

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

MİSTRAL
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2022 – 30.09.2022

b) Genel Şirket Bilgileri

Ticaret Unvanı : Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
("Şirket" veya "Ortaklık")
Ticaret Sicil No : Merkez – 158601 (İzmir Ticaret Sicili)
Mersis No. : 0622060027500011
Merkez Adresi : Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad.No:15/202 Konak-İZMİR
İletişim Bilgileri : Tel: 0 232 421 50 80 Faks: 0 232 421 50 79
Vergi Dairesi / Vergi No : Karşıyaka V.D. / 622 060 0275
İnternet Sitesi Adresi : <https://mistralgoy.com.tr>

c) Şirketin Sermaye Yapısı

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 200.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 134.219.462,34 TL (Yüz Otuz Dört Milyon İki Yüz On Dokuz Bin Dört Yüz Altmış İki Türk Lirası ve Otuz Dört Kuruş)'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL (bir Türk Lirası) itibari değerinde toplam 134.219.462,34 (Yüz Otuz Dört Milyon İki Yüz On Dokuz Bin Dört Yüz Altmış İki virgöl Otuz Dört) adet paya ayrılmıştır. Şirket sermayesinin tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip, 8.980.000 TL'si (Sekiz Milyon Dokuz Yüz Seksen Bin Türk Lirası) aynı olarak, 30.020.000 TL'si (Otuz Milyon Yirmi Bin Türk Lirası) nakden ve 95.219.462,34 TL si de (Doksan Beş Milyon İki Yüz On Dokuz Bin Dört Yüz Altmış İki Türk Lirası ve Otuz Dört Kuruş) 2017 yılı karından karşılanmak üzere yapılan bedelsiz sermaye artırımından karşılanmıştır. Önceki sermayeyi teşkil eden 78.000.000 TL'nin (Yetmiş Sekiz Milyon Türk Lirası) tamamı ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 67.109.734,61 (Altmış Yedi Milyon Yüz Dokuz Bin Yedi Yüz Otuz Dört virgöl Altmış Bir) adet pay karşılığı 67.109.734,61 TL'den (Altmış Yedi Milyon Yüz Dokuz Bin Yedi Yüz Otuz Dört Türk Lirası ve Altmış Bir Kuruş) ve B grubu hamiline 67.109.727,73 (Altmış Yedi Milyon Yüz Dokuz Bin Yedi Yüz Yirmi Yedi virgöl Yetmiş Üç) adet pay karşılığı 67.109.727,73 TL'den (Altmış Yedi Milyon Yüz Dokuz Bin Yedi Yüz Yirmi Yedi Türk Lirası ve Yetmiş Üç Kuruş) oluşmaktadır.

Şirketimizin 30.09.2022 tarihi itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın Sermayedeki Payı
Önder Türkkani	40.348.785,28	% 30,06
Haydar İnaç	32.553.212,25	% 24,29
Diğer	61.317.464,81	% 45,69
Toplam	134.219.462,34	% 100

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

1) İmtiyazlı pay tutarı: Çıkarılmış sermayeyi temsil eden paylarda, A grubu nama 67.109.734,61 adet pay imtiyazlıdır.

İmtiyazın niteliği : Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazıdır. 8 üyeden oluşan yönetim kurulunun 6 üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

2) İmtiyazlı payların oy hakkına ilişkin açıklama: Paylarda oy hakkı açısından bir imtiyaz bulunmamaktadır.

e) Şirketin Yönetim Organı

1) Şirketimizin 30.09.2022 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Önder Türkkani	Yönetim Kurulu Başkanı	30 Mayıs 2022	30 Mayıs 2025
Haydar İnaç	Yönetim Kurulu Başkan V.	30 Mayıs 2022	30 Mayıs 2025
Hasan Sadun Oğan	Yönetim Kurulu Üyesi	30 Mayıs 2022	30 Mayıs 2025
Mehmet Doğan Atay	Yönetim Kurulu Üyesi	30 Mayıs 2022	30 Mayıs 2025
Tufan Ünal	Yönetim Kurulu Üyesi	30 Mayıs 2022	30 Mayıs 2025
Deniz Barçın	Yönetim Kurulu Üyesi	30 Mayıs 2022	30 Mayıs 2025
Avni Yurtseven	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30 Mayıs 2022	30 Mayıs 2025
Adnan Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30 Mayıs 2022	30 Mayıs 2025

2) Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırı: Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15. maddesi uyarınca; "Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Geneld Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir."

İlaveten, Yönetim Kurulu'nun 06.06.2022 tarih ve 2022/08 sayılı kararı uyarınca, Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri **(i)** Önder Türkkani ve Haydar İnaç müştereken, **(ii)** Önder Türkkani veya Haydar İnaç'dan herhangi biri ile birlikte Hasan Sadun Oğan veya Mehmet Doğan Atay veya Tufan Ünal'ın müştereken olmak üzere, Şirket'i her türlü konuda temsil ve ilzama yetkili kılınmıştır.

01.01.2022 - 30.09.2022 tarihleri arasında 13 adet yönetim kurulu kararı alınmış, kararlarda herhangi bir karşı oy kullanılmamıştır.

