

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 – 31.12.2023 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2023 – 31.12.2023

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 31.12.2023 tarihi itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın Sermayedeki Payı
Önder Türkkani	41.116.000,28	% 30,63

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

Haydar İnaç	33.718.131,25	% 25,12
Diğer	59.385.330,81	% 44,25
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 31.12.2023 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 Genel 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.

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

01.01.2023 - 31.12.2023 tarihleri arasında 29 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 31.12.2023 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:

Genel Müdürü Levent NARİN ‘dir.

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 % 66,4’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 994.211.- 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 2023 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
	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	438.799.810	433.782.104
Duran Varlıklar	2.589.674.520	1.825.722.931
Kısa Vadeli Yükümlülükler	22.309.028	28.900.328
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.805.984	1.996.196
Özkaynaklar	3.004.359.318	2.228.608.511

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.12.2023	31.12.2022
Brüt Kar	95.594.802	116.121.014
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	899.512.961	854.372.582
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	872.582.738	826.072.204
Dönem Karı (Zararı)	872.582.738	826.072.204
Pay Başına Kazanç (Zarar)	6,5012	6,1546

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.12.2023	31.12.2022
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	19,67	15,01
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	11,63	7,36
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,14	0,19

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:

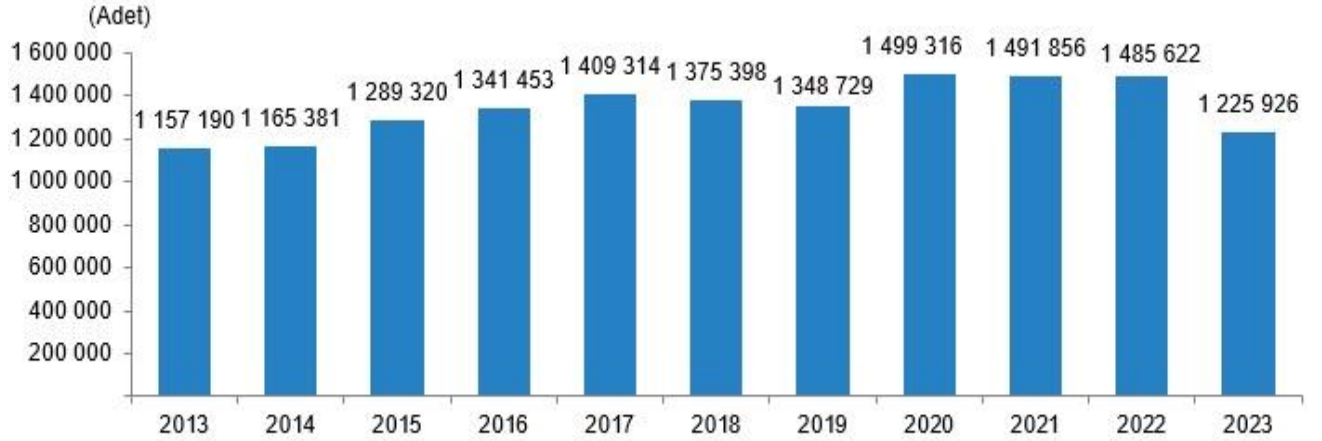
Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2023

Türkiye genelinde 2023 yılında 1 milyon 225 bin 926 konut satıldı

Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkari ve 970 konut ile Tunceli oldu.

Konut satışı, 2013-2023

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



Türkiye genelinde Aralık ayında 138 bin 577 konut satıldı

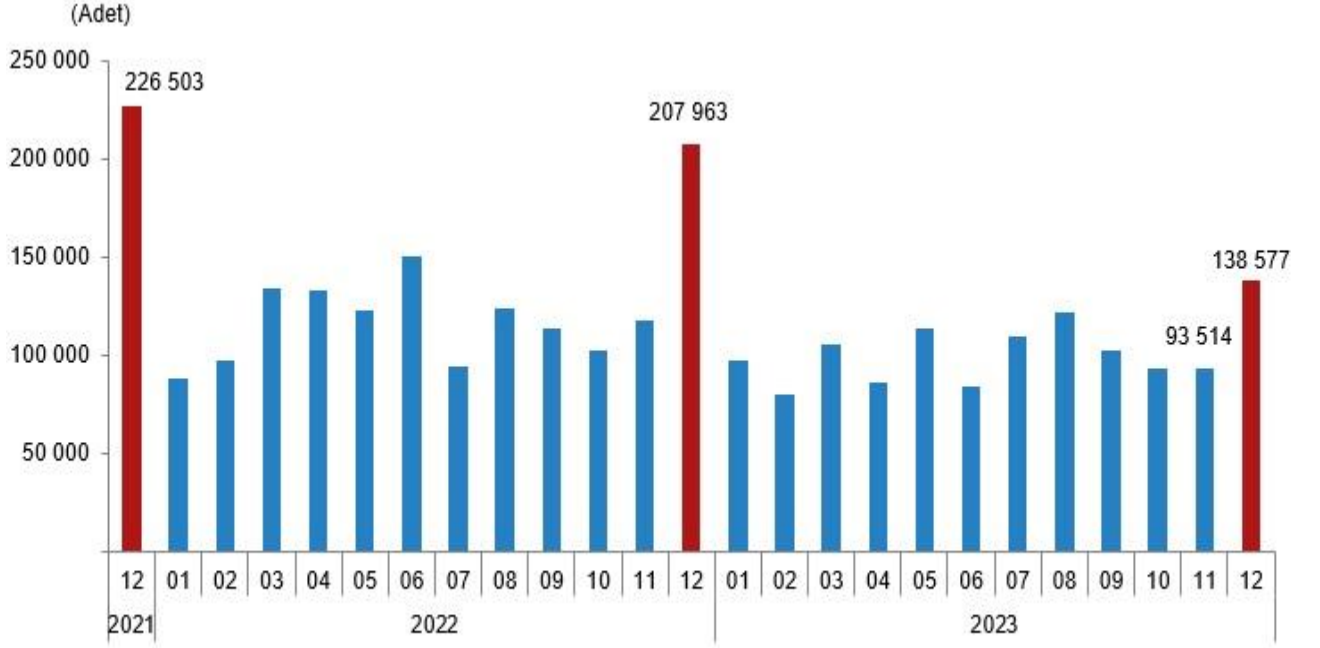
Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,4 azalarak 138 bin 577 oldu. Konut satışlarında İstanbul 23 bin 714 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 458 konut satışı ve %8,3 pay ile Ankara, 7 bin 166 konut satışı ve %5,2 pay ile İzmir izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 65 konut ile Hakkari oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2023

