

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

MİSTRAL
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2024 – 31.03.2024

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 31.03.2024 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 31.03.2024 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.

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 31.03.2024 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.

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

(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: 9

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 436.796,28.-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
	31.03.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	519.018.708	504.901.231
Duran Varlıklar	3.099.463.431	2.979.782.741
Kısa Vadeli Yükümlülükler	165.108.292	25.669.656
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.650.592	2.078.039
Özkaynaklar	3.451.723.255	3.456.936.007

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2024	31.03.2023
Brüt Kar	13.353.698	20.872.999
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	22.154.130	79.115.096
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	(1.732.881)	56.224.447
Dönem Karı (Zararı)	(1.732.881)	56.224.447
Pay Başına Kazanç (Zarar)	(0,0129)	0,4189

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2024	31.12.2023
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	3,14	19,67
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	1,89	11,63
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,14	0,15

a) 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.

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

c) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler :

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

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

Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:

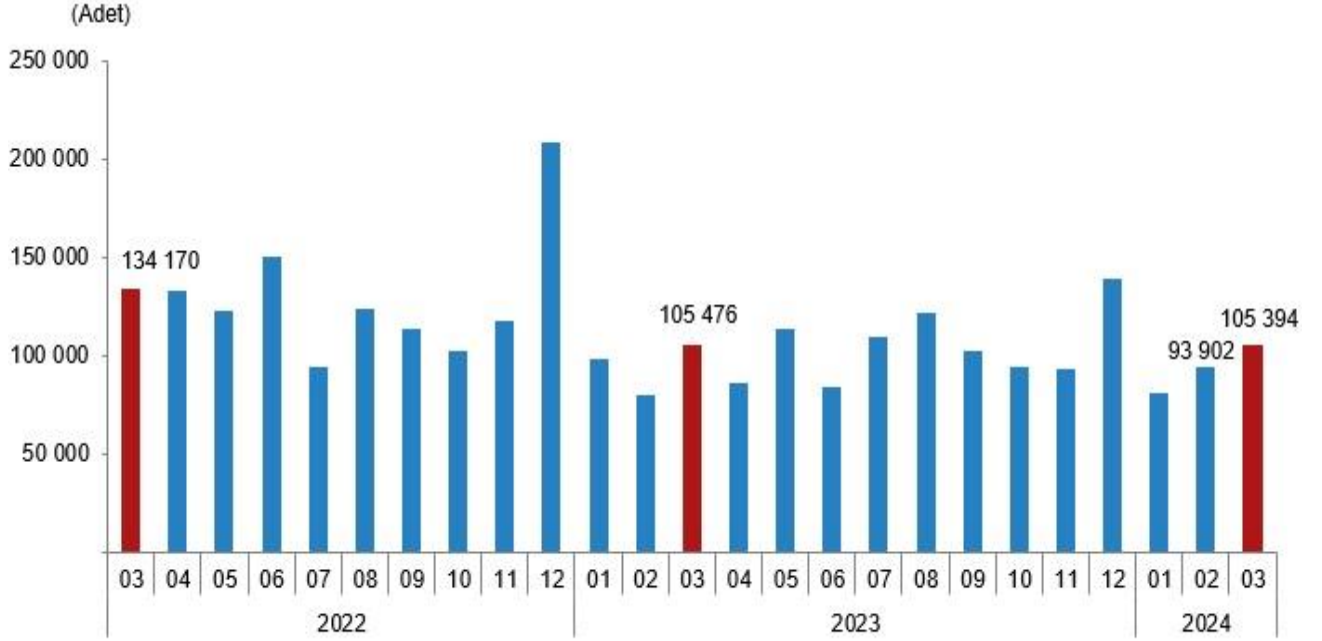
Konut Satış İstatistikleri, Mart 2024

Türkiye genelinde Mart ayında 105 bin 394 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 azalarak 105 bin 394 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 40 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 523 konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 6 bin 413 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 42 konut ile Bayburt ve 55 konut ile Hakkari oldu.

