

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

MİSTRAL
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.06.2023 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2023 – 30.06.2023

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://mistralgyo.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 30.06.2023 tarihi itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın Sermayedeki Payı
Önder Türkkani	40.448.785,28	% 30,14
Haydar İnaç	33.093.212,25	% 24,66
Diğer	60.677.464,81	% 45,2
Toplam	134.219.462,34	% 100

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 30.06.2023 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 bağı 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.

01.01.2023 - 30.06.2023 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 30.06.2023 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 sektör enflasyonunun % 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 321.268.- 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, 2023 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:** Yoktur

f) **Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:** Şirket 2022 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
	30.06.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	263.524.990	166.003.536
Duran Varlıklar	1.075.525.108	1.049.844.294
Kısa Vadeli Yükümlülükler	11.943.789	17.539.481
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.398.974	1.211.481
Özkaynaklar	1.325.707.335	1.197.096.868

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.06.2023	30.06.2022
Brüt Kar	21.245.895	33.526.037
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	97.037.625	37.682.114
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	128.638.778	46.579.272
Dönem Karı (Zararı)	128.638.778	46.579.272
Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,9584	0,3470

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.06.2023	31.12.2022
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	22,06	9,46
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	19,25	7,36
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,20	0,14

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

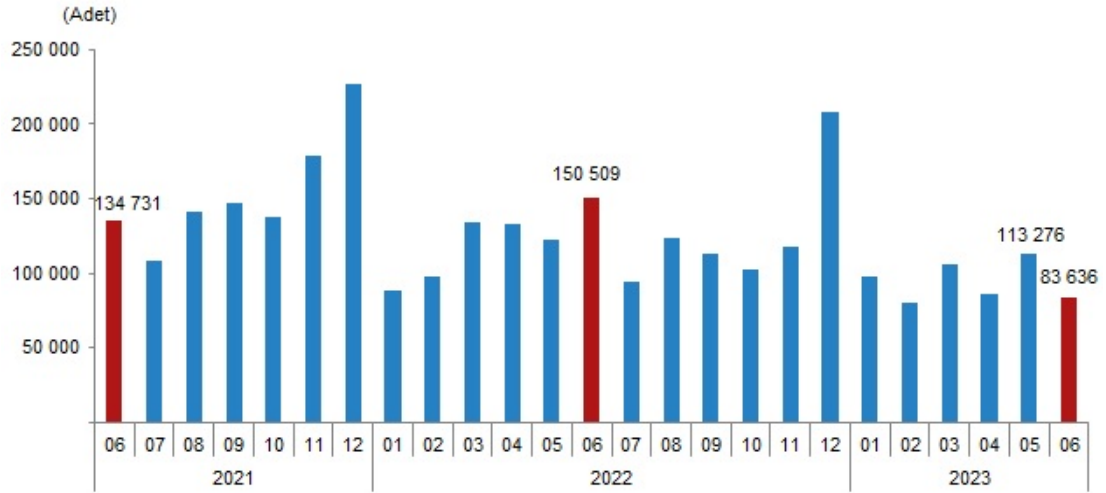
Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Haziran 2023

Türkiye genelinde Haziran ayında 83 bin 636 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %44,4 azalarak 83 bin 636 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 578 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 325 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 4 bin 503 konut satışı ve %5,4 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Ardahan, 29 konut ile Hakkari, 44 konut ile Tunceli oldu.

Konut satışı, Haziran 2023



Konut satışları Ocak-Haziran döneminde %22,1 azaldı

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,1 azalışla 565 bin 779 olarak gerçekleşti.

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

Konut satış sayısı, Haziran 2023

	Haziran			Ocak - Haziran		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	83 636	150 509	-44,4	565 779	726 398	-22,1
İpotekli satış	13 463	40 610	-66,8	121 530	170 317	-28,6
Diğer satış	70 173	109 899	-36,1	444 249	556 081	-20,1
Satış durumuna göre toplam satış	83 636	150 509	-44,4	565 779	726 398	-22,1
İlk el satış	25 886	44 732	-42,1	171 158	208 451	-17,9
İkinci el satış	57 750	105 777	-45,4	394 621	517 947	-23,8