	Aralık			Ocak - Aralık		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	138 577	207 963	-33,4	1 225 926	1 485 622	-17,5
İpotekli satış	6 042	21 796	-72,3	177 748	280 320	-36,6
Diğer satış	132 535	186 167	-28,8	1 048 178	1 205 302	-13,0
Satış durumuna göre toplam satış	138 577	207 963	-33,4	1 225 926	1 485 622	-17,5
İlk el satış	51 243	77 889	-34,2	379 542	460 079	-17,5
İkinci el satış	87 334	130 074	-32,9	846 384	1 025 543	-17,5

Konut satışı, Aralık 2023

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



İpotekli konut satışları 6 bin 42 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %72,3 azalış göstererek 6 bin 42 oldu. 2023 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %36,6 azalışla 177 bin 748 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %4,4, 2023 yılında %14,5 olarak gerçekleşti.

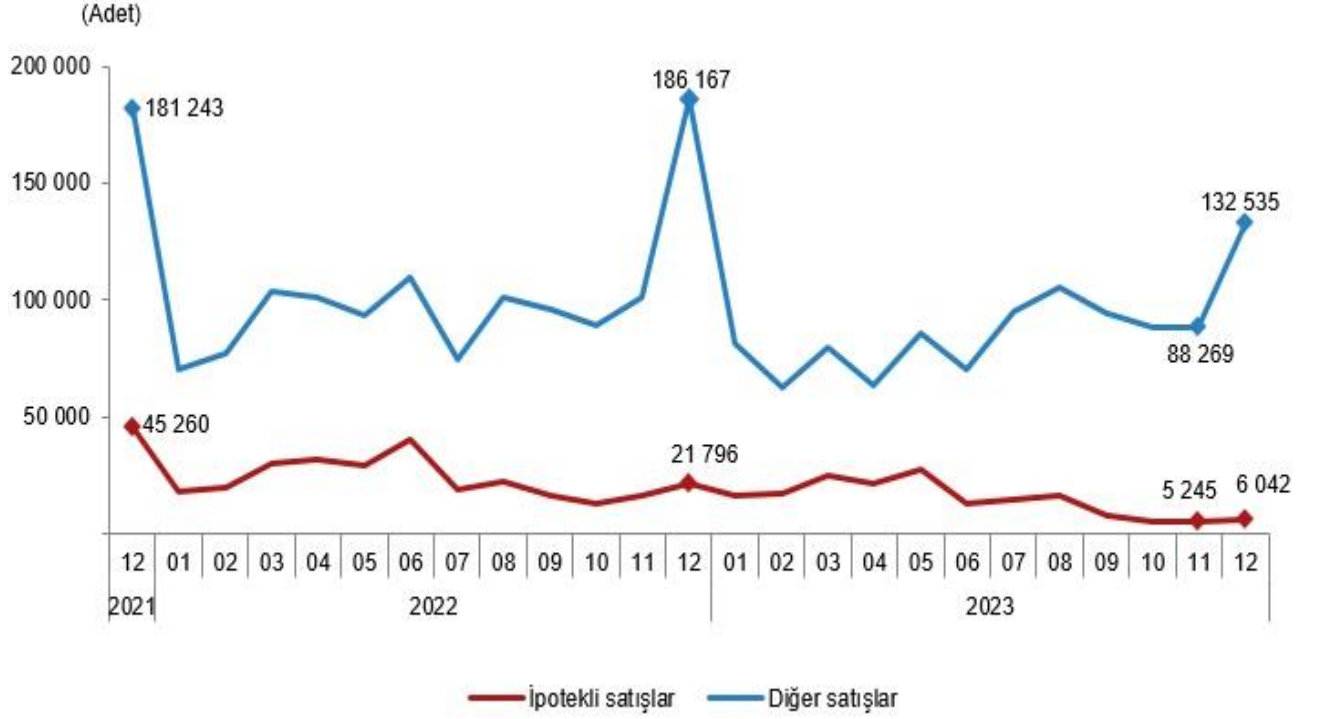
Aralık ayındaki ipotekli satışların, bin 831'i; 2023 yılındaki ipotekli satışların ise 53 bin 455'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 132 bin 535 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 azalarak 132 bin 535 oldu. 2023 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %13,0 azalışla 1 milyon 48 bin 178 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı Aralık ayında %95,6, 2023 yılında %85,5 olarak gerçekleşti.