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

Konut satışı, Mart 2024



Konut satışları Ocak-Mart döneminde %1,3 azaldı

Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 azalışla 279 bin 604 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Mart 2024

	Mart			Ocak - Mart		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	105 394	105 476	-0,1	279 604	283 215	-1,3
İpotekli satış	12 880	25 262	-49,0	27 622	58 822	-53,0
Diğer satış	92 514	80 214	15,3	251 982	224 393	12,3
Satış durumuna göre toplam satış	105 394	105 476	-0,1	279 604	283 215	-1,3
İlk el satış	34 399	32 899	4,6	88 256	83 907	5,2
İkinci el satış	70 995	72 577	-2,2	191 348	199 308	-4,0

İpotekli konut satışları 12 bin 880 olarak gerçekleşti

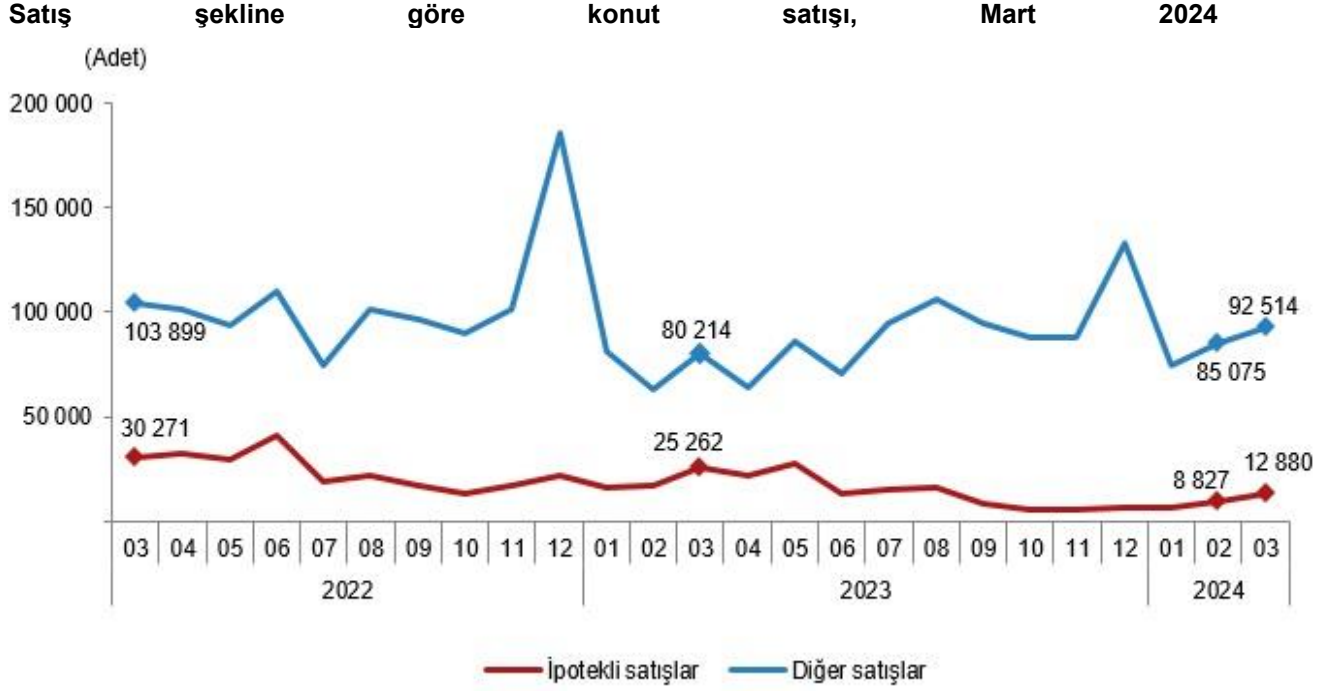
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,0 azalış göstererek 12 bin 880 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,0 azalışla 27 bin 622 oldu.

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

Mart ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 105'i; Ocak-Mart dönemindeki ipotekli satışların ise 6 bin 569'u ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 92 bin 514 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 artarak 92 bin 514 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,3 artışla 251 bin 982 oldu.



