcutta tır parkı olarak kullanılmakta olup, gayrimenkul piyasası ve oluşacak talebe göre yeni bir proje geliştirilebilecektir. Arsa üzerinde hastane ve ofis projesi geliştirilmesi düşünülmektedir.

Aşağıdaki tabloda Çınarlı Arsa'nın satın alınmasına ilişkin bilgiler yer almaktadır.

BEKE M

Tekstil San. ve Dış Tic. A.Ş.
Adana T.C. Mh. Beşiktaş Mah. 1. Cad. No: 1234567
Yatırım Finansman A.Ş.
Hacı Taşçı V.D. 65 003 72 53
Ticaret Sicil No: BORN-655

Kasapçı Mh. BEĞÖZÜ Sk. No: 1234567890 Kasapçı Mh. Beğözü Cd. No: 1234567890 Hacı Taşın V.D. 650037253 Ticaret Sicil No: BORN-669		Satın Alım Tarihi	Satın Alım Tutarı	Arsanın Satın Alındığı Kişinin İlişkili Taraf Olup Olmadığı Bilgisi
Çınarlı Arsa	16 Eylül 2015	9.500.000 ABD Doları (29.606.480 TL)	İlişkili Taraf Değil	

Taşınmaz, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlu olup yeni kent merkezi içerisinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, değerlemesi yapılan taşınmazların yakın çevresinde birçok prestijli gayrimenkul şirketine ait tasarı halinde ya da başlama aşamasında olan yatırım projeleri yer almaktadır.

Taşınmaz İzmir Limanı'na yaklaşık 2,0 km. Alsancak Gar'a yaklaşık 3,0 km., İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 19,3 km. mesafede bulunmaktadır.

Yer	Mesafe (km.)
İzmir Limanı	~2,0
Alsancak Gar	~3,0
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	~19,3

Mersinli Mahallesi'nde 1 Adet Arsanın ("Çınarlı Arsa") Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Taşınmaz yeni kent merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhanе Kesimi) bölgesi içerisinde konumlanmıştır. ✓ Taşınmaz MİA(Merkezi İş Alanı) alanında kalmaktadır. ✓ Taşınmaz imar uygulaması görmüş net imar parselidir. ✓ Taşınmaz plan notlarında yer alan minimum parsel büyüklüğü koşulunu sağladığı için Hmax serbest yapılaşma hakkına sahiptir.	- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamıştır. - 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları içerisinde bulunan "MİA" lejantına ait plan notunun değişiklik sürecinde olması, konu taşınmazlar üzerinde yapılacak yatırımların süresini olumsuz etkilemektedir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.	x Taşınmazın bulunduğu bölgede imar uygulamaları tamamlanmadığı için yatırımlarda gecikmeler olmakta ve bölge gelişimi etkilenmektedir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi: Yoktur.

NOVART

KULYAK İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Sk. No:2 K:5 D:502 Etiler
461 88 00 00 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24
Bornova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Meclisi Mebusan Cad. 81 Fındıklı 34427 İstanbul
Ticaret Sicil No: 42021 www.tskb.com.tr

MİRAY
İNŞAAT A.Ş.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:502
Bayraklı / İZMİR
Tel: 0 232 435 90 24
Fax: 0 232 435 90 24
Bornova V.D. 632 037 4020
V.No:621 044 1072

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

BERKEM

Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.
Adatepe Mah. 80005 6. A. B. Blok Kat:5
Yahya Kemal Beyanl. Ç. 35120 Etiler / Beşiktaş / İZMİR
Tic. Sic. No: 270903 / Ş. Sic. No: 270903 / Mersis No: 0803003120000000000

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar:

7.2.1.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Aşağıda yer alan 7.2.1.3, 7.2.1.4, 7.2.1.5, 7.2.1.6, 7.2.1.7 nolu bölümlerde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan Mistral İzmir Projesi – Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda yer alan sektör bilgilerinden faydalanılmıştır.

7.2.1.1 GYO Sektörü

Mevcut durumda BIST'de işlem gören 31 adet GYO bulunmaktadır. 08.12.2016 itibarıyla, borsada işlem gören 31 adet GYO'nun toplam piyasa değeri 23.8 milyar TL, toplam Net Aktif Değeri ise 2016/09 dönemi raporlarına göre 46.9 milyar TL'dir.

Net Aktif Değer (NAD) Büyüklüklerine Göre GYO'lar (2016/09 dönem verilerine göre)

(Bin TL)	Ödenmiş Sermaye	Özsermaye	Net Aktif Değeri (NAD)
Büyük ölçekliler (NAD > 1,5 milyar TL)	6,084,784	21,356,638	32,609,987
Orta ölçekliler (600 milyon TL < NAD < 1,5 milyar TL)	3,275,369	9,624,248	11,783,557
Küçük ölçekliler (NAD < 600 milyon TL)	926,850	2,204,151	2,505,550
TOPLAM	10,287,003	33,185,037	46,899,094

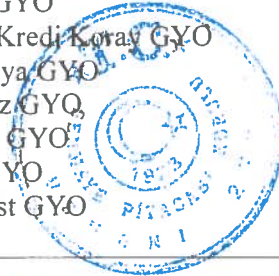
Proje Türüne Göre GYO Bilgileri (2016/09 dönem verilerine göre)

(Bin TL)	Ödenmiş Sermaye	Özsermaye	Net aktif değeri (NAD)
Konut ağırlıklı çalışanlar	4,785,767	12,711,656	22,909,072
Ticari gayrimenkul ağırlıklı çalışanlar	5,501,236	20,473,381	23,990,021

Halka Açık GYO Listesi

#	Ünvan	#	Ünvan
1	Emlak Konut GYO	17	Reysaş GYO
2	Torunlar GYO	18	Alarko GYO
3	Sinpaş GYO	19	Özderici GYO
4	Özak GYO	20	Martı GYO
5	İş GYO	21	Atakule GYO
6	Yeni Gimat GYO	22	TSKB GYO
7	Halk GYO	23	Servet GYO
8	Saf GYO	24	Deniz GYO
9	Akmerkez GYO	25	Pera GYO
10	Akfen GYO	26	Yapı Kredi Konut GYO
11	Kiler GYO	27	Avrasya GYO
12	Akış GYO	28	Körfez GYO
13	Vakıf GYO	29	Nurol GYO
14	Panora GYO	30	Ata GYO
15	Yeşil GYO	31	İdealist GYO
16	Doğuş GE GYO		