3)Yönetim kurulu üyelerinin, Ortaklık dışında yürütmekte olduğu görevler şu şekildedir:

- Yönetim Kurulu Başkanı Önder Türkkani, işbu rapor tarihi itibarıyla Arkas Holding A.Ş. icra kurulu başkanlığı (CEO) görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Başkan Vekili Haydar İnaç, işbu rapor tarihi itibarıyla, Miray İnşaat - Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi bünyesinde yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Tufan Ünal, işbu rapor tarihi itibarıyla, Batı Anadolu Yatırım Ticaret A.Ş.'de yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Sadun Oğan, işbu rapor tarihi itibarıyla, Atay Holding A.Ş.'nin yönetim kurulu üyeliği görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Doğan Atay, işbu rapor tarihi itibarıyla, Atay Holding A.Ş.'nin yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Deniz Barçın, Barçın Spor A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini yürütmektedir,

4) Yönetim Kurulu Komiteleri ve faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü:

Şirketimizin 30.09.2022 tarihi itibarıyla Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ile Personel bilgileri aşağıda verilmiştir.

(i) Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Adnan Yıldırım	Başkan	10 Haziran 2022	30 Mayıs 2025
Avni Yurtseven	Üye	10 Haziran 2022	30 Mayıs 2025

Yönetim Kurulu'nun bağımsız üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite, yıl içinde 4 defa toplanmaktadır. Yönetim kurulu adına şirketin iç denetim ve iç kontrol faaliyetlerinin takip edilmesi, kamuya açıklanacak finansal tabloların doğruluğu ve gerçekleri yansıttığına dair yönetim kuruluna görüş verilmesi, bağımsız denetim şirketinin seçilmesi ve faaliyetlerinin izlenmesi gibi görevleri yerine getirmesi öngörülmektedir.

(ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Avni Yurtseven	Başkan	10 Haziran 2022	30 Mayıs 2025
Mehmet Doğan Atay	Üye	10 Haziran 2022	30 Mayıs 2025

(iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Adnan Yıldırım	Başkan	10 Haziran 2022	30 Mayıs 2025
Tufan Ünal	Üye	10 Haziran 2022	30 Mayıs 2025

5) Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Genel Müdürü Serkan Ergüneş'tir.

Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırı: Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 21. maddesi uyarınca; "*Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.*" Genel müdürün yetkileri yönetim kurulu kararları ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile belirlenmektedir.

Personel Sayısı: 7

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

6) Personel ve işçilere sağlanan hak ve menfaatler:

Ücret dışında bir menfaat sağlanmamaktadır.

7) Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler:

Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte herhangi bir işlemi olmamıştır.

8) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:
Yoktur.

9) Son 3 aya ilişkin önemli gelişmelerin özeti: Ülkemizde enflasyonun % 80 leri aşması, birim inşaat maliyetlerini etkileyen tüm unsurların ve özellikle enerji maliyetlerinin çok daha fazla artışı ve finansman temini zorluğu, finansman maliyetlerinin artması genel ekonomik ve finansal görünüşü ortaya koymaktadır. Sektördeki canlılık özellikle yabancıya satışlar ve üst gelir düzeyinin talebinden beslenmiştir.

10) Dönemi ilgilendiren önemli olayların finansal tablolara etkileri ve hesap döneminin geri kalan kısmı için bu hususlardaki önemli risk ve belirsizlikler:
Yoktur.

2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları:

Dönem içerisinde üst düzey yönetime sağlanan fayda ve hizmetler, yönetim kurulu üyelerine verilen huzur hakları ve genel müdüre ödenen maaşlardan oluşmakta olup toplamı brüt 368.657.- TL'dir.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler: Yoktur.

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları: Yoktur.

4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) **Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi:** Yoktur.

b) **Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:** Yatırım yapılmamıştır.

c) **Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:** Yoktur.

d) **Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:** Ortaklık Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Hukuku mevzuatı hükümlerine istinaden, bağımsız denetime tabidir. Sun Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi, 2022 faaliyet yılı için Bağımsız Denetim Şirketi olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 399. maddesi gereği Şirket denetçisi olarak görev yapmaktadır.

e) **Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:**

- 19.08.2022 tarihli KAP Açıklamamız ile tahakkuk eden 2.172.123 TL idari para cezasının ödendiği, söz konusu kararın iptali ile ilgili olarak AYM nezdinde bireysel başvuru yapılmasına karar verildiği duyurulmuştur.

f) **Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar**

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler: Şirket 2021 yılı hedeflerine ulaşmıştır.

g) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler: Bulunmamaktadır.

h) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler: Yoktur

i) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: Yoktur.

11) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler: Şirket, bağlı şirket değildir.

5- FİNANSAL DURUM

Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu: Şirketimizin faaliyetleri planladığı gibi gerçekleştirilmiştir.

a) Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar	125.616.579	103.745.599
Duran Varlıklar	411.223.577	386.257.597
Kısa Vadeli Yükümlülükler	12.395,351	21.426.475
Uzun Vadeli Yükümlülükler	879.640	808.864
Özkaynaklar	523.565.165	467.767.857

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2022	30.09.2021
Brüt Kar	38.309.216	29.197.256
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	54.584.289	37.045.458
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	69.974.336	37.496.500
Dönem Karı (Zararı)	69.974.336	37.496.500
Pay Başına Kazanç (Zarar)	0.5213	0,2794

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2022	31.12.2021

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	10,13	4,84
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	6,90	2,51
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,23	0,21

b) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:

Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması ve borca batıklık durumu yoktur.

c) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:
Yoktur.

d) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler :

Kar Dağıtım Politikası KAP da ve Şirket web sitesinde ilan edilmiştir.

e) Şirketin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi

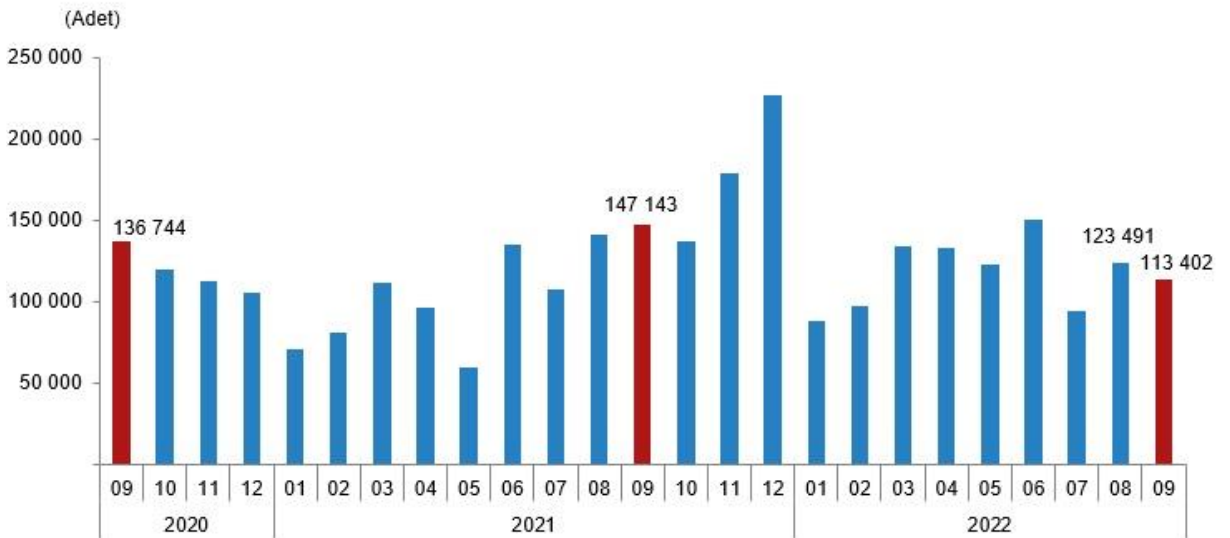
Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışı, Eylül 2022



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %11,4 arttı

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

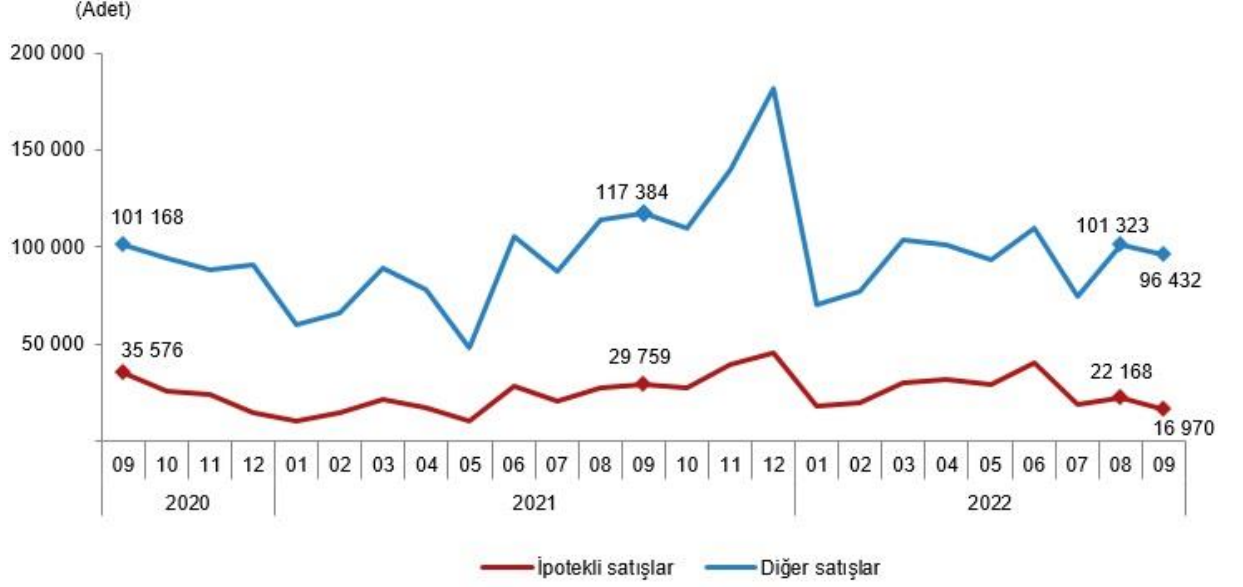
Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