İpotekli konut satışları 13 bin 463 olarak gerçekleşti

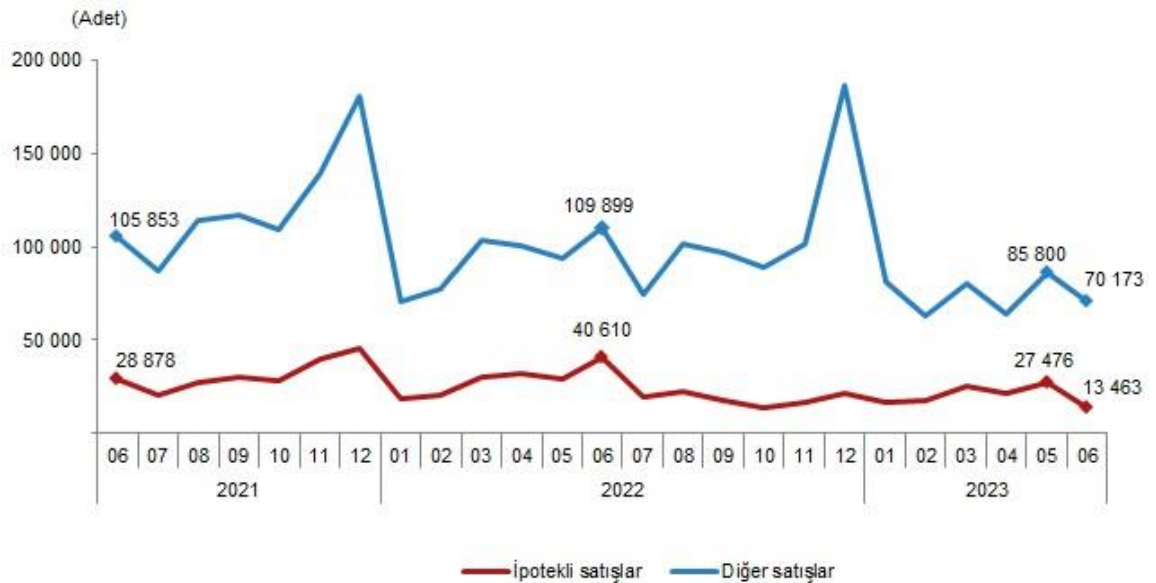
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,8 azalış göstererek 13 bin 463 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,6 azalışla 121 bin 530 oldu.

Haziran ayındaki ipotekli satışların 4 bin 698'i; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 39 bin 499'u ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 70 bin 173 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %36,1 azalarak 70 bin 173 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 azalışla 444 bin 249 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2023



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

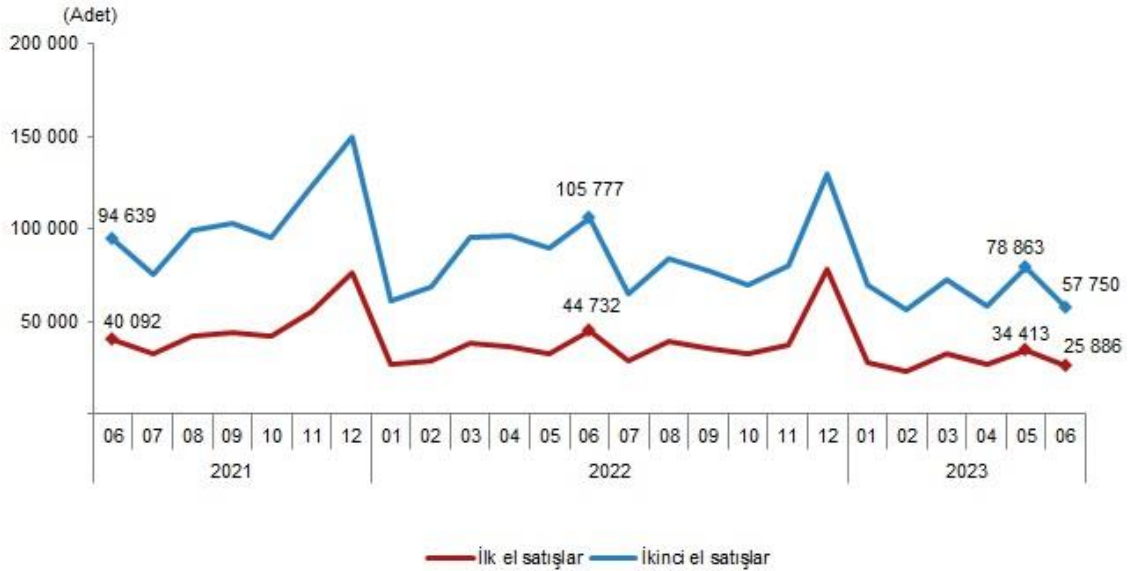
İlk el konut satış sayısı 25 bin 886 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,1 azalarak 25 bin 886 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,0 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,9 azalışla 171 bin 158 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 57 bin 750 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,4 azalış göstererek 57 bin 750 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,0 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalışla 394 bin 621 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2023