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Ortaklık Bul. No: 10
K: 5 Kat: 5 D: 502
Kocak V.D. 351 030 7211
Ticaret Sicil No: Mersis No: 0803003120000000000



sayısı ve piyasa değerleri yıllar itibarıyla aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Yıllara Göre Türkiye'deki GYO Sayısı ve Piyasa Değerleri

Yıl	GYO Sayısı	Piyasa Değeri	
		Mn TL	Mn \$
2011/12	23	11.708	6.224
2012/09	24	13.410	7.482
2012/12	25	15.782	8.857
2013/03	27	16.877	9.317
2013/06	28	16.300	8.480
2013/09	30	17.085	8.395
2013/12	30	18.632	8.730
2014/06	31	20.672	9.722
2014/12	31	21.731	9.339
2015/06	31	22.382	8.336
2015/12	31	21.465	7.356
2016/03	31	23.785	8.420
2016/12*	31	23.754	7.055

*8.Aralık 2016 tarihli verilerdir.

Alışveriş merkezi, ofis, turizm tesisleri ve hastane gibi belli alt sektörlerle yönelik GYO'ların kurulması ile de GYO sektörünün ciddi bir gelişme göstermesi beklenmektedir. Hükümet ve belediye projelerinin finansmanına yönelik altyapı yatırım fonlarının kurulmasının ve kentsel dönüşüm projelerinin sektöre ilave bir ivme kazandırması beklenmektedir.

GYO'lar, kurumsal sermayenin gayrimenkul sektörüne girebilmesine, büyük kapsamlı projelerin gerçekleştirilebilmesine ve bireysel küçük yatırımcıların katma değeri yüksek projelere doğrudan yatırım yapabilmesine fırsat sağlayan önemli yatırım araçlarıdır. GYO'lar, gayrimenkul yatırımlarının genel dezavantajı olan likidite problemini de ortadan kaldırmaktadırlar. GYO'lar sayesinde, bireysel ve kurumsal yatırımcılar, fonlarını birleştirerek getiri potansiyeli yüksek olan projeleri hayata geçirebilmektedirler.

Önümüzdeki dönemde kurumsal kimlikleri ile planlı gayrimenkul yatırımlarını teşvik edecek gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile hem sektördeki likidite, güvenlik, şeffaflık ve performansın artacağı, hem de finansman problemi yaşayan gayrimenkul sektörüne kaynak yaratılacağı düşünülmektedir.

7.2.1.2 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörleri

İnşaat sektörünün GSYH içindeki doğrudan payı, 2015 yılında %5,7'dir. Gayrimenkul, yapı malzemeleri, konut sahipliği, lojistik, ticaret gibi güçlü ileri-geri bağlantılara sahip sektörlerle birlikte düşünüldüğünde inşaat sektörü ve etrafındaki faaliyetlerin GSYH içindeki payının %20-25 aralığında seyrettiği tahmin edilmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602

Bornova / İZMİR

Tel:0232 461 89 79

Bornova V.D.622 060 0275

NOVART

NOVART YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC.
 283/1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova
 İzmir 0232 461 89 79 (Pbx) Faks: 0232 461 89 79

Bornova V.D. 622 060 0275

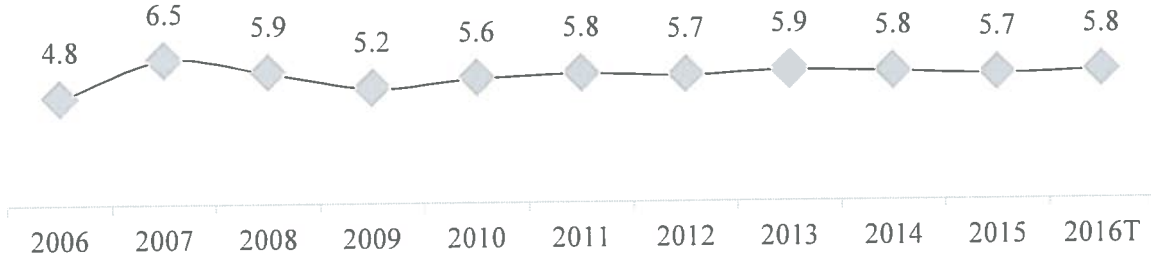
Merkezi Mebusan Caddesi 4427 İstanbul

Ticaret Sicil No: 42627 www.novart.com.tr

BERKEM

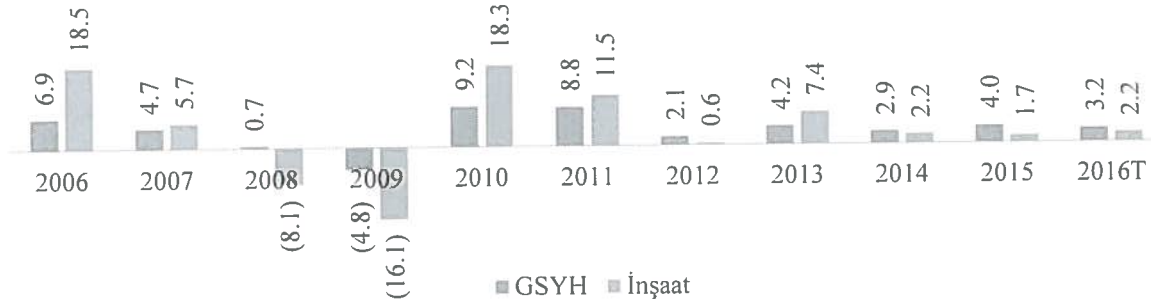
Tekstil Sanayi ve Dış Tic. Ltd. Şti.
Adatepe Mh. BEGOS 35100
Yahya Kemal Caddesi No: 25
İstanbul V.D. 35100
Ticaret Sicil No: 25100

İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı % (1998 Sabit Fiyatlarla)