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

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2023



İlk el konut satış sayısı 51 bin 243 olarak gerçekleşti

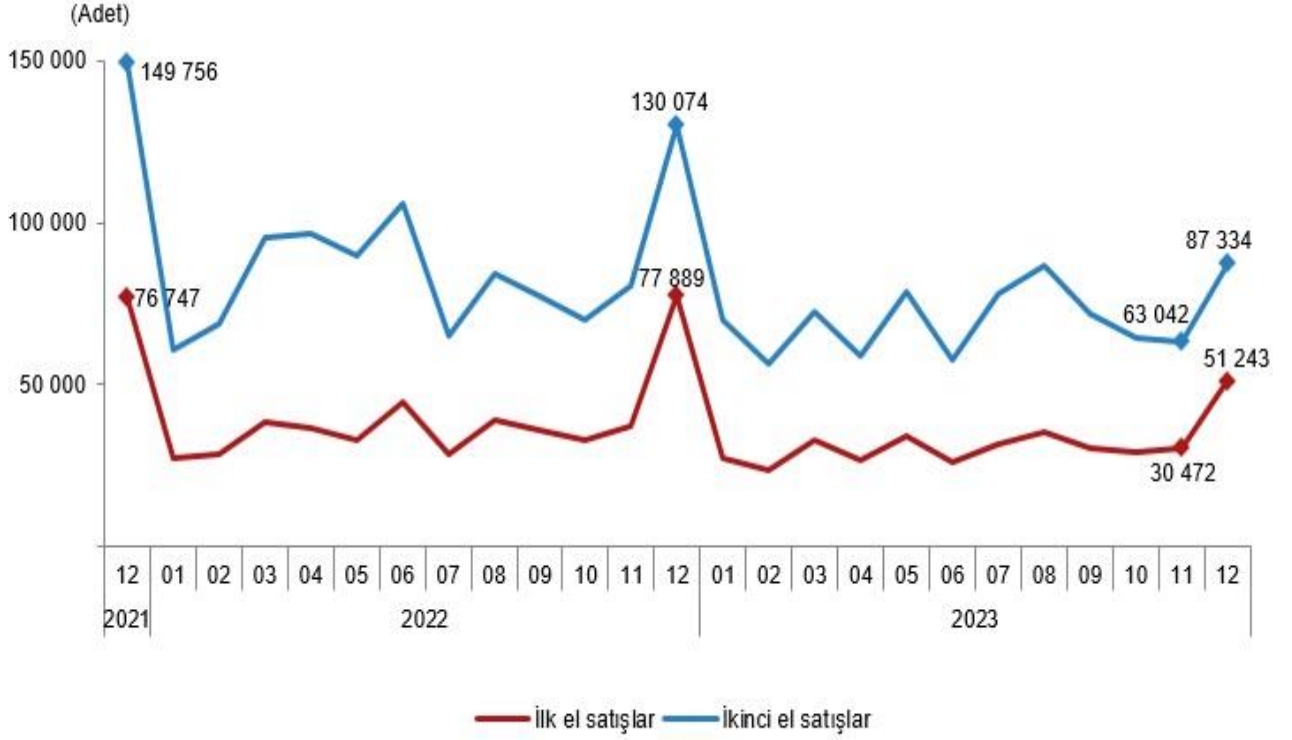
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,2 azalarak 51 bin 243 oldu. İlk el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 379 bin 542 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı Aralık ayında %37,0, 2023 yılında %31,0 oldu.

İkinci el konut satışlarında 87 bin 334 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalış göstererek 87 bin 334 oldu. İkinci el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 846 bin 384 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı Aralık ayında %63,0, 2023 yılında %69,0 oldu.

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

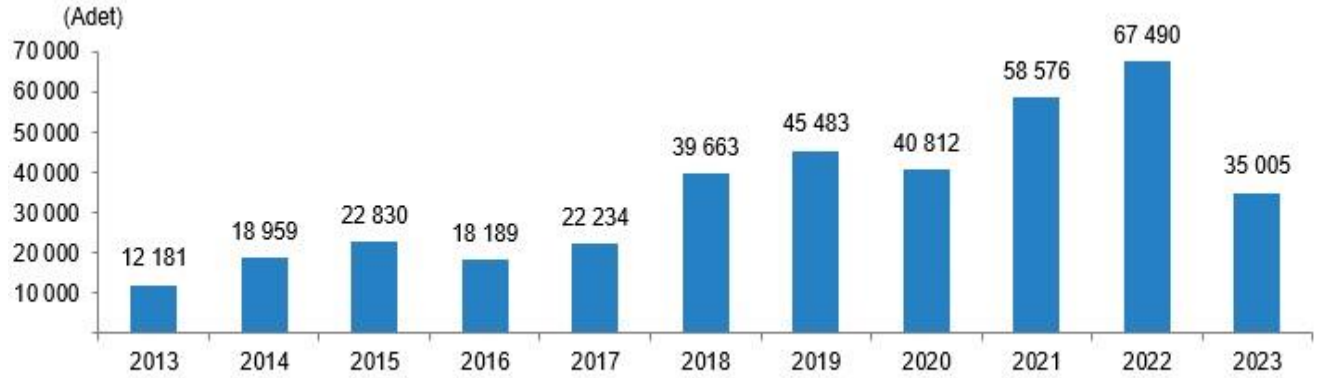
Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2023