İlk el konut satış sayısı 34 bin 399 olarak gerçekleşti

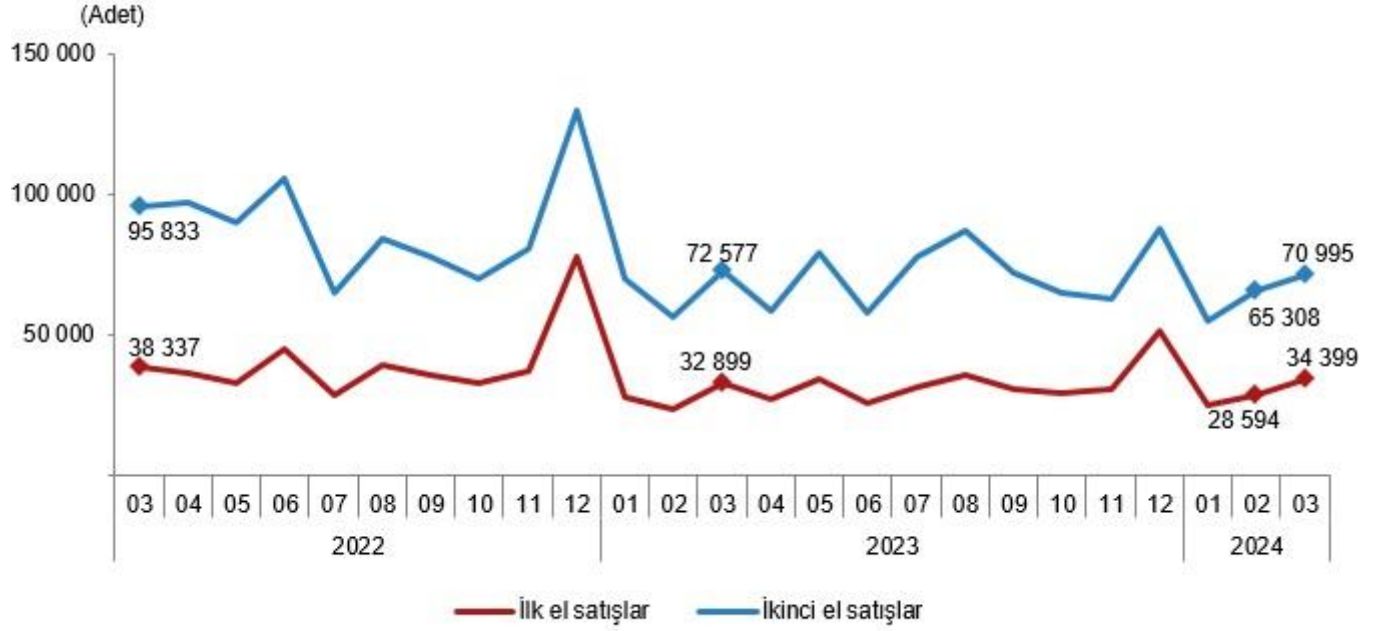
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,6 artarak 34 bin 399 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artışla 88 bin 256 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 70 bin 995 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,2 azalış göstererek 70 bin 995 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,0 azalışla 191 bin 348 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2024