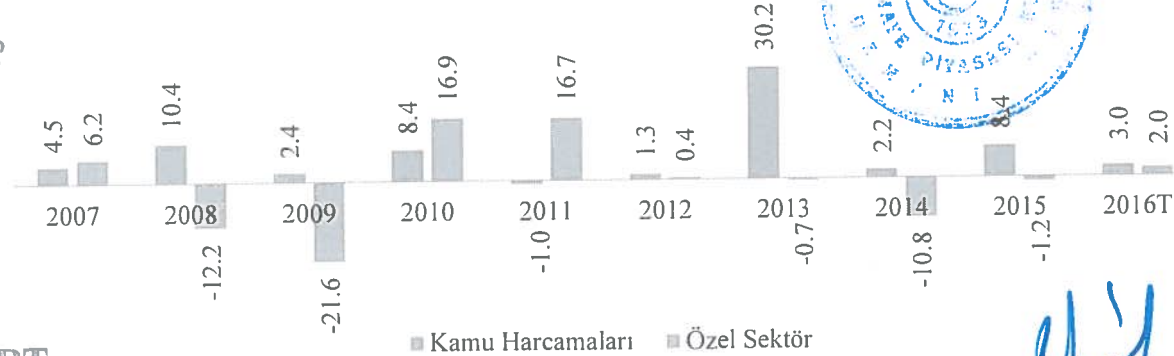
2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı, GSYH gelişim hızının altında kalmıştır. 2006-2011 döneminde GSYH büyümesinin pozitif olduğu yıllarda inşaat sektörü, GSYH'nin üzerinde büyürken 2012 yılından itibaren bu ilişki bozulmuştur. 2012, 2014 ve 2015 yıllarında pozitif GSYH büyümesine rağmen inşaat büyümesi daha zayıf bir seyir göstermiştir. Özellikle 2015 yılında %4'lük GSYH artışına rağmen inşaat büyümesi %1,7'dir.

Büyüme Oranları %



Kamu inşaat harcamalarının toplam inşaat harcamalarındaki payı 2014 yılında %37 iken, 2015 yılının özellikle son iki çeyreğinde hız kazanan kamu yatırımlarıyla %40'a çıkmıştır. Özel sektör inşaat harcamaları ise yılın ilk 3 çeyreğinde negatif seyrederken sadece son çeyrekte %2,5'lik artış göstermiştir.

İnşaat Harcamaları Gelişim Hızları %



NOVART

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602 Bomova
Tel: 0 232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24
Bomova V.D. 632 037 4020

Türkiye İsmail Kalkınma Bankası A.Ş.
Meclis Mebusan Caddesi Etiler 34427 İstanbul
Ticaret Sicil No: 425211 www.iskb.com.tr

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Bomova V.D. 632 037 4020

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Ticaret Sicil No: 283/1 Sk. No:2 K:5 D:602 Bomova
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

BERKEM

Tekstil San. ve Tic. A.Ş.
Adana Mh. 800000
Yakacık Mah. 800000
Hasanpaşa Mah. 800000
Ticaret Sicil No: 2011-150

İnşaat sektörü üretiminin yaklaşık %80'i bina yapımından, %20'si de altyapı yatırımlarından oluşmuştur. Bina üretimi 2014 yılı ile aynı seviyede seyrederken bina dışı, altyapı işleri, inşaat üretimini sürüklemiştir. Kamu harcamalarıyla uyumlu bir şekilde bina dışı üretim, 2015 yılında %8,3 büyümüştür. İki seçimin de etkisiyle ulaştırma projeleri başta olmak üzere kamu yatırımlarının hız kazanması bu gelişimin ana nedeni olmuştur. Yüksek hızlı tren projeleri, şehir içi raylı ulaşım projeleri, 3. köprü, İzmir-İzmit Otoyolu ve Körfez Geçişi, 3. havalimanı gibi mega projelerin yanı sıra kamunun eğitim, sağlık başta olmak üzere sosyal bina yatırımları da hız kazanmıştır.

2014 yılı inşaat büyümesini kentsel dönüşüm projelerinin de etkisiyle bina yapımı sürüklemiş, altyapı yatırımlarında bir önceki yıla göre %11,4'lük gerileme görülmüştür. 2015 yılında ise kentsel dönüşüm projeleri devam etmesine rağmen bir önceki yılın güçlü baz etkisiyle bina üretimi benzer seviyelerde kalmıştır. Seçimlerin etkisiyle artan siyasi ve ekonomik belirsizliklere bağlı olarak özel sektör yatırımlarında görülen yavaşlamanın, konut dışı binalarda, özellikle endüstriyel ve ticari bina yapımında düşüşe yol açtığı, konut üretiminin 2014 yılına göre düşük oranlı da olsa arttığı tahmin edilmektedir.

Yapı ruhsatlarındaki gelişim de yüzölçümü bazlı değerlendirildiğinde konut dışı bina üretimindeki zayıflamayı teyid etmektedir. 2015 yılında yapı ruhsatı stokunun %10'unu oluşturan sanayi binaları ve depolar, otel, toptan-perakende ticaret binaları için alınan ruhsatlar %30 gerilemiştir. Konut dışı binalar içinde sadece ofis binaları ve eğitim, sağlık vb kamu binaları için alınan yapı ruhsatları artış göstermiştir. Konut yapımı için alınan ruhsatlarda %11 civarında düşüş görülmekle birlikte 2014 yılındaki yüksek yapı ruhsatı stokunun bu gerilemenin bir bölümünün telafi ettiği düşünülmektedir.

Yapımı tamamlanan, oturmaya hazır binaları ifade eden yapı izin belgelerine yine yüzölçümü bazında bakıldığında 2015 yılında tüm binalar için alınan belgelerin 2014 seviyesinin çok az altında kaldığı görülmektedir. Konut amaçlı binalar için alınan belgelerde %1,3 artış olurken, konut dışı binalarda ise ofis binaları haricinde yüksek oranlı gerilemeler söz konusudur.

Yapı ruhsatı ve yapı izin belgelerindeki gelişim ilk defa satılan konutlarla birlikte değerlendirildiğinde 2015 yılında satılmamış konut stokunda gerileme yaşandığı, konut fiyat artışlarında arzdaki yavaşlamaya rağmen talebin canlı olmasının da etkili olduğu düşünülmektedir.