Yabancılar 2023 yılında 35 bin 5 konut satıldı

Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %48,1 azalarak 35 bin 5 oldu. 2023 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. 2023 yılında yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 12 bin 702 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 11 bin 229 konut satışı ile İstanbul, 3 bin 16 konut satışı ile Mersin izledi.

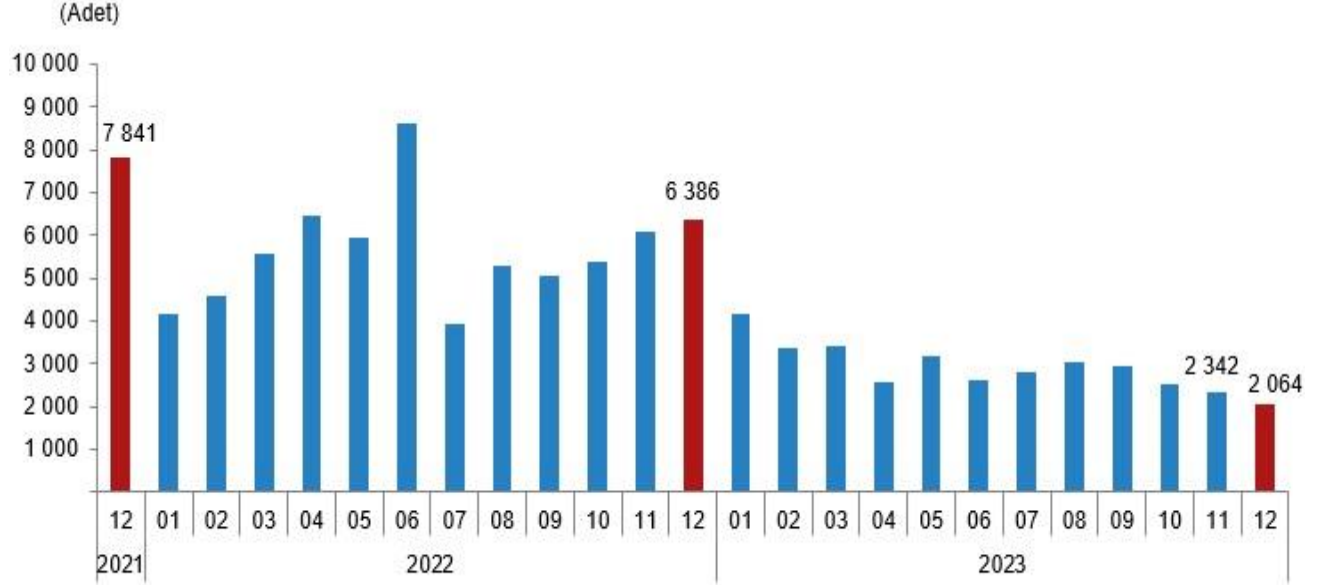
Yabancılar yapılan konut satışı, 2013-2023



Yabancılar Aralık ayında 2 bin 64 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %67,7 azalarak 2 bin 64 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,5 oldu. Aralık ayında yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 796 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 609 konut satışı ile Antalya, 230 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Aralık 2023



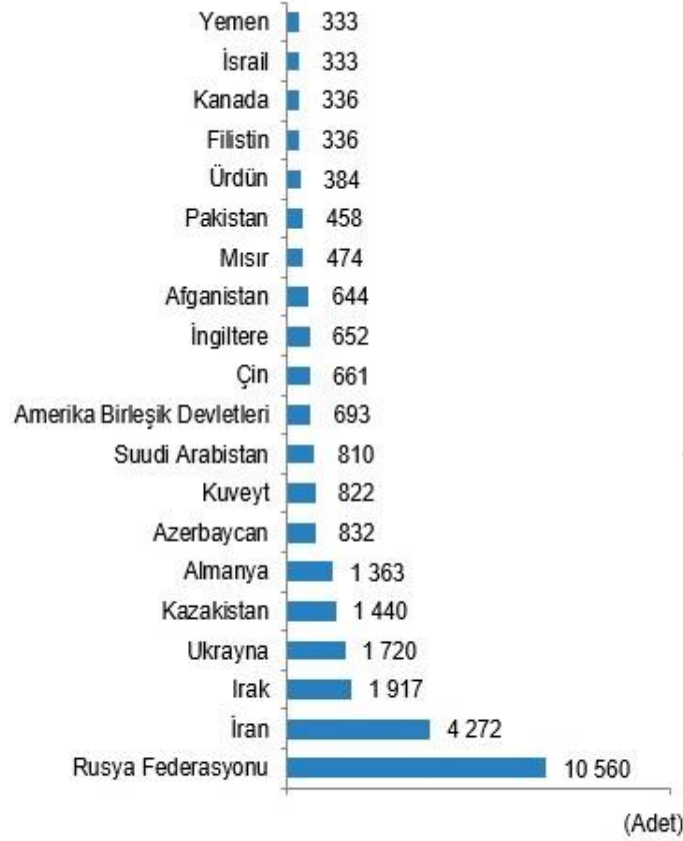
Uyruklara göre 2023 yılında en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Rusya Federasyonu vatandaşları 2023 yılında Türkiye'den 10 bin 560 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 4 bin 272 konut ile İran vatandaşları ve bin 917 konut ile Irak vatandaşları izledi.