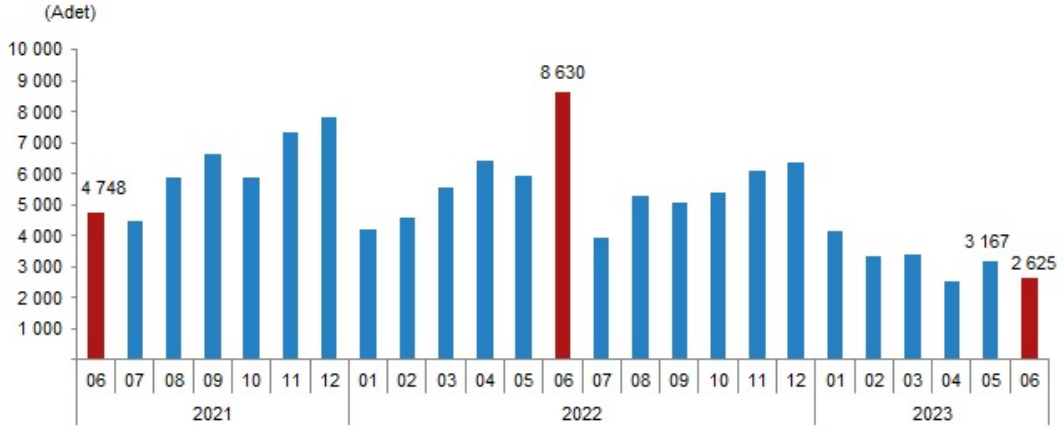


Yabancılar Haziran ayında 2 bin 625 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %69,6 azalarak 2 bin 625 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,1 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 4 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 760 konut satışı ile İstanbul ve 223 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Haziran 2023