İnşaat ana sektörü taşınmaz (gayrimenkul) üretimi için hayati bir önem taşımakla beraber, gayrimenkul sektörü ve bileşenleri de inşaat sektörünün vazgeçilmez bir unsurudur. GSYH iktisadi faaliyet hesaplarında hizmetler ana başlığında yer alan gayrimenkul faaliyetleri geçtiğimiz iki yıl boyunca oldukça başarılı bir grafik çizmiştir.

Gayrimenkul Hizmeti Faaliyetleri Cari Fiyatlarla GSYH içindeki Payı

Yıllar	2013	2014	2015	2016
1. Çeyrek	9.3	8.8	8.8	8.7
2. Çeyrek	8.3	8.3	7.9	7.9
3. Çeyrek	7.7	7.5	7.2	7.7
4. Çeyrek	7.9	7.6	7.3	
Yıllık	8.3	8.1	7.8	8.1

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Mediçin Mebusan Cad. 81 Fındıklı 34427 İstanbul
Ticaret Sicil No: 42527 | www.isko.com.tr

MİRAY
İNŞAAT A.Ş.

53

2/3/1 Sk. No:2 K:5 D:602
Bavraklı / İZMİR
Tel:0.232. 66 89 79
Fax:0.232. 66 89 79
Borova Vergi Dairesi

ERDOĞAN ATAY
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Etiler Mah. Bulvarı No: 1
Kat: 7
Kosova V.D. 361 03072114
Ticaret Sicil No: Mersis 123218-K-10686
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

edilen büyümeye ilişkin veriler 2016 yılı için inşaat ve gayrimenkul sektörünün iyi bir performans sergilediği yönündedir.

7.2.1.3 Ofis Sektörü

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı ("MİA") ve Merkezi İş Alanı dışı ("MİA dışı") olmak üzere sınıflandırmaya gidilmektedir. Merkezi İş Alanı, profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsamaktadır.

Propin'in raporuna göre, MİA ofis sektörü, özellikle İstanbul İlinde son dönemde hızla yoğunlaşmakta olup, özellikle MİA ve gelişmekte olan ofis bölgelerindeki ofis alanlarının teslim edilmesiyle birlikte 2015 yılı sonunda İstanbul'daki ofis stoku 4.2 milyon metrekareye ulaşmıştır. JLL'in verilerine göre ise inşaat halindeki arzın tamamlanması ile toplam A sınıfı ofis arzının 2017 yıl sonunda 6,5 milyon metrekare olması tahmin edilmektedir.

Bu bağlamda İstanbul ofis sektörü, Türkiye'ye gayrimenkul yatırımı yapmak isteyen yatırımcılar ve ofis kullanıcıları için listenin başında yer almakta ve pazar büyümeye devam etmektedir.

Ülkemizde gelişmeye en açık gayrimenkul alt sektörlerinden biri ofis sektörü olup, İstanbul dışındaki illerde genellikle çarşı, iş merkezi ve işhanı binaları MİA fonksiyonu görmektedir. Ankara ve İzmir illerinde plaza ve rezidans binalarına ihtiyaç bulunmakta ve hem son kullanıcılar hem de yatırımcılar tarafından rağbet görmektedir.

7.2.1.3.1 İzmir Ofis Sektörü

Ofis pazarı olarak bakıldığında, İzmir, İstanbul ve Ankara'dan sonra üçüncü gelişmiş pazar olarak öne çıkmaktadır. Bölgesel olarak bakıldığında; Karşıyaka, Bornova-Bayraklı Bölgesi civarında bireysel kullanımlar (muayenehane, hukuk bürosu, diş hekimi, mali müşavir ve muhasebe) ağırlıklı olduğu için küçük ofisler daha yaygın olarak görülmektedir. Bununla birlikte, bu bölgelerde yapılan A sınıfı projelere şirket merkezlerinin ve ofislerinin taşınması beklenmektedir.

İl geneline bakıldığında, özellikle Bayraklı Bölgesi içerisinde bulunan adliye binası çevresinde ve Alsancak Bölgesi'nde ofis kullanımlarının yoğun olduğu ve bu bölgelerde yeni yatırımların bulunduğu görülmektedir. Çekim noktası oluşturabilecek yeni yatırımların bir kısmı inşaat aşamasında iken bir kısmı ise proje aşamasındadır. Bu bağlamda, yapılan projeler A sınıfı ofisler içermekte olup, projeler bilinirliği yüksek şirketler tarafından tasarlanmakta ve inşa edilmektedir.

Modern ofis gelişiminin en yoğun olduğu alt bölge ise Salhane-Turan Bölgesi olarak ortaya çıkmaktadır. A tipi ofis projelerinin henüz yeni gelişmeye başladığı bu bölgede yer alan İzmir Adliye Sarayı ve İstinaf Mahkemeleri, bölgenin kullanıcı profilini etkileyen kurumlar olarak öne çıkmaktadır. Bu bölgede yer alan ofislerin ana kullanıcıları ağırlıklı olarak finans kuruluşları ile hukuk bürolarıdır. Salhane-Turan alt ofis pazarındaki başlıca A tipi ofis projeleri arasında Tepe Kule İş Merkezi, Salhane İş Merkezi ve Suncu Plaza yer almaktadır.

İzmir ilinde, genel yönetim tarafından işletilen iş merkezlerine az rastlanmaktadır. İş merkezlerinde ofisler alım-satım yoluyla el değiştirmekte olup, çoğunlukla mal sahipleri

BERKEM

Tekstil San. ve Tic. A.Ş.
Adana İM. 1. Etage 3. Blok
Yeni Kemal Beyan C. No: 25
Hesap Tesisatı, Kısıtlama, Kurulum
Ticaret Sicil No: EQRN-6899

Bu nedenle ofislerdeki doluluk oranları işletme merkezli değil, iş merkezindeki kullanım yoğunluğunu yansıtmaktadır.