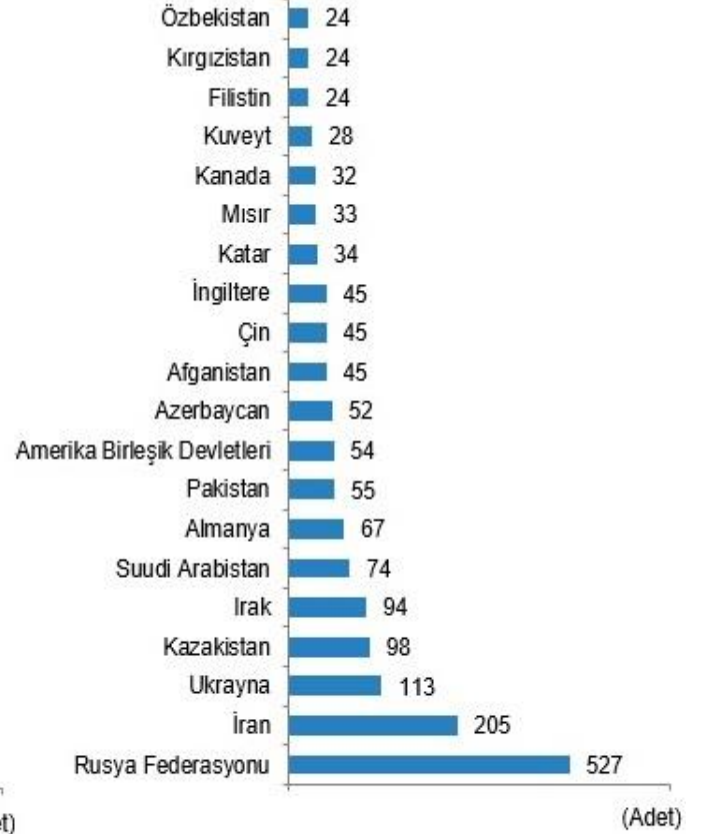
Aralık ayında ise Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 527 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 205 konut ile İran, 113 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

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

**Uyruklara göre konut satışı, İlk 20 ülke, 2023
Aralık 2023**



Uyruklara göre konut satışı, İlk 20 ülke,



Türkiye'de 2023 yılında kadınlar 401 bin 933, erkekler 690 bin 438 konut satın aldı

Türkiye genelinde 2023 yılında, kadınlar %32,8 pay ile 401 bin 933, erkekler %56,3 pay ile 690 bin 438 konut sahibi olurken, %1,6 pay ile 19 bin 610 konut, kadın ve erkek tarafından ortaklaşa alındı.

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

Cinsiyete	göre	konut		satışı,	2023	
		2023			2022	
		Adet	Pay (%)		Adet	Pay (%)
Toplam	1 225 926		100,0	1 485 622		100,0
Kadın	401 933		32,8	484 654		32,6
Erkek	690 438		56,3	821 132		55,3
Kadın ve erkek ortak	19 610		1,6	24 193		1,6
Diğer ⁽¹⁾	113 945		9,3	155 643		10,5

(1) Kadın, erkek ve ortak satın alanlar dışında kalan diğer (tüzel ve yabancı) konut satışlarını ifade etmektedir.

¹ TUIK Haber Bülteni Aralık 2023

OFİS PAZARI²

Genel Bakış

Deprem ve finansman zorlukları, yeni yatırımları zorlayarak baskı altına aldı;

2023 yılı, hem dünya genelinde hem de Türkiye’de ekonomik durgunluğun yaşandığı bir yıl olmuştur. 6 Şubat’ta Türkiye’nin doğu illerini sarsan deprem felaketi, Türkiye’nin deprem riskine maruz bir ülke olmasıyla ilgili yapı arzı üzerine çeşitli tartışmaları beraberinde getirdi. Özellikle ticari gayrimenkullerde, deprem dayanıklılık raporları, zemin ve temel etüt raporlarının kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli talepler arasına girdiği görülmüştür. Bu gelişmelerin ardından, Mayıs ayında gerçekleşen Türkiye Genel Seçimleri sonrasında uygulanan sıkı para politikasıyla derinleşen finansman bulma zorluğu, yeni ofis arzına yönelik yatırım taleplerindeki baskıyı daha da artırmıştır.