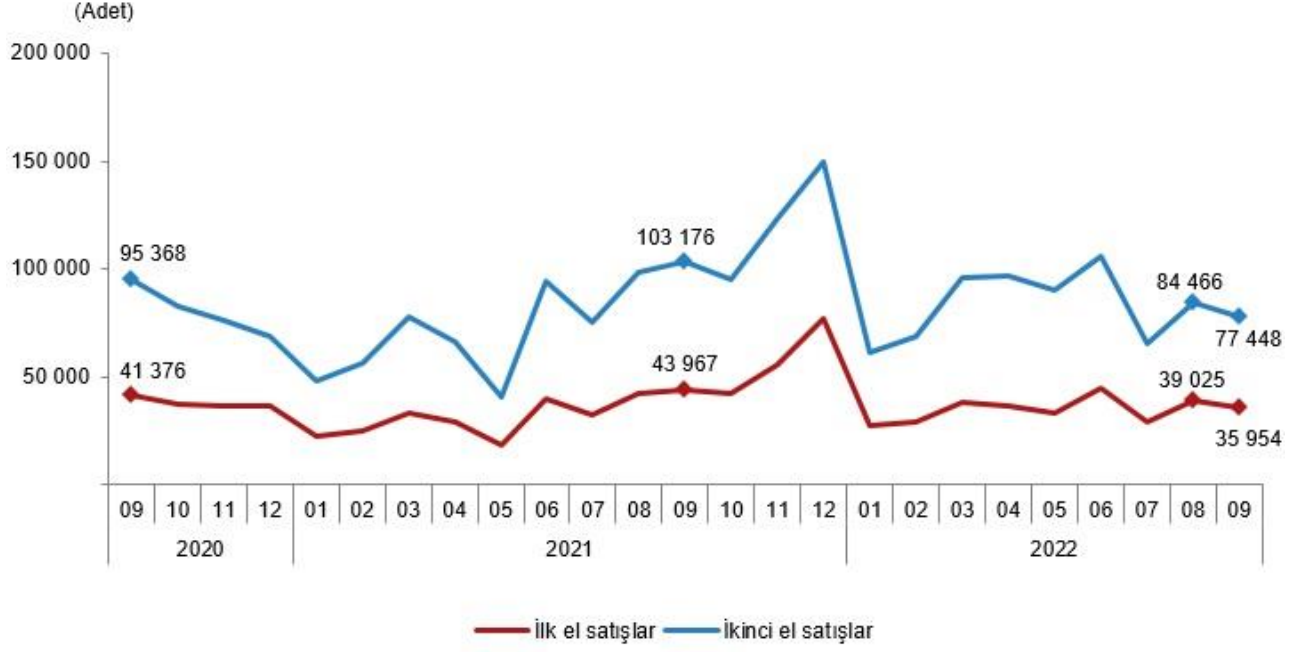
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022

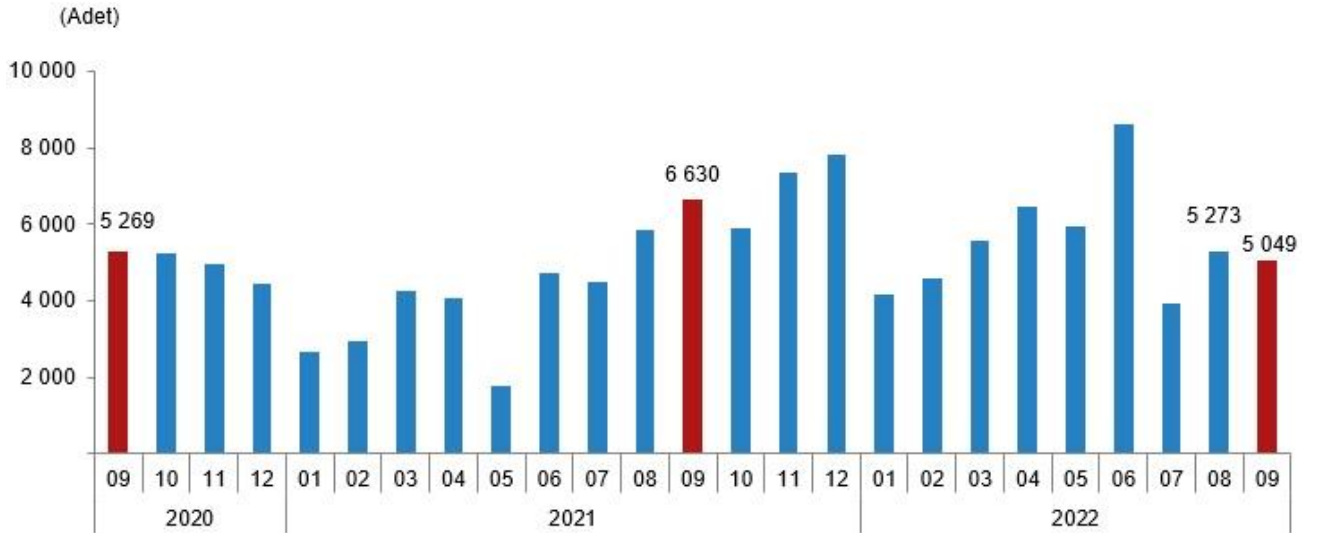
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Yabancılar Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2022