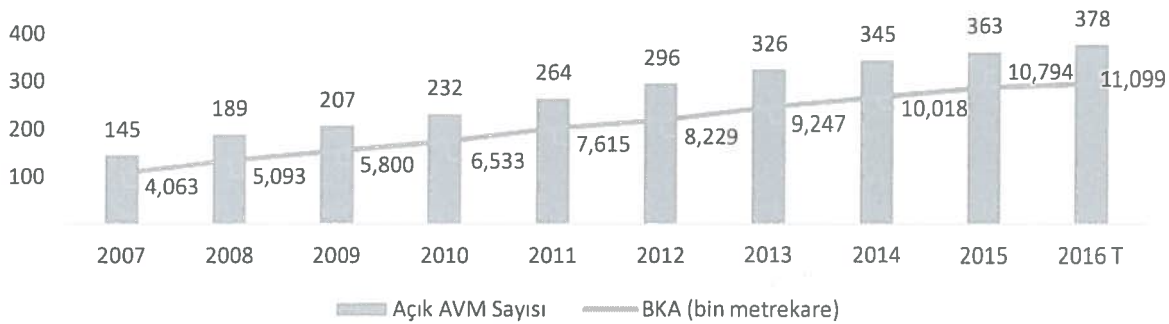
İstanbul ve Ankara ile kıyaslandığında İzmir ilinde daha az sayıda prestijli ve nitelikli inşaat kalitede iş merkezi bulunmaktadır. İş merkezi amaçlı kullanım daha çok kent merkezinde yoğunlaşmış olup, mesken vasıflı taşınmazların kullanım fonksiyonunun değiştirilmesi yoluyla iş yeri kullanımına dönüştürülmüştür. Bu nedenle güvenlik ve otopark sorununun kendi içinde çözülmüş olması ve prestijleriyle ön plana çıkmış olmaları, nitelikli iş merkezlerinin tercih edilirliliğini artırmaktadır. Bu bağlamda kent merkezindeki yerleşik dokuda konumlanmış iş yeri kullanımlarına göre nitelikli ofislerin m² birim satış rakamları daha yüksek fiyatlardan el değiştirmektedir.

İzmir ofis pazarı halen gelişim sürecinde olduğundan, pazar hızla değişmekte ve yeni imar planı uygulamalarına bağlı olarak, yeni projeler ile birlikte pazara güçlü ve nitelikli bir arz girmektedir.

7.2.1.4 Alışveriş Merkezi Sektörü

Türkiye’de alışveriş merkezleri son yıllarda yükselen bir ivme göstererek, Türkiye ekonomisinin en önemli sektörlerinden biri haline gelmiştir. Türkiye’deki ilk AVM, 27 yıl önce Ataköy Turizm Kompleksi içinde yer alan Galleria’dır. Galleria’nın ardından Karum (1991), Akmerkez (1993), Capitol (1993), Carousel (1995), CarrefourSA (1996), Grandhouse (1997), Migros (1998), Profilo (1998) ve Mayadrom (1997) alışveriş merkezleri açılmıştır. Son 10 yılda AVM’lerdeki kiralanabilir alan %250 büyümüştür. Eylül 2016 sonu itibariyle 378 adet AVM ve 11,1 milyon metrekare kiralanabilir alan mevcuttur. 2016 yılı sonunda sektörde 1,4 milyon metrekare daha kiralanabilir alan olması hedeflenmektedir.

Yıllara Göre Açılan AVM ve BKA



Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek 2016

Türkiye’de, özellikle İstanbul’da sayıları giderek artan alışveriş merkezlerine olan ilgi ekonomideki gelişmelerle yakından ilgilidir. Ekonomik iyileşme, güçlü demografik yapı, değişen hayat standartları ve bünyesinde birçok alternatifi barındırmaya başlayan farklı AVM konseptleri gibi gelişmeler yabancı yatırımcının da ilgisini Türkiye’ye yönelten etkenler arasında yer almaktadır.

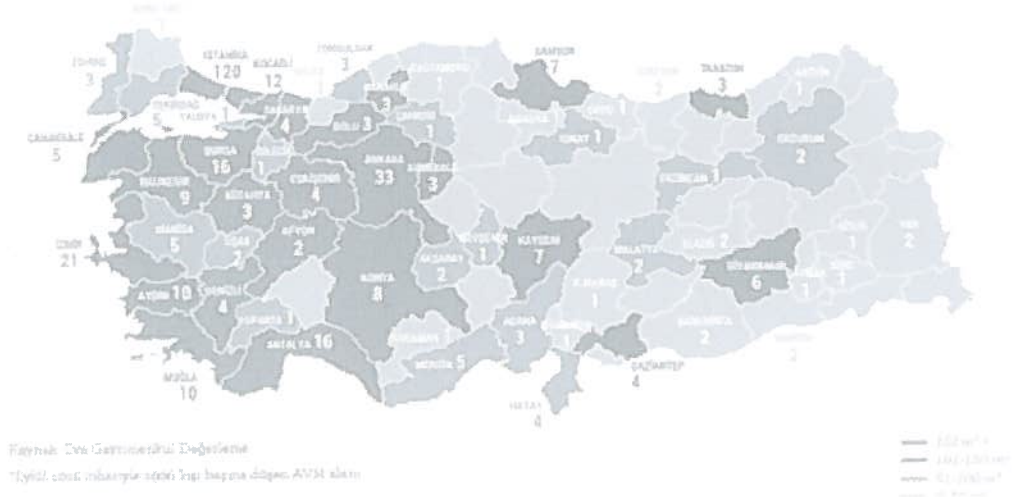
1988 yılında ilk alışveriş merkezinin açılmasından bu yana alışveriş merkezi sayısı her geçen gün artmış ve 1980’lerde Türkiye genelinde alışveriş merkezi sayısı 3 iken, 1990’larda 32,

BERKEN

Tekstil San. ve Tic. A.Ş.
Atayurt Mh. BEĞÜŞ
Yeni Kente Meydanı Cd. No: 22/5
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Sicil No: BORN-6850

358'e ulaşmıştır. Önümüzdeki dönemde alışveriş merkezi yatırımında öncelikli bölgelerin Batı Anadolu ve İç Anadolu olacağı tahmin edilmektedir. Aynı zamanda nüfus ve harcamalardaki payı ile Türkiye'nin ticaret merkezi olan İstanbul'da da yatırımların devam etmesi beklenmektedir.