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

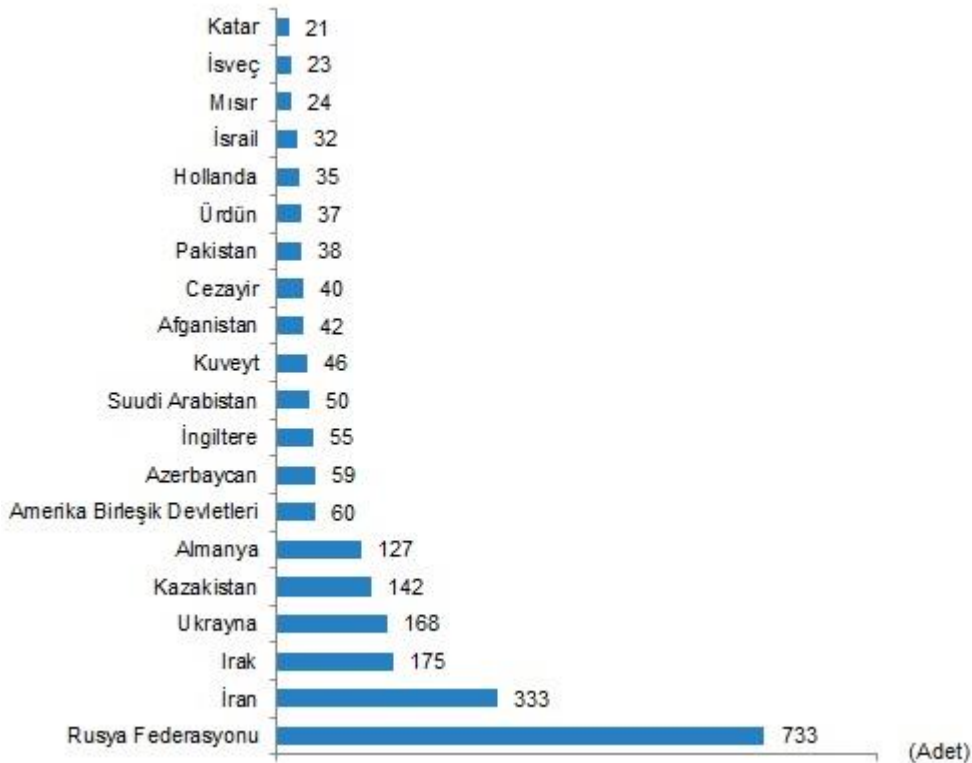


Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,5 azalarak 19 bin 275 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Haziran ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 733 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 333 konut ile İran, 175 konut ile Irak ve 168 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Haziran 2023



¹ TUIK Haber Bülteni Haziran 2023

Ticari Gayrimenkul ²

Makroekonomik Göstergeler

2021 yılı sonunda Türkiye ekonomisinin GSYİH büyümesi %11 olarak kaydedilirken, gelişmiş ekonomiler arasında en güçlü büyüme kaydeden ülkelerden biri olmuştur. Kaydedilen büyümede hane halkı harcamaları ve gelişen ihracat hacmi ana belirleyiciler olarak öne çıkmıştır.

Son açıklanan 1Ç 2022 dönemi verileri, büyümenin çeyrek bazda %1,2 olarak kaydedilirken, yıllık bazda 2021 yılının son çeyreğindeki %9,1'den düşük olsa da %7,3'lük bir büyüme kaydedildiğini göstermektedir. Büyümeye en büyük katkı özel tüketim kaleminden oluşurken bunu yurtiçi kredilerdeki artış ve ihracat desteklemiştir. Sabit yatırımlar da 1Ç 2022 döneminde kaydedilen büyümeye pozitif katkı sağlamıştır.

İstanbul Sanayi Odası ve S&P Global verilerine göre İmalat Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) Mayıs ayındaki 49,2 seviyesinden Haziran 2022'de 48,1 seviyesine düşmüştür ve art arda dört ay nötr 50 seviyesinin altında kaydedilmiştir. Diğer yandan, mevsim etkilerinden arındırılmış Tüketici Güven Endeksi Haziran 2022'de 63,4 seviyesinde kaydedilerek, bir önceki aya göre %6,4 , geçen yılın aynı ayına göre ise %22,4 düşüş göstermiştir.

2021 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %77 artış kaydeden Türkiye'ye doğrudan yabancı yatırım girişleri yükseliş eğilimini korumuştur. 2022 yarısında gerçekleşen yaklaşık 5.5 milyar USD doğrudan yabancı yatırım hacmi ile bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7'lik bir artış gerçekleşmiştir.

Perakende Pazarı Görünümü

Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 2022 yılının ilk yarısı itibarıyla 448 alışveriş merkezinde 14 milyon m2 seviyesine ulaşmıştır. 2021 yılının ikinci yarısında hızlanan alışveriş merkezleri açılışları ivmesini korumuştur. Yılın ilk yarısında pazara 5 alışveriş merkezinde toplam 120.000m2 kiralanabilir alan girişi olmuştur. Mevcutta, 29 alışveriş merkezinde yaklaşık 882 bin m2 inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarı ile 14,8 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir. İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yaparken, İstanbul'u sırasıyla %12 pay ile Ankara ve %6 pay ile İzmir takip etmektedir.

Yılın ilk yarısında alışveriş merkezi ziyaretçi sayıları 2021 yılına kıyasla artış gösterse de, 2019 yılı pandemi öncesi dönemi seviyelerine henüz ulaşamamıştır. Diğer yandan, ziyaretçi sayıları negatif bölgede kalmaya devam etse de, ciro performansı pandemi öncesi kaydedilen seviyelere ulaşmıştır. Özellikle Nisan ve Mayıs aylarında alışıveriş merkezleri aylık ciroları bayram alışverişini nedeniyle 2019 seviyelerinin üstünde kaydedilmiştir.

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

2022 yılının ilk yarısında alışveriş merkezlerinde birincil kira EUR bazında aylık 70 EUR/m2 olarak kaydedilmiştir. Diğer yandan TL bazında birincil kira 1.050 TL/m2 olarak kaydedilirken, bir önceki çeyreğe göre %5, geçen yılın aynı çeyreğine göre %50 artış göstermiştir.