Ofis birincil kiralari hem ₺ hem de ABD\$ bazında artmaya devam ediyor;

2023’te enflasyon ve döviz kuru dalgalanmalarının devam etmesi birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artışın devam etmesine neden olmuştur. Firmaların ofislere dönüş eğiliminin sürmesi, A sınıfı ofislere ve merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin artışı gibi sebeplerin sonucunda doluluk oranları son dokuz yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %8.6 oranında artış kaydedilmiştir. Bu durumda canlı kalan talep ve kısıtlı olan arz neticesinde birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü hareketine devam etmiştir.

Kullanıcı Odağı

Yüksek talebe rağmen yeterli arz olmadığından işlemlerde %40 gerileme gözlemlendi;

2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM) belirli bir kısmının açılması ile İstanbul ofis pazarı genel arzı artarak 7,14 milyon m² olarak kaydedilmiştir. 2023 yılında toplamda 315.473 m² işlem gerçekleşerek, 2022'ye kıyasla %40 oranında azalma olduğu kaydedilmiştir. Ayrıca toplam kiralama işlemlerinin %32'si ilk yarıda gerçekleşirken, %68'i ikinci yarıda gerçekleşmiştir.

Bununla birlikte, yıl genelinde metrekare bazında kiralama anlaşmalarının %34'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla aynı oranda işlem gerçekleştiği görülmüştür. Yılın dördüncü çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri ise toplamda 92.320 m²'dir. Bir önceki yılın dördüncü çeyreğine kıyasla bakıldığında ise %44 oranında azalma kaydedilmiştir. Ayrıca son çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinin %82'si yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Yenileme işlemlerinde ise önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %48'lik düşüş yaşanmıştır. 2023 yılında gerçekleşen başlıca yeni kiralama işlemleri arasında ise Mavi Jeans (12.360 m², Skyland), Demirören Medya (21.000 m², Maslak Square B-C Blok), Met-Gün İnşaat (14.010 m², Doğu HQ), Humanis Sağlık (3.840 m², Maslak Link), ACN Türk (3.850 m², Quasar), Amadeus (3.800 m², Torun Center), Sahibinden (3.315 m², Yılmaz Plaza), Huawei (3300 m², Yılmaz Plaza 2), Boeing (3,233 m², Teknopark İstanbul) ve GE Aviaton(3.884 m², Maya Anatolium) bulunmaktadır.

Ayrıca, pandemi sonrası artan ofis talebiyle birlikte boşluk oranları %12,14'e gerileyerek %10.6 ile son 10 yılın en düşük seviyesi olan 2013 yılı oranlarına yaklaştı.

Genel Görünüm

- Nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları düşmeye devam etmektedir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %10'larda seyrederken, 2023 yılının son çeyreğinde %7.43'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan depreme dayanıklı olmayan binaların boşaltılması ve ofislerden farklı tip binalara dönülmesi piyasadaki arz sıkıntısını artırmaktadır. Bu durumda doluluk oranlarındaki artış ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla yaklaşık %8.6'lık bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve doluluk oranlarındaki artışın devam edeceği ve birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.
- Son yıllarda, artan arz ve düşen kira fiyatlarıyla birlikte, ofis yatırımlarından uzaklaşmıştır. Azalan yatırımların yanı sıra, mevcut ofislerin farklı amaçlar için dönüştürülüp satılmasıyla ofis arzı daha da daralmıştır. Bunlarla birlikte ülkemizde yaşanan deprem felaketi de birçok binanın tekrar incelenmesine ve dönüşüme girmesine sebep olmuş ve bu da arzı aşağı yönlü etkileyen bir diğer etmen olmuştur. Ancak, son zamanlarda sınırlı arz ve güçlü talep nedeniyle artan kira

fiyatları, ofis yatırımlarını daha çekici hale getirebilir. Öte yandan yükselen faiz oranları ve yavaşlayan ekonomi nedeniyle finansman bulma zorluğu, yeni yatırımların önünde önemli bir engel olarak durmaktadır.

- Özellikle A sınıfı ofislere olan talebin ise çok güçlü olduğu gözlemlenmektedir. Pandeminin sonrasında ofis kullanımının azalması beklenirken yerli firmalar büyük oranda ofis kullanma alışkanlıklarına geri dönmüş ve hibrit/uzaktan çalışma trendi beklendiği kadar güçlü gerçekleşmemiştir. Son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örnekendirilebilir. Kapanacak olan Sapphire AVM'nin mağazalarının ofise dönüştürülecek olması bunun önemli bir örneğidir. Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir.
- Ofis piyasasının dengelerini değiştirebilecek en önemli unsur İstanbul Finans Merkezi projesi olmaya devam etmektedir. Tam kapasiteye ulaştığında 1.5 milyon metrekare kiralanabilir alan sunacak olan merkezin, başarılı performansı ve teşvik edici avantajlarıyla birlikte, birçok firmanın taşınma eğiliminde olması beklenmektedir. Bu sayede farklı ofis pazarlarında oluşacak boşluklar kısıtlı arz sorununun çözümü ve piyasanın dengelenmesi adına etkili olması mümkündür.