Adedine Göre İller Bazında AVM Dağılımı



Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek 2016

Bugün için Türkiye, alışveriş merkezi yatırımları açısından incelendiğinde özellikle satın alma gücü, eğitim düzeyi, okuryazarlık oranı görece daha yüksek olan Marmara Bölgesi'nde yoğunlaşma olduğu görülmektedir. Bunu Ege ve Akdeniz Bölgeleri takip etmektedir.

İl bazında incelendiğinde 2016 3. Çeyrek verilerine göre İstanbul'da 120 adet, Ankara'da 33 adet, İzmir'de 21 adet AVM bulunmaktadır.

Bununla birlikte önümüzdeki dönemde Anadolu bölgesinde gelişmenin devam edeceği, il bazında Eskişehir, Isparta, Zonguldak, Ordu gibi illerin yatırım açısından cazip olacağı beklenmektedir. Diğer taraftan Adıyaman, Ağrı, Amasya, Ardahan, Bartın, Bayburt, Bingöl, Burdur, Çorum, Erzincan, Gümüşhane, Hakkari, Iğdır, Kars, Kırşehir, Kilis, Muş, Niğde, Rize, Sinop, Sivas, Şırnak, Tunceli ve Yozgat'ta henüz AVM açılmamış olup, bu illerden Burdur, Çorum, Sivas ve Yozgat'ta 2017'e kadar AVM açılması planlanmaktadır. Öte yandan Türkiye genelinde inşaat halinde 74 AVM yatırımı devam etmekte olup, bu alışveriş merkezlerinin toplam 22 tanesinin İstanbul'da, 7'sinin Ankara ve 5'inin Bursa'da açılması öngörülmektedir.

Sektördeki bu yükselen ivmeye rağmen Türkiye, Avrupa'daki ülkelere göre oldukça geride kalmaktadır. Türkiye'de her bin kişiye 115 m² kiralanabilir alan düşerken, bu rakam AB-27 ortalamasında 261,6 m²'dir. Türkiye'de önümüzdeki 2 yıl içinde, yeni yapılacak yaklaşık 74 alışveriş merkeziyle birlikte mevcut kiralanabilir alanın 13,9 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

7.2.1.4.1 İzmir Alışveriş Merkezi Sektörü

İzmir ili, 4 milyondan fazla nüfusu ile önemli bir pazar potansiyeli barındırmaktadır. Yerel nüfusun kültürü, şehrin ulaşım yapısı, sanayileşme ve gelir düzeyi göz önüne alındığında,

İNSTRAL
283/1 Sk. No:2 Kat:5 D:602
Beyoğlu/İstanbul
Ticaret Sicil No: 283/1-5 D:602

İNSTRAL
283/1 Sk. No:2 Kat:5 D:602
Beyoğlu/İstanbul
Ticaret Sicil No: 283/1-5 D:602

İNSTRAL
283/1 Sk. No:2 Kat:5 D:602
Beyoğlu/İstanbul
Ticaret Sicil No: 283/1-5 D:602

İNSTRAL
283/1 Sk. No:2 Kat:5 D:602
Beyoğlu/İstanbul
Ticaret Sicil No: 283/1-5 D:602

İNSTRAL
283/1 Sk. No:2 Kat:5 D:602
Beyoğlu/İstanbul
Ticaret Sicil No: 283/1-5 D:602

BERKEM

Tekstil Sanayi Odusu Perakende
Adana Mh. B.602
Yeni Yarı Perakende
Nispetiye V.D. 165 003 72 52
Ticaret Sicil No: BORN-669

İzmir ilinde perakende sektörüne yönelik yapılan yatırımlar 2000'li yıllarda hızlanmıştır. EGS Park Bornova ve Mavişehir ile başlayan alışveriş merkezleri, ekonomideki hareketlilik ile birlikte kentin önemli akslarında hayat bulmaya başlamıştır.

2016 yılı ilk çeyrek itibarıyla, İzmir ilinde mevcutta toplam 21 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Balçova ilçesinde 7 adet, Bornova ilçesinde 4 adet, Mavişehir bölgesinde 2 adet alışveriş merkezi, Konak ilçesinde ise mevcutta toplam 3 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Gaziemir ilçesinde mevcutta toplam 2 adet alışveriş merkezi ve 1 adet Outlet Park bulunmaktadır. Çiğli ilçesinde mevcutta toplam 2 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Nüfusa göre Balçova, Bornova ve Çiğli ilçelerinde AVM kiralama oranının İzmir ortalamasının üzerinde, Konak, Gaziemir ve Karşıyaka ilçelerinde AVM kiralama oranının İzmir ortalamasının altında olduğu gözlemlenmektedir. Bununla birlikte Bayraklı semtinde AVM projelerinin hızlı gelişim potansiyeline sahip olması dikkat çekmektedir.

İzmir'de Mevcut Alışveriş Merkezlerinin Kategorik Dağılımı

	Birim	TKA m ²	%
Yaşam Tarzı Merkezi	1	10.000	2,4
Mahalle Merkezi	10	213.873	51,1
Outlet Merkez	4	94.632	22,6
Bölgesel Merkez	3	100.440	23,9
TOPLAM	18	418.945	100.0

Kaynak: TSKB GMD – Mistral İzmir Değerleme Raporu, Aralık 2014

İzmir'de mevcut alışveriş merkezlerinin kategorik dağılımı yukarıda verilmektedir. Buna göre İzmir'de 10 adet mahalle merkezi kategorisindeki AVM'ler 213.873 m² ile en çok kiralanabilir alana sahip kategoriyi oluşturmaktadır. Diğer taraftan 1.000 kişi başına düşen AVM alanında yaklaşık 110 m² ile İzmir, İstanbul ve Ankara'nın gerisinde kalırken, bu veri İzmir AVM sektörünün gelecekte büyüme potansiyeli taşıdığının sinyalini vermektedir. Bu bağlamda İzmir'de özellikle Karşıyaka ve Alsancak modern perakende; Kemeraltı ise geleneksel perakende için cadde olanakları sunmaktadır.