Ofis Pazarı Görünümü

İstanbul'da mevcut A Sınıfı ofis arzı 2022 yarıyılı itibarıyla 5,8 milyon m2 seviyesine sabit kalırken, inşaat halindeki ofis arzı yaklaşık 1,5 milyon m2'dir ve 2023 yılı sonu itibarıyla toplam A sınıfı ofis arzının 7,3 milyon m2 seviyesini aşması beklenmektedir. Gelecek arzın %90'ını, 2022 yılı sonunda tamamlanması planlanan Ataşehir'de konumlu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi oluşturmaktadır.

Merkezi iş alanında boşluk oranı son dört çeyrek dönemde düşüş eğilimini sürdürürken, talep güçlü kalmaya devam etmektedir. Boşluk oranı 2021 yıl sonunda %18'den 2022 yarıyılında %16,1'e düşmüştür. Kiracıların kaliteli ofis alanı talebi devam ederken, birinci sınıf ofis binalarındaki boş alanlar 2022'nin ilk yarısında sınırlı kalmaya devam etmiştir.

2022 yarıyılı itibarıyla toplamda 37.781 m2 ofis kiralama işlemi gerçekleşmiştir. 2022 yılının ilk yarısında toplam kiralama işlem hacmi alan bakımından geçen yılın aynı dönemine göre %32 oranında düşüş gösterse de işlem adedi bakımından %9 oranında artış kaydedilmiştir. MİA'da Levent, Asya yakasında Kozyatağı, Libadiye ve Ataşehir kiralama işlemleri açısından öne çıkan alt pazarlar olmuştur.

Birincil ofis kiralaları 2022 yarıyılı itibarıyla hem bir önceki çeyreğe hem de geçen yılın aynı dönemine göre metrekare başına 25 USD/m2 olarak sabit kalırken, talebin birincil lokasyonlarda yoğunlaşması ve enflasyondaki artış eğilimi nedeniyle Türk lirası bazına %89,2 oranında ciddi bir artış göstererek 350 TL/m2'ye yükselmiştir.

Kaynak: JLL, 2022 Yıl Ortası 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 bulunan diğer arsalarda da yüksek katma değerli ve vizyoner yapıların geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

- f) Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği: Yatırım yoktur.

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

- 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 Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.06.2023	31.12.2022
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	61.835	86.200
Toplam	61.835	86.200

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2023-30.06.2023			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	2.168.061	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	799.500	-	-	-
Novart Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	75.000	-
Toplam	2.967.561	-	75.000	-

	01.01.2022-30.06.2022			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	1.837.167	-	-	-
Toplam	1.837.167	-	-	-

- 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:

Şirket'in 2022 yılı Olağan Genel Kurulu 11 Temmuz 2023 tarihinde yapılmış, 64.335.412 TL tutarında nakit ortaklara temettü dağıtılmasına, 1 TL'lik nominal tutarlı her bir pay için net %47,933 (0,47933 TL) tutarında nakit kar payı ödemesinin 19 Temmuz 2023 tarihinden itibaren yapılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in portföyünde yer alan 3 adet bağımsız bölüm 12 Temmuz 2023 tarihinde 52.124.594 TL bedelle satılmış olup tapu devir işlemleri tamamlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç maddesi kapsamında işbu işlemin 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolarda yer alan aktif büyüklüğüne olan oranı %3,89'dur.

(31 Aralık 2022 – Şirket'in portföyünde yer alan 1 adet bağımsız bölüm 20 Şubat 2023 tarihinde 17.913.580 TL bedelle satılmış olup tapu devir işlemleri tamamlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç maddesi kapsamında işbu işlemin 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda yer alan aktif büyüklüğüne olan oranı %1,47'dir.

Ayrıca 2022 Aralık ayı içerisinde avansı alınan, Şirket'in portföyünde yer alan 1 adet bağımsız bölüm 23 Ocak 2023 tarihinde 8.645.378 TL bedelle satılmış olan tapu devir işlemleri tamamlanmıştır, satış bedeli en son değerleme raporunda yer alan ekspertiz değerinin üzerindedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç maddesi kapsamında işbu işlemin 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda yer alan aktif büyüklüğüne olan oranı %0,01'dir.