Kaynak: Cushman&Wakefield, 2023 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.
- g) İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı:**
Şirketin finansman kaynağı banka kredileridir. Çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

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

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	30.12.2023	31.12.2022
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	40.257	142.034
Toplam	40.257	142.034

b) İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	2.713.923	-
Toplam	2.713.923	-

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2023-31.12.2023					
	Hizmet		Ödünç Para/Faiz		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	5.746.002	-	-	-	5.156	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	1.658.444	-	2.713.923	-	516.713	-
Novart Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	106.503	-
Toplam	7.404.446	-	2.713.923	-	628.372	-

	01.01.2022-31.12.2022					
	Hizmet		Ödünç Para/Faiz		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	8.203.622	-	-	-	-	-
Toplam	8.203.622	-	-	-	-	-

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:

Yoktur.

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

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

TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	(553065461/829578000 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkuldür. Şirketimiz hissesine düşen kısmın, 19.12.2023 tarihli rapora göre değeri 300.007.302- Türk Lirasıdır.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Taşınmazın üzerinde inşai çalışma başlamıştır.
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:	19.12.2023 tarihli rapora göre değeri 650.000.000- 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 111 adet bağımsız bölüm.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	19.12.2023 tarihli rapora göre değeri 2.616.310.000.- Türk Lirasıdır.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Boyalık Mah, 3208. Sk. 5575 Ada 3 Parsel, 35930 Çeşme/İzmir
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İzmir İli Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi 5575 Ada 3 Parsel 25000 / 409403 Hissesi
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	19.12.2023 tarihli rapora göre değeri 97.703.241- Türk Lirasıdır.

c)Projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar gibi ilave açıklamalar: Şirketin sahibi bulunduğu 3 adet arsa üzerinde kat karşılığı inşaat şeklinde yapılmış anlaşmaları olup, 3 projede de inşaat ruhsatları temin edilmiştir.

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

8554 ada 6 no.'lu parsel'de yer alan projemizin inşaat işleri devam etmekte olup, genel inşaatın tamamlanma oranı %12'dir.

8623 ada 21 parsel üzerinde yer alan projede temel çalışmalarına devam edilmekte olup, inşaatların aşamaları bundan sonra yapılacak olan değerlendirme raporları ile de belirlenip kamuya açıklanacaktır.

Çeşme ilçesi, Boyalık Mah, 3208. Sk. 5575 Ada 3 Parselde bulunan arsamızda, Kumsal Boyalık isimli projemizin inşaat işlerine başlanılmış olup, genel inşaatın tamamlanma oranı %25'dir.

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

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.	1.06.2018	5 YIL
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	1.01.2019	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.	1.06.2022	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	1.09.2021	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	1.01.2022	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	1.03.2023	10 YIL
SIX LEADS DANIŞMANLIK TİCARET LTD. ŞTİ.	15.09.2023	5 YIL
OCEAN NETWORK EXPRESS TURKEY DENİZCİLİK A.Ş.	11.09.2023	5 YIL

KONUT KULE KİRACILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
ÖZ SİMGE TEKSTİL LTD.ŞTİ.	18.01.2019	1 YIL
NATURİN DOĞAL ÜR. İLAÇ VE İLAÇ HAM. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	22.01.2019	1 YIL
BATIÇİM BATI ANADOLU ÇİMENTO A.Ş.	15.09.2021	1 YIL
AHMET SÖYLER	1.11.2021	1 YIL
PELİN İSPİR	22.02.2021	1 YIL
FRİGO-PAK GIDA MAD.SAN.TİC.A.Ş.	22.04.2021	1 YIL
KLEMSAN ELEKTRİK ELEKTRONİK SAN.VE TİC.A.Ş.	18.06.2021	1 YIL
MARTICO LOJİSTİK A.Ş.	1.07.2021	1 YIL
GÖRGÜLÜ TARIM LTD.ŞTİ.	1.08.2021	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.	1.12.2020	1 YIL
TROODON YAZILIM TEKNOLOJİ SAN.LTD.ŞTİ.	6.03.2019	1 YIL
ARİN PRODÜKSİYON LTD.ŞTİ.	19.10.2022	1 YIL
VİVEN İNŞAAT A.Ş.	24.10.2022	1 YIL

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

ÇARŞI KİRAÇILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
KÖFTECİ YUSUF SAN.TİC.A.Ş.	1.12.2017	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş.	1.01.2018	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş. SATIŞ OFİSİ	1.01.2018	10 YIL
DEFNE ECZANESİ UĞUR UÇAR	1.01.2018	10 YIL
MURAT AK	1.06.2023	1 YIL
PALLY KAFE İŞLETMECİLİĞİ GIDA TURİZM İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ	8.04.2018	5 YIL
ARVEN YÖNETİM VE TURİZM HİZ. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	16.12.2019	5 YIL
ZEYTİN EV YEMEKLERİ VE RESTORAN İŞLETMECİLİĞİ SAN. VE TİC. L	31.12.2022	5 YIL
MR. TOBACCO ERAY KARAMAN	1.01.2020	5 YIL
DİBA KAFE LTD.ŞTİ.	1.10.2018	5 YIL
ALAÇATI KAFASI TURİZM GIDA İNŞ.SAN. ve TİC.A.Ş.	1.12.2018	5 YIL
MARTİN CLUB LTD.ŞTİ.	15.01.2019	5 YIL
İLHAN AKÇAY	1.11.2020	5 YIL
BOWL GIDA TURİZM VE OGRANİZSYON SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	1.05.2023	5 YIL
CUBA TURİZM SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	1.09.2019	5 YIL
LOVALLE PASTACILIK LTD.ŞTİ.	1.04.2020	5 YIL
ALAÇATI KAFASI TURİZM GIDA İNŞ.SAN. ve TİC.A.Ş.	1.10.2021	5 YIL
AKM KAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ.	1.12.2021	5 YIL
RAZZ KAFE İŞLETMECİLİĞİ GIDA TURİZM İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ	15.11.2022	5 YIL
ARKAS OTOMOTİV SERVİS VE TİCARET A.Ş.	24.02.2023	5 YIL