7.2.1.5 Konut Sektörü

Günümüzde gayrimenkul yatırımları Türkiye'nin en önemli yatırım araçlarından biri olarak ön planda olmayı sürdürmektedir. Türkiye'deki ortalama hane halkı geliri düşünüldüğünde, konut sektörü birçok kesimin yatırım yapabileceği ve özellikle son zamanlarda en fazla kar getiren yatırım aracı olarak öne çıkmaktadır. Türkiye'nin gelişen bir ekonomiye sahip olması sebebiyle finansal tabloda zaman zaman inişler çıkışlar yaşansa da orta-uzun vadede konut talebinin artarak devam edeceği öngörülmektedir. Nüfusun büyümesi, kentleşmenin artması, kentlerdeki hane halkı sayısının azalması ve yaşanan göçler Türkiye'de konut ihtiyacının artacağını destekler niteliktedir. Nüfusun artması bugün yavaşlarsa bile demografinin değişimi; evlenme, boşanma, yalnız yaşama, çalışma alışkanlıklarının değişimi nedeni ile daha fazla erişilebilir konuta ihtiyaç duyulacaktır. Diğer taraftan kentsel dönüşüm ve alt yapı çalışmalarının devam etmesi ve gayrimenkul sektörü oyuncularının Türkiye'nin konut alanındaki ihtiyaçlarını tespit etmesi sektörü daha da hareketlendirmiştir.

BERKEM

Tekstil Sanayi ve Dış Tic. Ltd. Şti.
Adalete Min. 23. Bölge
Yahya Kemal Beyazıt Caddesi No: 33
Kadıköy / İstanbul V.D. 632 037 4020
Ticaret Sicil No: 270966

Türkiye'de en fazla konut satılan illere bakıldığında 239.767 adet, %18,6'lık pay görülmekte olup, m² başına konut fiyatında ise yine ilk sırada 3.684 TL/m² ile İstanbul yer almaktadır.

2015 Yılında En Fazla Konut Satılan İller

2015 Yılında En Fazla Konut Satılan İller	Satılan Konut Sayısı
İstanbul	239.767
Ankara	146.537
İzmir	77.796
TOPLAM	1.289.320

Kaynak: TÜİK

2015 Yılında Büyük İllerde Ortalama Konut Fiyatları

2015 Yılında En Yüksek Kira Değerine Sahip İller	Konut Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	3.684
İzmir	2.167
Ankara	1.627
Ortalama	2.493

Kaynak: Hurriyetemlak.com

7.2.1.5.1 İzmir Konut Sektörü

Türkiye'de İstanbul ve Ankara'dan sonra İzmir'de de rezidans projeleri hızla artmaktadır. Ancak İzmir'de projelendirilen rezidanslara bakıldığında lüks ve yüksek katlı nitelikli binaların rezidans olarak adlandırıldığı dikkat çekmektedir.

İstanbul'daki projelere paralel olarak, son yıllarda İzmir'de de rezidans, AVM ve ofis yapılarından oluşan karma projelerin hayata geçirildiği gözlemlenmektedir. TSKB GMD'nin Mistral İzmir için hazırladığı değerlendirme raporunda belirttiği gibi; rezidanslarda ortalama olarak toplam alanın %5 ile %10 arasında değişen kısmı penthouse olarak tabir edilen geniş dairelerden, geriye kalan alan ise daha çok 1 oda 1 salon ya da 2 oda, 1 salon ve toplam alanı 80-100 m²'yi geçmeyen dairelerden oluşmaktadır. Genel olarak İzmir ilindeki rezidansların şehrin merkezine inşa edildiği görülürken, şehir merkezinin yaşanan göçler sonucunda kalabalıklaştığı ve bunun sonucu olarak yolların ve otoparkların yetersiz kaldığı bilinmektedir.

İzmir Limanı'nın özelleştirilmesi ve buna bağlı olarak gelişen turizm potansiyeli ve ticaretteki hareketlilik; İzmirlilerin şehir merkezinde, işyerlerine, bankalara, ticari ve sosyal alanlara yakın konumlanmış nitelikli lüks konutlara olan ihtiyacını artırmıştır. Bu ihtiyacı karşılamak için son beş yılda İzmir'de rezidans projeleri hız kazanmıştır. Buna paralel olarak özellikle şehir merkezinde yüksek katlı, nitelikli, ofis ve rezidans açığını karşılayacak arazinin bulunamaması, Çankaya-Pasaport-Alsancak-Bayraklı-Karşıyaka aksında yeni alanlara ihtiyaç duyulmasına sebep olmaktadır. Alsancak Limanı ile Karşıyaka-Turan arasında kalan 550 hektarlık alan gökdelenler bölgesi olarak imara açılmış olup, bölgede yapılaşma bazında önemli yatırımlar yapılacağına dair öngörüler bulunmaktadır. Planlanan yeni kent merkezi iş alanının söz konusu açığı kapatması beklenmektedir. Bu durum İzmir'in prestijini, yenilenen imajı, modern görünümü ve gelişimi ile ön plana taşıyacak adımlardan biridir.

NOVART

GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
283/1 Sk. No: 2 Kat: 5 Daire: 602 Bornova
Tel: 0 232 461 69 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24
Bornova V.D. 632 037 4020
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Merkezi: Mebusan Caddesi No: 27 İstanbul
Vicaret Sicil No: 42527 | www.novart.com.tr



283/1 Sk. No: 2 Kat: 5 D: 602
Bayraklı / İZMİR
Tel: 0 232 461 69 79
Fax: 0 232 435 90 24
Bornova Vergi Dairesi
V.No: 621 044 1072

283/1 Sk. No: 2 Kat: 5 D: 602
Bornova-İZMİR
Tel: 0232 461 69 79
Bornova V.D. 622 060 0275

A. Karay

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

16. Turizm ve Otel Sektörü

Sektör, Türkiye'yi ödemeler dengesi içinde ihracattan sonra ikinci büyük döviz geliri sağlayan faaliyet konumuna yükseltmiş olup, endüstri içinde 40'a yakın sektörü doğrudan etkilemektedir.