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8623 ada 21 parselde yer alan toplam 4.147,89 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Yüklenici sıfatlı Viven İnşaat İş Ortaklığı Ticari İşletmesi ile 21.10.2020 tarihinde imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, Viven Grup İnş.Tur.San.veTic.Ltd.Şti. – Alim Emiroğlu İnş.Ltd.Şti. adi ortaklığı tarafından devir alınmış olup, önceki sözleşme şartları sözkonusu yeni Yüklenici tarafından yerine getirilecektir.)

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

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, 31.12.2022 tarihli rapora göre değeri 118.744.000.-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:	31.12.2022 tarihli rapora göre değeri 273.478.000.-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 117 adet bağımsız bölüm.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	1.319.884.000.- Türk Lirasıdır.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Boyalık Mah, 3208. Sk. 5575 Ada 2 Parsel, 35930 Çeşme/İzmir

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

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI: Bahçeli Kargir Ev ve Dinlenme Kampı
BİNASI VE MÜŞTEMİLATI
TAPU KAYIT BİLGİLERİ: İzmir İli Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi
5575 Ada 2 Parsel 2 / 5 Hissesi
TOPLAM PAZAR DEĞERİ: 58.177.431.- Türk Lirasıdır.

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	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME S
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 DENİZ AŞIRI NAK.A.Ş.	24.11.2021	8 YIL
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	01.06.2022	6 YIL VE 7
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	15.07.2022	5 YIL
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	15.07.2022	5 YIL
OFİS KİRALAMA SİSTEMLERİ İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş.	12.03.2018	5 YIL
SCHNEIDER ELEKTRİK A.Ş.	16.07.2019	5 YIL
AXA SİGORTA	01.09.2021	5 YIL
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	12.01.2022	1 YIL
MİLLA İNTERNASYONEL A.Ş.	15.01.2022	1 YIL
AYDIN BUĞRA İLTER	01.01.2022	5 YIL
KONUT KULE KİRALACILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME S
ÖZ SİMGE TEKSTİL LTD.ŞTİ.	18.01.2022	1 YIL
NATURİN DOĞAL ÜR. İLAÇ VE İLAÇ HAM. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	05.02.2022	1 YIL
BATIÇİM BATI ANADOLU ÇİMENTO A.Ş.	15.09.2022	1 YIL
AHMET SÖYLER	01.11.2022	1 YIL
AY YILDIZ GRUP SİG.LTD.ŞTİ.	01.11.2022	1 YIL
PELİN İSPİR ESEROL	01.03.2022	1 YIL
FRİGO-PAK GIDA MAD.SAN.TİC.A.Ş.	22.04.2022	1 YIL
KLEMSAN ELEKTRİK ELEKTRONİK SAN.VE TİC.A.Ş.	18.06.2022	1 YIL
MARTICO LOJİSTİK A.Ş.(YILLIK PEŞİN)	01.07.2022	1 YIL
GÖRGÜLÜ TARIM LTD.ŞTİ.	05.08.2022	1 YIL

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

DURMAKOŞ AKARYAKIT A.Ş.	12.10.2022	1 YIL
PEKER YÜZEY TASARIMLARI SAN.VE TİC.A.Ş.	10.06.2022	1 YIL
ARTAŞ İNŞAAT LTD.ŞTİ.	01.12.2022	1 YIL
TROODON YAZILIM TEKNOLOJİ SAN.LTD.ŞTİ.	15.03.2022	1 YIL
ARİN PRODÜKSİYON LTD.ŞTİ.	19.10.2022	1 YIL
ITA KURUMSAL HİZMETLER A.Ş.	25.01.2022	1 YIL
VİVEN İNŞAAT A.Ş.	24.10.2022	1 YIL

ÇARŞI KİRAÇILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME S
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
OZİN CAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ.	08.04.2018	5 YIL
ARVEN YÖNETİM VE TURİZM HİZ. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	16.12.2019	5 YIL
YİĞİT BAHÇELİ	31.12.2022	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
MON REVE TUR.OTELCİLİK REST.İNŞ.A.Ş.	01.12.2022	5 YIL
OZİN CAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ.	15.11.2022	5 YIL