d)Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	136.784.080	155.242.651
Finansal Yatırımlar	6	114.273.411	-
Ticari Alacaklar		726.270	56.738.153
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	726.270	56.738.153
Diğer Alacaklar		3.608.108	-
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	2.713.923	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	894.185	-
Stoklar	9	179.439.017	221.108.498

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

Peşin Ödenmiş Giderler		2.559.524	169.265
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	2.559.524	169.265
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	1.409.400	523.537
Ara Toplam		438.799.810	433.782.104
Toplam Dönen Varlıklar		438.799.810	433.782.104
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		1.858.652	2.530.287
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	1.858.652	2.530.287
Stoklar	9	239.734.728	239.734.728
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	2.333.003.241	1.580.226.508
Maddi Duran Varlıklar	12	15.077.899	3.200.022
Peşin Ödenmiş Giderler	10	-	31.386
Toplam Duran Varlıklar		2.589.674.520	1.825.722.931
TOPLAM VARLIKLAR		3.028.474.330	2.259.505.035

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnotlar	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		333.832	214.808
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	40.257	142.034
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	293.575	72.774
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	120.798	96.331
Diğer Borçlar		3.005.345	781.690
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	3.005.345	781.690
Ertelenmiş Gelirler		17.978.869	18.910.783
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	17.978.869	18.910.783
Kısa Vadeli Karşılıklar		81.402	187.441
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	81.402	187.441
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	788.782	8.709.275
Ara Toplam		22.309.028	28.900.328
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		22.309.028	28.900.328
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		826.869	1.029.685
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	826.869	1.029.685
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		-	65.909
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	-	65.909
Uzun Vadeli Karşılıklar		979.115	900.602
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	979.115	900.602
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.805.984	1.996.196

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

Toplam Yükümlülükler		24.115.012	30.896.524
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	17	3.004.359.318	2.228.608.511
Ödenmiş Sermaye	17	134.219.462	134.219.462
Sermaye Düzeltmesi Farkları		666.016.330	666.016.330
Geri Alınmış Paylar (-)		(15.836.740)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(531.050)	(371.374)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(531.050)	(371.374)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(531.050)	(371.374)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		70.294.873	45.949.131
-Yasal Yedekler		54.458.133	45.949.131
-Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler		15.836.740	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.277.613.705	556.722.758
Net Dönem Karı veya Zararı		872.582.738	826.072.204
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.004.359.318	2.228.608.511
TOPLAM KAYNAKLAR		3.028.474.330	2.259.505.035

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2022
	Dipnotlar	31.12.2023	31.12.2022
Hasılat	18	115.922.383	172.061.038
Satışların Maliyeti	18	(20.327.581)	(55.940.024)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		95.594.802	116.121.014
BRÜT KAR (ZARAR)		95.594.802	116.121.014
Genel Yönetim Giderleri	19	(18.211.258)	(15.432.222)
Pazarlama Giderleri	19	(1.099.749)	(216.166)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	824.926.035	762.962.753
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	(1.696.869)	(9.062.797)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		899.512.961	854.372.582
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		899.512.961	854.372.582
Finansman Gelirleri	21	69.599.647	32.299.171
Finansman Giderleri	21	(839.536)	(1.553.192)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)		(95.690.334)	(59.046.357)

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

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	872.582.738	826.072.204	
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	-	-	
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-	-	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-	-	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	872.582.738	826.072.204	
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	-	-	
DÖNEM KARI (ZARARI)	872.582.738	826.072.204	
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	
Ana Ortaklık Payları	872.582.738	826.072.204	
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	6,5012	6,1546

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	01.01.2023	01.01.2022
	Referansı	31.12.2023	31.12.2022
KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:			
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(159.676)	(371.374)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	(159.676)	(371.374)
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(159.676)	(371.374)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		872.423.062	825.700.830
<u>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</u>		872.423.062	825.700.830
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		872.423.062	825.700.830
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		6,5000	6,1519

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

d) 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	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	251.057.491	155.242.651
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.752.176.986	2.041.069.734
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	2.713.923	-
	Diğer varlıklar		22.525.930	63.192.650
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	3.028.474.330	2.259.505.035
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	3.004.359.318	2.228.608.511
	Diğer kaynaklar		24.115.012	30.896.524
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	3.028.474.330	2.259.505.035
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	136.783.006	155.239.644
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	İşletmeci 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)	101.812.172	71.448.620

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	%91	%90	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%8,3	%6,9	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/ 1 (a)	%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. 24 / (b)	%4,5	%6,9	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%3,36	%3,16	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.