2015 yılında Türkiye'yi ziyaret eden yabancı ziyaretçi sayısı 36.244.632, 35.592.160 adedi yabancı turistlerden olmak üzere toplam 41.617.530 seviyesindedir. Aynı dönem içinde, toplam turizm geliri 31,5 milyar ABD Doları olup, ziyaretçi başına düşen ortalama harcama tutarı ise 756 ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir

2015 yıl sonu itibarıyla Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçilerin %12'si Alman, %10'u Gürcistan ve %9'u Bulgar vatandaşı olup, Avrupa ülkelerinin bu toplamdaki payı %45 olarak gerçekleşmiştir.

2016 yılının ilk 10 ayında Türkiye'yi ziyaret eden yabancı turist sayısı 2015 yılının ilk 10 ayına göre %31 azalışla 22.696.776 adede gerilemiştir.

2016 Ekim ayı itibarıyla Türkiye'ye en çok giriş yapan ülkeler sıralamasında, toplam girişlerin %20,0'i Almanya'dan, %9,1'i Rusya'dan ve %7,3'ü Gürcistan'dan gerçekleşmiştir.

Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı

YILLAR			DEĞİŞİM		
Aylar	2014	2015	2016	2015/2014 (%)	2016/2015 (%)
Ocak	1.146.815	1.250.941	1.170.333	9,08	-6,44
Şubat	1.352.184	1.383.343	1.240.633	2,30	-10,32
Mart	1.851.980	1.895.940	1.652.511	2,37	-12,84
Nisan	2.652.071	2.437.263	1.753.045	-8,10	-28,07
Mayıs	3.900.096	3.804.158	2.485.411	-2,46	-34,67
Haziran	4.335.075	4.123.109	2.438.293	-4,89	-40,86
Temmuz	5.214.519	5.480.502	3.468.202	5,10	-37,72
Ağustos	5.283.333	5.130.967	3.183.003	-2,88	-37,96
Eylül	4.352.429	4.251.870	2.855.397	-2,31	-32,84
Ekim	3.439.554	3.301.194	2.449.948	-4,02	-25,79
Kasım	1.729.803	1.720.554	-	-0,53	-
Aralık	1.580.041	1.464.791	-	-7,29	-
TOPLAM	36.837.900	36.244.632		-1,61	
10 AYLIK TOPLAM	33.528.056	33.059.287	22.696.776	-1,40	-31,35

Kaynak: TÜİK

7.2.1.6.1 İzmir Turizm ve Otel Sektörü

Marmara Bölgesi'nden sonra turizm geliri en yüksek olan bölge Ege Bölgesi'dir. İzmir'in gelişmeler arası ve şehir içi ulaşım kolaylıkları, iklim avantajları, 9 adet üniversitesi, uluslararası sanayi fuarı (İzmir Enternasyonal Fuarı), zengin tarihsel mirası, coğrafi güzellikleri ve Kongre-sergi merkezi olanakları, İzmir'i tercih edilen şehirlerden biri haline getirmiş olup,

Şehirdeki otellerin resmi dairelere, bankalara ve özel firmaların müdürlüklerine yakınlığı nedeniyle Konak ilçesi ve çevresinde konumlandığı gözlenmektedir. Ayrıca, İzmir'de otel sektörü Çankaya ve Basmane ilçelerinde gelişimini sürdürmektedir.

Türkiye'nin önemli bir turizm merkezi olma yolunda ilerleyen İzmir'de 4 ve 5 yıldızlı oteller ve özel tasarlanmış butik oteller, turizm yatırımcıları tarafından tercih edilmektedir. Ayrıca, kruvaziyer turizmi ve kongre turizmi ile artan talep, yeni otel yatırımlarının önünü açmaktadır. Bu bağlamda otel yatırımları genellikle kent merkezinde yer almakta ve talebin karşılanması adına bu yatırımların devam etmesi öngörülmektedir.

7.2.1.7 Şirket'in Sektördeki Konumu, Avantajları ve Dezavantajları

Portföy çeşitliliği

AVM, otel, rezidans, ofis alanlarından oluşan Mistral İzmir ile Ortaklık tek bir proje ile karma bir yapı oluşturarak riskin dağıtılmasını; yeni arsa satın alımları ile de farklı projeler geliştirerek portföy çeşitliliğini artırmayı hedeflemektedir. Mevcut taşınmazlar ve geliştirilecek projeler ile Ortaklık'ın öncelikli hedefi büyümesini güçlendirerek nakit akışını kuvvetlendirmektir.

Gelecekteki yatırımlar için ek arsalar erişim

Son yıllarda, Ortaklık gelecekteki yatırımları için arsa satın almaktadır. İstanbul ve Ankara'ya nazaran büyük arsa parsellerinin görece fazla olduğu ve proje gelişimine daha müsait olan İzmir'de Şirket'in nitelikli arsalarla sahip olması önemli bir avantajdır.

Güçlü itibar ve deneyime sahip ortaklar ile yönetim kadrosu

Mistral GYO, İzmir ve Türkiye iş hayatında önde gelen kişilerin katılımları ile kurulmuştur. Mistral GYO ortakları farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmaların yönetimlerinde görev almakta olup, deneyimli ortakların ve tecrübeli profesyonellerin yönetim yetenekleri ile Mistral GYO'nun başarılı proje ve yatırımlara imza atması hedeflenmektedir.

Türkiye'deki piyasa dinamiklerinden yararlanmak

Ortaklık, Türkiye'nin büyük şehirlerinde üst orta ve orta gelir seviyesindeki alıcılara yönelik proje üretimine odaklanmıştır. Ortaklık, bu sayede avantajlı demografik akımlardan (örneğin artan harcanabilir gelire sahip genç nüfusun artan bir biçimde büyük şehirlere taşınması) yararlanmak için iyi bir pozisyonadadır.

Ortaklık projelerinde bölgesel odaklılık

Ortaklık, halihazırda İzmir odaklı yatırımlar yapmış olup, yatırımların tek bir bölgede yoğunlaşması dezavantaj olarak yorumlanabilir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi.

Ortaklık'ın satış ve kiralama olmak üzere iki ayrı faaliyet alanı bulunmaktadır. Tüm faaliyetler İzmir, Türkiye'dedir.

NOVART

NOVART
Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.
283/1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova
Tel: 0 232 461 69 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 96 74
Bornova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Meclis, Mebusan Caddesi 61 Fıncıklı 34427 İstanbul
Ticaret Sicil No: 42327 | www.tsbm.com.tr