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

OFİS KULE KİRACILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
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
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	15.07.2022	5 YIL
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	15.07.2022	5 YIL
OFİS KİRALAMA SİSTEMLERİ İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş.	12.03.2018	5 YIL
SCHNEIDER ELEKTRİK A.Ş.	16.07.2019	5 YIL
AXA SİGORTA	01.09.2021	5 YIL
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	12.01.2023	1 YIL
MİLLA İNTERNASYONEL A.Ş.	15.01.2023	1 YIL
AYDIN BUĞRA İLTER	01.01.2022	5 YIL
GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM.A.Ş.	16.01.2023	10 YIL
ALİGÜMÜŞ İNŞAAT MİM.MÜH.SAN.VE TİC.A.Ş.	20.02.2023	5 YIL
TÜRK EKONOMİ BANKASI	01.03.2023	10 YIL
KONUT KULE KİRACILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
ÖZ SİMGE TEKSTİL LTD.ŞTİ.	18.01.2023	1 YIL
NATURİN DOĞAL ÜR. İLAÇ VE İLAÇ HAM. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	05.02.2023	1 YIL
BATIÇİM BATI ANADOLU ÇİMENTO A.Ş.	15.09.2022	1 YIL
AHMET SÖYLER	01.11.2022	1 YIL
BY YEMEK ÜRETİM HİZMETLERİ A.Ş.	01.11.2022	1 YIL
PELİN İSPİR	01.03.2023	1 YIL
FRİGO-PAK GIDA MAD.SAN.TİC.A.Ş.	22.04.2022	1 YIL
KLEMSAN ELEKTRİK ELEKTRONİK SAN.VE TİC.A.Ş.	18.06.2022	1 YIL
MARTICO LOJİSTİK A.Ş.(YILLIK PEŞİN)	01.07.2022	1 YIL
GÖRGÜLÜ TARIM LTD.ŞTİ.	05.08.2022	1 YIL
DURMAKOŞ AKARYAKIT A.Ş.	12.10.2022	1 YIL
PEKER YÜZEY TASARIMLARI SAN.VE TİC.A.Ş.	10.06.2022	1 YIL
ARTAŞ İNŞAAT LTD.ŞTİ.	01.12.2022	1 YIL
TROODON YAZILIM TEKNOLOJİ SAN.LTD.ŞTİ.	15.03.2023	1 YIL
ARİN PRODÜKSİYON LTD.ŞTİ.	19.10.2022	1 YIL
İTA KURUMSAL HİZMETLER A.Ş.	25.01.2023	1 YIL
VİVEN İNŞAAT A.Ş.	24.10.2022	1 YIL
ÇARŞI KİRACILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
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	01.06.2023	1 YIL
OZİN CAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ.	08.04.2018	5 YIL
ARVEN YÖNETİM VE TURİZM HİZ. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	16.12.2019	5 YIL
YİĞİT BAHÇELİ	31.12.2022	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
BOWL GIDA TURİZM VE OGRANİZSYON SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	01.05.2023	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
MON REVE TUR.OTELCİLİK REST.İNŞ.A.Ş.	01.12.2022	5 YIL
OZİN CAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ.	15.11.2022	5 YIL
ARKAS OTOMOTİV SERVİS VE TİCARET A.Ş.	24.02.2023	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:

			Cari Dönem	Önceki Dönem
			Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
VARLIKLAR	Dipnotlar			
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	116.083.587	94.216.074	
Finansal Yatırımlar	4	98.834.359	-	
Ticari Alacaklar	5	11.075.893	34.434.131	
<i>-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	11.075.893	34.434.131	
Stoklar	6	33.624.074	36.913.825	
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.346.874	121.774	
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	7	3.346.874	121.774	
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		560.203	317.732	
Ara Toplam		263.524.990	166.003.536	
Toplam Dönen Varlıklar		263.524.990	166.003.536	
Duran Varlıklar				
Ticari Alacaklar	5	2.081.461	1.535.620	
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	2.081.461	1.535.620	
Stoklar	6	88.570.000	88.570.000	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	984.193.587	959.032.431	
Maddi Duran Varlıklar		680.060	706.243	
Toplam Duran Varlıklar		1.075.525.108	1.049.844.294	
TOPLAM VARLIKLAR		1.339.050.098	1.215.847.830	