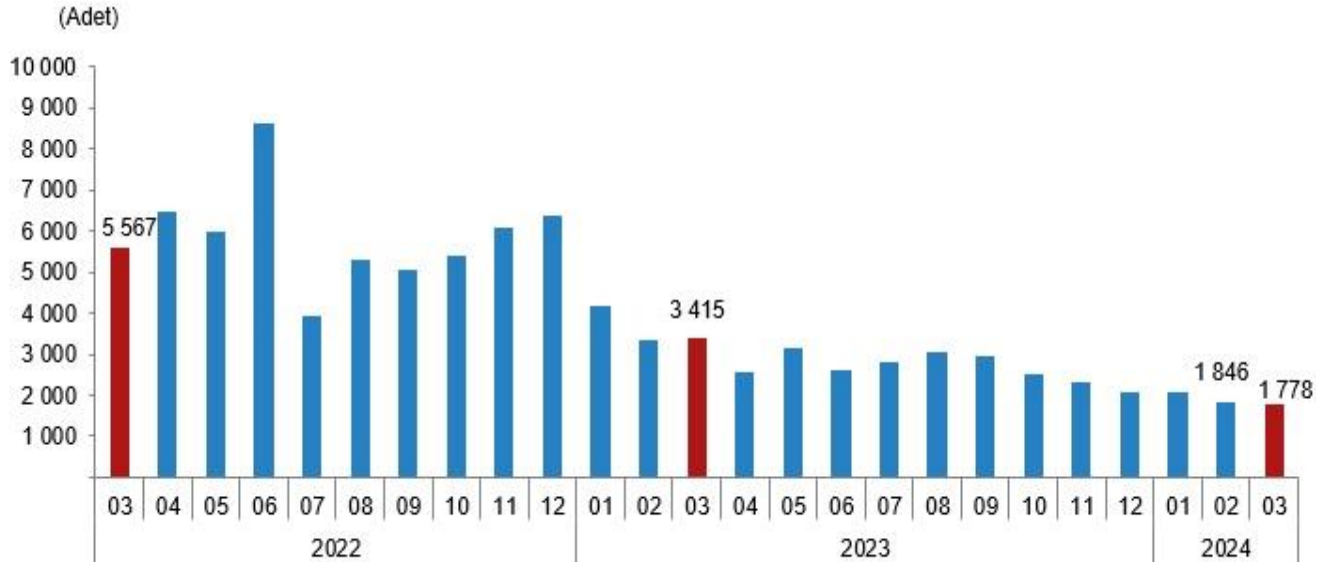
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Yabancılar Mart ayında bin 778 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,9 azalarak bin 778 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,7 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Mart 2024



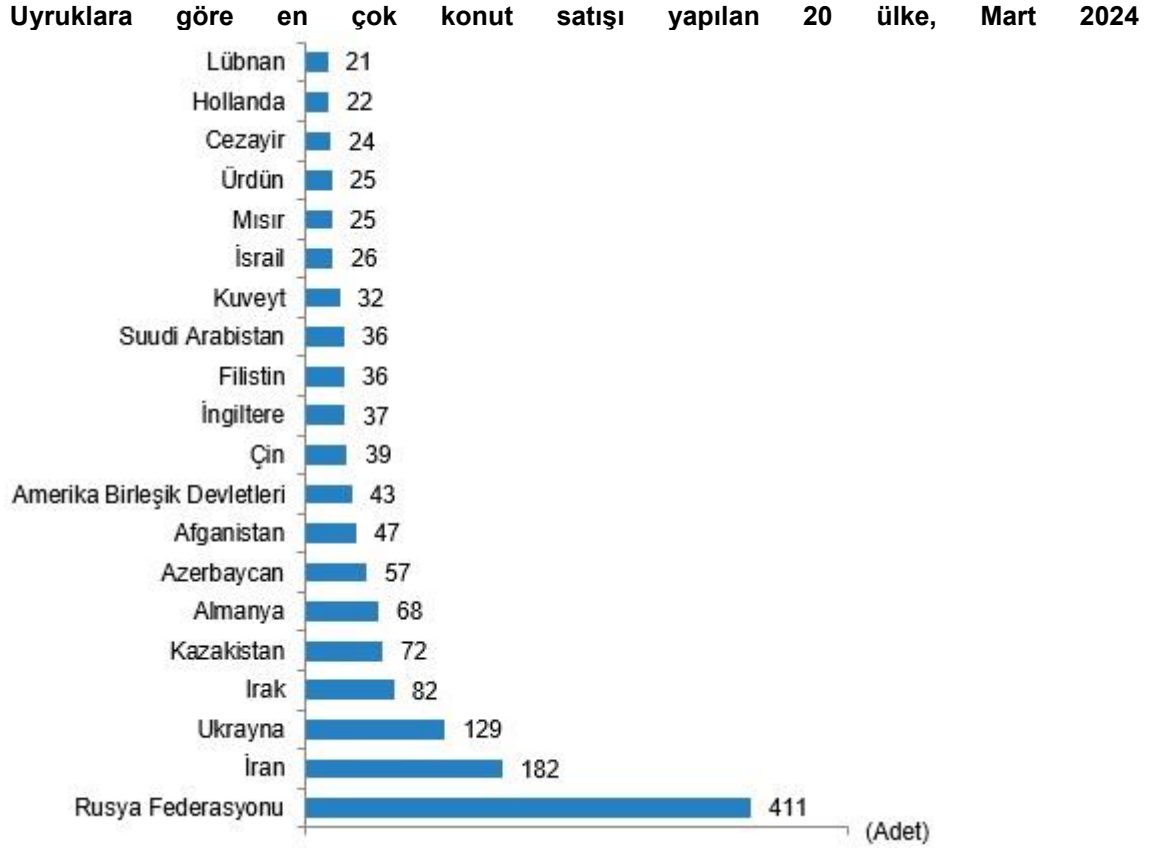
Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre

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

%48,0 azalarak 5 bin 685 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 411 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 182 konut ile İran, 129 konut ile Ukrayna ve 82 konut ile Irak vatandaşları izledi.



¹ TUIK Haber Bülteni Mart 2024

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 kiralaları 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 kiralalar 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 gerçekleştirerek, 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 örneklendirilebilir. 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

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

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.

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

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2024	31.12.2023
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	571.850	46.321
Toplam	571.850	46.321

b) İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31.03.2024	31.12.2023
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	13.941.101	3.122.748
Toplam	13.941.101	3.122.748

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2024-31.03.2024			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	1.575.960	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	119.069.170	-	-	-
Toplam	120.645.130	-	-	-

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

	01.01.2023-31.03.2023			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	2.067.826	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	151.265	-	-	-
Novart Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,	-	-	-	64.828
Toplam	2.219.091	-	-	64.828

i) 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.

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

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, 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

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

TAPU KAYIT BİLGİLERİ:

İzmir İli Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi
5575 Ada 3 Parsel 25000 / 409403 Hissesi
19.12.2023 tarihli rapora göre değeri
97.703.241- Türk Lirasıdır.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ:

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.

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 KİRAÇILARI	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

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

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	01.11.2021	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.	01.07.2021	1 YIL
GÖRGÜLÜ TARIM LTD.ŞTİ.	01.08.2021	1 YIL
DURMAKOŞ AKARYAKIT A.Ş.	12.10.2021	1 YIL
PEKER YÜZEY TASARIMLARI SAN.VE TİC.A.Ş.	10.06.2020	1 YIL
ARTAŞ İNŞAAT LTD.ŞTİ.	01.12.2020	1 YIL
MURAT BAYSAL	08.03.2024	1 YIL
ARİN PRODÜKSİYON LTD.ŞTİ.	19.10.2022	1 YIL
ÇEKER YAPI MALZEMELERİ A.Ş.	15.03.2024	1 YIL
VİVEN İNŞAAT A.Ş.	24.10.2022	1 YIL

ÇARŞI KİRACILARI	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

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

e)Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:

		Cari Dönem		Önceki Dönem	
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
VARLIKLAR	Dipnotlar	31.03.2024		31.12.2023	
Dönen Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	202.152.754		157.389.234	
Finansal Yatırımlar	4	64.414.459		131.487.558	
Ticari Alacaklar	5	1.352.300		835.675	
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	1.352.300		835.675	
Diğer Alacaklar		19.759.750		4.151.633	
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	16	13.941.101		3.122.748	
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.818.649		1.028.885	
Stoklar	6	206.469.711		206.469.711	
Peşin Ödenmiş Giderler		1.318.008		2.945.709	
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.318.008		2.945.709	
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		526.782		1.621.711	
Diğer Dönen Varlıklar	8	23.024.944		-	
Ara Toplam		519.018.708		504.901.231	
Toplam Dönen Varlıklar		519.018.708		504.901.231	
Duran Varlıklar					
Ticari Alacaklar	5	1.686.808		2.138.639	
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	1.686.808		2.138.639	
Diğer Alacaklar		58.065		-	
Stoklar	6	275.847.748		275.847.748	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	2.684.446.849		2.684.446.849	
Maddi Duran Varlıklar		137.404.913		17.349.235	
Peşin Ödenmiş Giderler		19.048		-	
Toplam Duran Varlıklar		3.099.463.431		2.979.782.471	
TOPLAM VARLIKLAR		3.618.482.139		3.484.683.702	