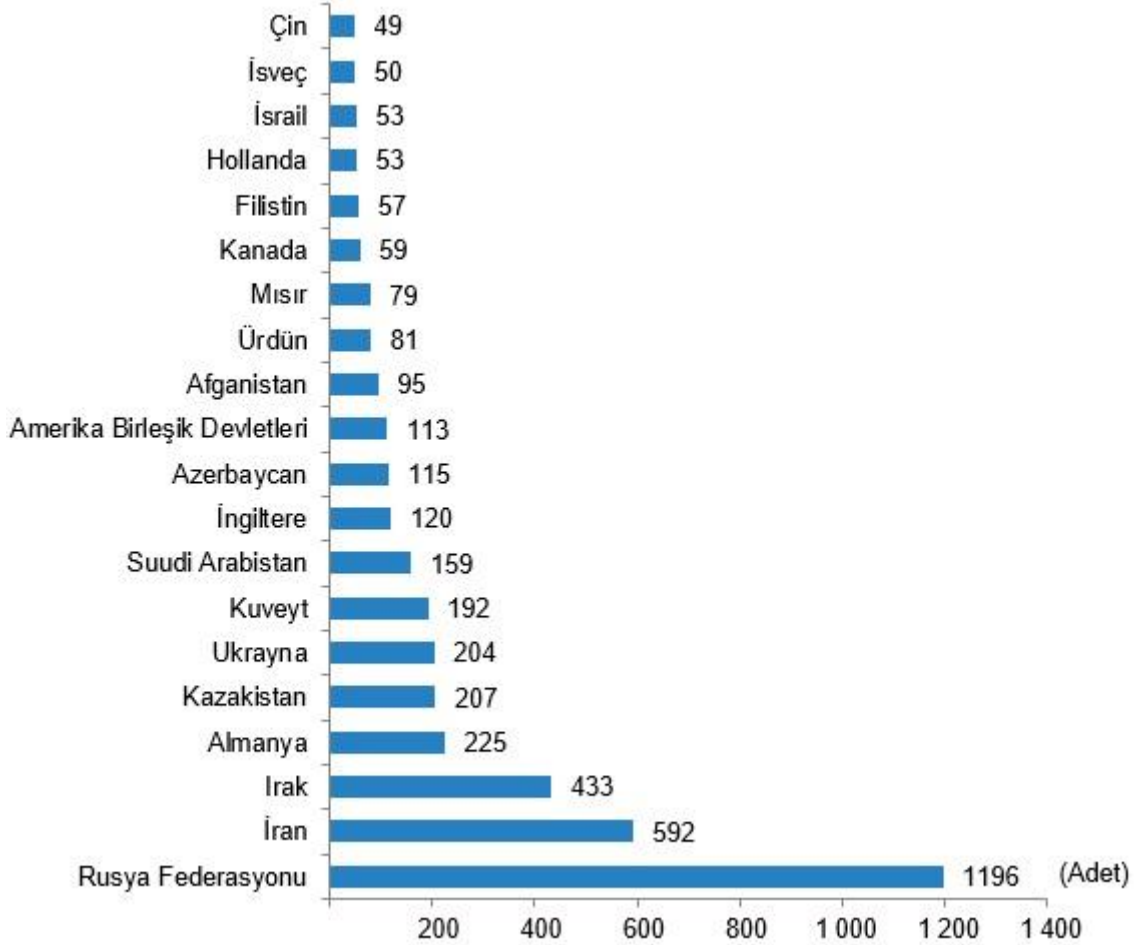
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 196 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 592 konut ile İran, 433 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



¹ TUIK Haber Bülteni Eylül 2022

Ticari Gayrimenkul ²

Ofis Pazarı Görünümü

2020 yılında yaygınlaşan hibrit ve uzaktan çalışma modeli 2021 yılındada devam etmiştir. Şirketler, çalışanların da tercihleri doğrultusunda uzaktan çalışmayı Covid-19'a karşı geçici bir çözüm yerine kalıcı hale getirmenin yollarına odaklanmıştır. MİA'daki genel boşluk artış göstererek, toplam kiralama hacmi önceki yılların seviyesinin altında kalmış olsa da, nitelikli ofis alanlarına olan yüksek talebin devam

etmesi nedeniyle uluslararası A sınıfı ofis standartlarını karşılayan Premium binalarda boş alanlar düşüş göstermiştir. Yüksek kaliteli ofis binalarında kiracılara sağlanan indirimler sınırlı olurken, bu binalarda Pazar mal sahibi lehine dönmeye başlamıştır.

Cirosal anlamda büyüyen şirketler ofis alanlarını da genişletmeyi tercih ederken, diğerleri uzaktan ve hibrit çalışma modelleri doğrultusunda ofis alanlarını küçülterek yer değiştirmiştir. Diğer yandan, toplam kiralama işlemlerindeki düşüşün nedenlerinden biri ise kullanıcıların döviz kurlarındaki dalgalanma döneminde bekle-gör stratejisi izlemesinden kaynaklanmıştır. Pazarda dekorasyonlu ofisler, iç dekorasyon maliyetlerini yüklenmek istemeyen kullanıcılar tarafından daha çok talep görmeye başlamıştır.

2022 Görünümü

Hibrit ve uzaktan çalışma modelinin 2022 yılında da ofis pazarının ana gündeminde kalması beklenmektedir.

Fleks ofislerde kaydedilen genişlemenin, her geçen gün farklılaşan kategorilerden şirketler tarafından tercih edilmesiyle gelişimini sürdürmesi beklenmektedir.

2022 yılında ofis piyasasının gidişatının temel belirleyicilerinin, mevcut ekonomik durum, kaliteli A sınıfı ofis arzının azlığı ve yüksek maliyetler karşısında kullanıcı ve mal sahipleri tercihleri ekseninde şekillenmesi beklenmektedir. Döviz kurlarındaki yüksek oynaklığın devam etmesi durumunda döviz bazlı ofis kiralamalarında artış yaşanabilir. Türk Lirası bazında birincil kiralarda ise enflasyon artışı ile paralel olarak 2022 yılında yükseliş eğiliminin sürmesi beklenmektedir.