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

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnotlar	30.06.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	5-17	1.413.661	130.366
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17	61.835	86.200
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	1.351.826	44.166
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		159.679	58.463
Diğer Borçlar	8	8.844.681	5.760.024
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	8.844.681	5.760.024
Ertelenmiş Gelirler	9	1.454.785	11.476.870
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	1.454.785	11.476.870
Kısa Vadeli Karşılıklar		70.983	113.758
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		70.983	113.758
Ara Toplam		11.943.789	17.539.481
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		11.943.789	17.539.481
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	8	758.238	624.911
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	758.238	624.911
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	20.000	40.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	20.000	40.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		620.736	546.570
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		620.736	546.570
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.398.974	1.211.481
Toplam Yükümlülükler		13.342.763	18.750.962
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	12	1.325.707.335	1.197.096.868
Ödenmiş Sermaye		134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(257.756)	(229.445)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(257.756)	(229.445)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(257.756)	(229.445)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12	9.302.078	9.302.078
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.053.804.773	310.020.315
Net Dönem Karı veya Zararı		128.638.778	743.784.458
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.325.707.335	1.197.096.868
TOPLAM KAYNAKLAR		1.339.050.098	1.215.847.830

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
		Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden	Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş	Geçmemiş	Geçmemiş
		01.01.2023	01.01.2022	01.04.2023	01.04.2022
Dipnotlar		30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Hasılat	13	23.351.875	39.562.379	7.607.888	9.455.852
Satışların Maliyeti	13	(2.105.980)	(6.036.342)	(697.873)	(960.909)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		21.245.895	33.526.037	6.910.015	8.494.943
BRÜT KAR / ZARAR		21.245.895	33.526.037	6.910.015	8.494.943
Genel Yönetim Giderleri	14	(7.062.316)	(3.818.089)	(3.282.584)	(2.274.585)
Pazarlama Giderleri		(707.646)	(60.013)	(47.544)	(27.723)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	84.440.319	12.189.991	37.183.331	9.912.830
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(878.627)	(4.155.812)	(706.367)	(2.988.297)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		97.037.625	37.682.114	40.056.851	13.117.168
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		97.037.625	37.682.114	40.056.851	13.117.168
Finansman Gelirleri	16	32.168.899	9.609.546	31.226.478	6.373.709
Finansman Giderleri		(567.746)	(712.388)	(515.996)	(63.233)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		128.638.778	46.579.272	70.767.333	19.427.644
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		128.638.778	46.579.272	70.767.333	19.427.644
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		128.638.778	46.579.272	70.767.333	19.427.644
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>		<u>128.638.778</u>	<u>46.579.272</u>	<u>70.767.333</u>	<u>19.427.644</u>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		128.638.778	46.579.272	70.767.333	19.427.644
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	18	0,9584	0,3470	0,5273	0,1447

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
	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.2022
KAPSAMLI GELİR TABLOSU				
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(28.311)	71.882	(79.414)	(9.919)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(28.311)	71.882	(79.414)	(9.919)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri	-	-	-	-
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	(28.311)	71.882	(79.414)	(9.919)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	128.610.467	46.651.154	70.687.919	19.417.725
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	128.610.467	46.651.154	70.687.919	19.417.725
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	128.610.467	46.651.154	70.687.919	19.417.725

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 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	214.917.946	94.216.074
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.106.387.661	1.084.516.256
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		17.744.491	37.115.500
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.339.050.098	1.215.847.830
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	1.325.707.335	1.197.096.868
	Diğer kaynaklar		13.342.763	18.750.962
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.339.050.098	1.215.847.830
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
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)	116.081.849	94.214.249
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	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)	75.768.029	43.361.849

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	83%	%89	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	16%	%8	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	%0	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	%0	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	0%	%0	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	8,67%	%7,7	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	6%	%4	Azami %10

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 01.01.2023 – 31.12.2023 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, 2023 yılında Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir. Söz konusu değerlendirme şirketlerinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

3- Hukuk Danışmanlığı

2023 yılı sonu itibarıyla şirketimizin hukuk danışmanlığını Gür GÜRSOY – Onur AKINCIOĞLU Avukat Ortaklığı yürütmektedir. Bunun yanında SPK mevzuatı yönünden de Özkan-Gürden-Bingöl Avukat Ortaklığından danışmanlık hizmeti alınmaktadır.