		Cari Dönem		Önceki Dönem	
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
KAYNAKLAR	Dipnotlar	31.03.2024		31.12.2023	
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar		2.736.479		384.117	
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16	571.850		46.321	
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	2.164.629		337.796	

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		201.144	138.995
Diğer Borçlar		499.012	3.458.070
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		499.012	3.458.070
Ertelenmiş Gelirler	7	151.678.390	20.687.206
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	151.678.390	20.687.206
Kısa Vadeli Karşılıklar		199.052	93.664
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		199.052	93.664
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	9.794.215	907.604
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	9.794.215	907.604
Ara Toplam		165.108.292	25.669.656
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		165.108.292	25.669.656
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		871.804	951.429
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		871.804	951.429
Uzun Vadeli Karşılıklar		778.788	1.126.610
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		778.788	1.126.610
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.650.592	2.078.039
Toplam Yükümlülükler		166.758.884	27.747.695
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.451.723.255	3.456.936.007
Ödenmiş Sermaye	11	134.219.462	134.219.462
Sermaye Düzeltmesi Farkları	11	786.563.850	786.563.850
Geri Alınmış Paylar (-)	11	(22.222.143)	(18.222.387)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(91.162)	(611.047)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(91.162)	(611.047)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(91.162)	(611.047)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	84.883.849	80.884.093
-Yasal Yedekler		62.661.706	62.661.706
-Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler		22.222.143	18.222.387
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.470.102.280	1.470.073.434
Net Dönem Karı veya Zararı		(1.732.881)	1.004.028.602
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.451.723.255	3.456.936.007
TOPLAM KAYNAKLAR		3.618.482.139	3.484.683.702

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2024 31.03.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2023 31.03.2023
	Dipnotlar		
Hasılat	12	13.353.698	27.217.289
Satışların Maliyeti	12	-	(6.344.290)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		13.353.698	20.872.999
BRÜT KAR / ZARAR		13.353.698	20.872.999
Genel Yönetim Giderleri	13	(5.400.477)	(6.563.853)
Pazarlama Giderleri		(1.045.375)	(1.141.146)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	20.090.963	66.244.889
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(4.844.679)	(297.793)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		22.154.130	79.115.096
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		345.558	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		22.499.688	79.115.096
Finansman Gelirleri	15	12.832.149	1.629.203
Finansman Giderleri		(35.884)	(89.462)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)		(37.028.834)	(24.430.390)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(1.732.881)	56.224.447
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(1.732.881)	56.224.447
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		(1.732.881)	56.224.447
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		(1.732.881)	56.224.447

Pay Başına Kazanç

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

Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç 18 (0,0129) 0,4189

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden	Denetimden
	Geçmemiş	Geçmemiş
	1.01.2024	1.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
KAPSAMLI GELİR TABLOSU		
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:		
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	519.885	133.660
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	519.885	133.660
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri	-	-
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	519.885	133.660
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	(1.212.996)	56.358.107
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	(1.212.996)	56.358.107
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Ana Ortaklık Payları	(1.212.996)	56.358.107

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

f) 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 Mart 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	266.567.213	288.876.792
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.166.764.308	3.166.764.308
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)		-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	13.941.101	3.122.748
	Diğer varlıklar		171.209.517	25.919.854
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	3.618.482.139	3.484.683.702
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	3.451.723.255	3.456.936.007
	Diğer kaynaklar		166.758.884	27.747.695
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	3.618.482.139	3.484.683.702
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A				
1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-

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

A 2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	202.152.644	157.387.998
A 3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B 1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B 2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C 1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C 2	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)	111.382.804	117.149.158

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	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)	88%	91%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	7,4%	8,30%	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%	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)	5,6%	4,50%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	3,08%	3,36%	Azami %10

g) İlave bilgiler: Bulunmamaktadır.

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

ı) 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.

i) 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, 2024 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

2024 yılı 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.