Mevcutta inşaat aşamasında olan ve 1,5milyon m2'den fazla kiralanabilir alana sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2022 yılı sonunda tamamlanması beklenmektedir. Uluslararası pazarda başta Dubai ve Moskova ile yarışarak, dünyadaki ilk 20 finans merkezinden biri haline gelme hedefi olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi 2022 sonunda tamamlanmasıyla ülkeye yabancı şirketlerin girişinde artış yaşanması beklenmekle birlikte ofis piyasasının dinamiklerinde önemli değişimlere neden olması beklenmektedir.

Kaynak: JLL, 2021 Yıl Sonu Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Mistral GYO'nun Sektör İçerisindeki Yeri:

Firma, Mistral İzmir projesi kapsamında yüksek katma değerli ofis, otel ve konut ve AVM projesi geliştirmektedir. Söz konusu proje tamamlanmış olup halen satışlara devam edilmektedir. Konut ve ofis bağımsız alanlarının hepsi satışa konu olup, çarşı bölümü Şirket portföyünde kalacak ve kiralanarak sürdürülebilir gelir elde edilmesi hedeflenmiştir.

İzmir'in nitelikli gayrimenkul projesi talebine hitap ederek İzmir gayrimenkul piyasasına yeni bir soluk getirecek Mistral İzmir projesinden sonra, Şirket Portföyünde

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

bulunan diğer arsalarda da yüksek katma değerli ve vizyoner yapıların geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

- f) Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği: Yatırım yoktur.
- g) İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı:
Şirketin finansman kaynağı banka kredileridir. Çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.
- h) Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri: Yoktur.
- i) Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler:

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2022	31.12.2021
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	51.270
Toplam	-	51.270

b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	65.939	-
Toplam	65.939	-

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2022-30.09.2022			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	3.019.945	-	-	-
Toplam	3.019.945	-	-	-

	01.01.2021-30.09.2021			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	14.500	-	-	-
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	1.709.778	-	-	-
Toplam	1.724.278	-	-	-

j) **Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar:**

Finansal tablolarda yer almayan, kullanıcılara faydalı olacak başkaca bir husus bulunmamaktadır. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan hususlar işbu raporda, *“Raporlama tarihinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar”* başlığı altında açıklanmaktadır.

7- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- a) **Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler:** Yazılı ilan edilmiş bir politika metni olmamakla beraber, yönetim tarafından her aşamada, şirketin orta ve uzun vadeli stratejileri düşünülerek hareket edilmektedir.
- b) **Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler:** Riskin erken saptanması komitesi yıl içinde 6 kez toplanarak çalışmalarını Yönetim Kuruluna raporlar.
- c) **Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler:** Yoktur

8- DİĞER HUSUSLAR

a) **Raporlama tarihinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar:** Korusu Turizm Ticaret A.Ş'nin maliki olduğu İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah., Boyalık mevki, 5575 Ada, 1 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 13.876,12 m2 yüzölçümlü arsa ile, Tülay Kora, Ferit Kora ve Özay Kora'nın elbirliği mülkiyetiyle maliki oldukları İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah. Boyalık mevki, 5575 Ada, 2 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 2.500,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde Şirket tarafından projesi geliştirilecek turizm, konut ve ticari amaçlı yapıların inşası için Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Gerçekleştirilecek proje sonucunda ortaya çıkan süit birimler sözleşmede yer alan vaziyet planına göre paylaşılacak olup sosyal alan ve tesislerin mülkiyeti ve gelirleri arsa malikleri %51.52, proje geliştiricisi Mistral GYO A.Ş. %48,48 oranında olacak şekilde paylaşılacaktır. Sözleşmede belirlenen paylaşım oranını denkleştirmek üzere, 19 Ekim 2022 tarihli değerlendirme raporunun alınmasını takiben Şirket tarafından 60.000.000 TL bedele denk gelen arsa payının devralınmasına karar verilmiştir. Yapı ruhsatının alınmasından itibaren en geç 24 (yirmidört) ay içinde, projenin tamamlanması planlanmaktadır.

8554 ada 6 parsel arsası üzerindeki, Doğan Koç İnşaat Ltd.Şti. ile münakit kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yapılacak projeye ait toplam 222 adet (96 adet Konut, 119 adet Home Ofis, 1 adet Dubleks Home Ofis ve 6 adet İşyeri) bağımsız bölüme ait kat irtifakı tapuları Konak Tapu Müdürlüğü'nce düzenlenerek Şirket tarafından teslim alınmıştır. Sözleşmeye göre, devam eden inşaatın belirlenen tamamlanma

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

kademelerine ve paylaşım planına göre bağımsız bölümlerin devri yüklenici şirkete yapılacaktır.

b)Portföyde yer alan varlıklara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporlarının özeti:

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İlgili taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (343831/8295780 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (38135013/276526000 Hisse) ve (106437/691315), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (553065461/829578000 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkuldür.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	Şirketimiz hissesine düşen kısmın, 31.12.2021 tarihli rapora göre değeri 40.040.000.-Türk Lirasıdır.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkuldür.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	31.12.2021 tarihli rapora göre değeri 88.570.000.-Türk Lirasıdır.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no.'lu parsel Mersinli-Konak/İZMİR
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Mistral Towers proje alanı
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parsel olan tapuda "Kat Mülkiyeti" vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan 132 adet bağımsız bölüm.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	519.174.000.- Türk Lirasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

c)Projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar gibi ilave açıklamalar: Şirketin sahibi bulunduğu 2 adet arsa üzerinde kat karşılığı inşaat şeklinde yapılmış anlaşmaları olup, her iki projede de inşaat ruhsatları temin edilmiştir. Bundan sonraki aşamada 8623 ada 21 parsel üzerinde yer alan projede kat irtifakları tesis edilecek olup, inşaatların aşamaları bundan sonra yapılacak olan değerlendirme raporları ile de belirlenip kamuya açıklanacaktır.

d)Portföyde yer alan varlıklardan kiraya verilenler ile ilgili ayrıntılı bilgiler:

OFİS KULE KİRALACILARI		
YANG MING ANADOLU GEMİ AC.A.Ş.	20.04.2018	10 YIL
LUXOTTICA GÖZLÜK END.VE TİC.A.Ş.	01.06.2018	5 YIL
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	01.01.2019	10 YIL
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	15.03.2021	8 YIL
HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.	24.11.2021	8 YIL
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	01.06.2022	6 YIL VE 7 AY
OFİS KİRALAMA SİSTEMLERİ İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş.	12.03.2018	5 YIL
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	15.07.2022	5 YIL
SCHNEIDER ELEKTRİK A.Ş.	16.07.2019	5 YIL
AXA SİGORTA	01.09.2021	5 YIL
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	12.01.2021	1 YIL
MİLLA İNTERNASYONEL A.Ş.	15.01.2022	1 YIL
AYDIN BUĞRA İLTER	01.01.2022	5 YIL
KONUT KULE KİRALACILARI		
ÖZ SİMGE TEKSTİL LTD.ŞTİ.	18.01.2019	1 YIL
NATURİN DOĞAL ÜR. İLAÇ VE İLAÇ HAM. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	05.02.2019	1 YIL
BATIÇİM BATI ANADOLU ÇİMENTO A.Ş.	15.09.2021	1 YIL
AHMET SÖYLER	01.11.2021	1 YIL
AY YILDIZ GRUP SİG.LTD.ŞTİ.	01.11.2021	1 YIL
PELİN İSPİR ESEROL	01.03.2021	1 YIL
FRİGO-PAK GIDA MAD.SAN.TİC.A.Ş.	22.04.2021	1 YIL
ROMATEM FİZİK TEDAVİ VE ÖZEL SAĞLIK HİZ.A.Ş.	27.05.2021	1 YIL
KLEMSAN ELEKTRİK ELEKTRONİK SAN.VE TİC.A.Ş.	18.06.2021	1 YIL
MARTICO LOJİSTİK A.Ş.(YILLIK PEŞİN)	01.07.2021	1 YIL
GÖRGÜLÜ TARIM LTD.ŞTİ.	05.08.2021	1 YIL
DURMAKOŞ AKARYAKIT A.Ş.	12.10.2021	1 YIL
PEKER YÜZEY TASARIMLARI SAN.VE TİC.A.Ş.	10.06.2020	1 YIL
ARTAŞ İNŞAAT LTD.ŞTİ.	01.12.2020	1 YIL

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TROODON YAZILIM TEKNOLOJİ SAN.LTD.ŞTİ.	15.03.2019	1 YIL
ARİN PRODUÜKSİYON LTD.ŞTİ.	19.10.2022	1 YIL
ITA KURUMSAL HİZMETLER A.Ş.	25.01.2021	1 YIL
VİVEN İNŞAAT A.Ş.	24.10.2022	1 YIL

ÇARŞI KİRAÇILARI		
KÖFTECİ YUSUF SAN.TİC.A.Ş.	01.12.2017	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş.	01.01.2018	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş. SATIŞ OFİSİ	01.01.2018	10 YIL
DEFNE ECZANESİ UĞUR UÇAR	01.01.2018	10 YIL
MURAT AK	01.06.2019	1 YIL
MESSA TAŞIMACILIK LTD.ŞTİ.(COFFEMANIA)	01.04.2018	5 YIL
OZİN CAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ. (MOC)	08.04.2018	5 YIL
ARVEN YÖNETİM VE TURİZM HİZ. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	16.12.2019	5 YIL
EGE LEZZET ATÖLYELERİ LTD.ŞTİ.	01.04.2018	5 YIL
MR. TOBACCO ERAY KARAMAN	01.01.2020	5 YIL
DİBA KAFE LTD.ŞTİ.	01.10.2018	5 YIL
ALAÇATI KAFASI TURİZM GIDA İNŞ.SAN. ve TİC.A.Ş.	01.12.2018	5 YIL
MARTİN CLUB LTD.ŞTİ.	15.01.2019	5 YIL
İLHAN AKÇAY	01.11.2020	5 YIL
BETÜL YILDIRIM	01.05.2022	5 YIL
CUBA TURİZM SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	01.09.2019	5 YIL
LOVALLE PASTACILIK LTD.ŞTİ.	01.04.2020	5 YIL
ALAÇATI KAFASI TURİZM GIDA İNŞ.SAN. ve TİC.A.Ş.	01.10.2021	5 YIL
AKM KAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ.	01.12.2021	5 YIL

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

d)Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:

VARLIKLAR	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	35.827.008	52.389.159
Finansal Yatırımlar	4	46.432.828	-
Ticari Alacaklar	5	2.878.567	985.921
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	2.878.567	985.921
Diğer Alacaklar		-	159.906
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		-	159.906
Stoklar	6	40.072.507	49.904.586
Peşin Ödenmiş Giderler		169.709	89.631
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	14	-	51.270
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		169.709	38.361
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		235.960	216.396
Ara Toplam		125.616.579	103.745.599
Toplam Dönen Varlıklar		125.616.579	103.745.599
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	5	903.663	1.034.137
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	903.663	1.034.137
Diğer Alacaklar		-	1.578
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		-	1.578
Stoklar	6	88.570.000	88.570.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	321.029.000	295.939.000
Maddi Duran Varlıklar		720.821	712.564
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		93	318
Toplam Duran Varlıklar		411.223.577	386.257.597
TOPLAM VARLIKLAR		536.840.156	490.003.196

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnotlar	30.09.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	5-14	155.289	105.418
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	14	65.939	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	89.350	105.418
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		152.555	30.620
Diğer Borçlar		718.359	646.814
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		718.359	646.814
Ertelenmiş Gelirler		11.264.813	18.388.514
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		11.264.813	18.388.514
Kısa Vadeli Karşılıklar		104.335	2.255.109
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		104.335	82.986
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	2.172.123
Ara Toplam		12.395.351	21.426.475
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.395.351	21.426.475
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		548.944	496.024
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		548.944	496.024
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		50.000	80.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		50.000	80.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		280.696	232.840
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		280.696	232.840
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		879.640	808.864
Toplam Yükümlülükler		13.274.991	22.235.339
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		523.565.165	467.767.857
Ödenmiş Sermaye	9	134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		48.972	(4.060)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		48.972	(4.060)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		48.972	(4.060)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	9.302.078	7.804.177
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		310.020.317	110.400.980
Net Dönem Karı veya Zararı		69.974.336	215.347.298
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		523.565.165	467.767.857
TOPLAM KAYNAKLAR		536.840.156	490.003.196

	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		01.01.2022	01.01.2021	01.07.2022	01.07.2021
		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Hasılat	10	44.644.604	35.172.898	5.082.225	4.456.920
Satışların Maliyeti	10	(6.335.388)	(5.975.642)	(299.046)	(468.649)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		38.309.216	29.197.256	4.783.179	3.988.271
BRÜT KAR / ZARAR		38.309.216	29.197.256	4.783.179	3.988.271
Genel Yönetim Giderleri	11	(5.714.716)	(3.253.276)	(1.896.627)	(927.674)
Pazarlama Giderleri		(85.240)	(68.784)	(25.227)	(23.405)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	26.811.163	12.566.199	14.621.172	1.625.283
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(4.736.134)	(1.395.937)	(580.322)	(420.141)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		54.584.289	37.045.458	16.902.175	4.242.334
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		54.584.289	37.045.458	16.902.175	4.242.334
Finansman Gelirleri	13	16.102.435	723.913	6.492.889	201.014
Finansman Giderleri	13	(712.388)	(272.871)	-	(7.130)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		69.974.336	37.496.500	23.395.064	4.436.218
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		69.974.336	37.496.500	23.395.064	4.436.218
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		69.974.336	37.496.500	23.395.064	4.436.218
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>		69.974.336	37.496.500	23.395.064	4.436.218
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		69.974.336	37.496.500	23.395.064	4.436.218
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	15	0,5213	0,2794	0,1743	0,0331

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1.01.2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1.01.2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1.07.2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1.07.2021
KAPSAMLI GELİR TABLOSU				
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	53.032	20.821	(18.850)	(7.712)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	53.032	20.821	(18.850)	(7.712)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri	-	-	-	-
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	53.032	20.821	(18.850)	(7.712)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	70.027.368	37.517.321	23.376.214	4.428.506
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	70.027.368	37.517.321	23.376.214	4.428.506
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	70.027.368	37.517.321	23.376.214	4.428.506

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

e) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 38 inci maddenin ikinci fıkrası kapsamında tespit edilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler:

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	82.259.836	52.389.159
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	449.671.507	434.413.586
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		4.908.813	3.200.451
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	536.840.156	490.003.196
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	523.565.165	467.767.857
	Diğer kaynaklar		13.274.991	22.235.339
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	536.840.156	490.003.196
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	35.826.572	52.388.302
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	40.040.000	40.040.000
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	16.981.858	40.279.071

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

f) İlave bilgiler: Bulunmamaktadır.

g) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi: Bulunmamaktadır.

h) Şirket'in yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışmaları ve bu çıkar çatışmalarını önlemek için Ortaklık tarafından alınan tedbirler hakkında bilgi: Bulunmamaktadır.

ı) Danışmanlık hizmetleri alınan kişi/kuruluşlar hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşların Ortaklık ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgi:

1- Bağımsız Dış Denetim Şirketi

Şirketimizin 01.01.2022 – 31.12.2022 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Sun Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi genel kurulca seçilmiştir. Bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

2- Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Şirketimizin tabi olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. Maddesi gereği, 2022 yılında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir. Söz konusu değerlendirme şirketlerinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

3- Hukuk Danışmanlığı

Bu hususa dair de açıklama yapmamızın uygun olacağı görüşündeyim.