

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

MİSTRAL
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2025 – 30.06.2025 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2025 – 30.06.2025

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 500.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 469.768.118,19 TL (Dört Yüz Altmış Dokuz Milyon Yedi Yüz Altmış Sekiz Bin Yüz On Sekiz Türk Lirası ve On Dokuz Kuruş)'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL (bir Türk Lirası) itibari değerinde toplam 469.768.118,19 TL (Dört Yüz Altmış Dokuz Milyon Yedi Yüz Altmış Sekiz Bin Yüz On Sekiz virgöl On Dokuz) adet paya ayrılmıştır. 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 402.658.383,58 (Dört Yüz İki Milyon Altı Yüz Elli Sekiz Bin Üç Yüz Seksen Üç virgöl Elli Sekiz) adet pay karşılığı 402.658.383,58 TL (Dört Yüz İki Milyon Altı Yüz Elli Sekiz Bin Üç Yüz Seksen Üç Türk Lirası ve Elli Sekiz Kuruş)'den oluşmaktadır.

Şirketimizin 30.06.2025 tarihi itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın Sermayedeki Payı
Önder Türkkani	143.906.001	% 30,63
Haydar İnaç	118.013.459	% 25,12
Diğer	207.848.658	% 44,25
Toplam	469.768.118	% 100

d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

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

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

e) Şirketin Yönetim Organı

1) Şirketimizin 30.06.2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Önder Türkkani	Yönetim Kurulu Başkanı	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028
Haydar İnaç	Yönetim Kurulu Başkan V.	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028
Hasan Sadun Oğan	Yönetim Kurulu Üyesi	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028
Mehmet Doğan Atay	Yönetim Kurulu Üyesi	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028
Tufan Ünal	Yönetim Kurulu Üyesi	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028
Dilek Çetinkaplan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028
Avni Yurtseven	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028
Adnan Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028

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 28.05.2025 tarih ve 2025/12 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,

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

Şirketimizin 30.06.2025 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 2025	30 Mayıs 2028
Avni Yurtseven	Üye	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028

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 2025	30 Mayıs 2028
Mehmet Doğan Atay	Üye	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028

(iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Dilek Çetinkaplan	Başkan	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028
Tufan Ünal	Üye	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028

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: 12

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 % 56,12'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 1.933.297,09 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, 2025 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 2024 yılı hedeflerine ulaşmıştır.

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

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

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

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

5- FİNANSAL DURUM

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

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	1.864.512.201	1.802.445.572
Duran Varlıklar	3.815.675.327	3.816.217.131
Kısa Vadeli Yükümlülükler	855.430.795	725.808.799
Uzun Vadeli Yükümlülükler	592.522.193	596.069.741
Özkaynaklar	4.232.234.540	4.296.784.163

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.06.2025	30.06.2024
Brüt Kar	61.693.312	98.003.504
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	37.727.969	129.267.475
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	14.582.661	145.181.839
Dönem Karı (Zararı)	14.203.045	145.181.839
Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,0302	1,0817

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.06.2025	31.12.2024
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	2,18	2,48
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	0,26	0,90
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,33	0,32

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, Haziran 2025

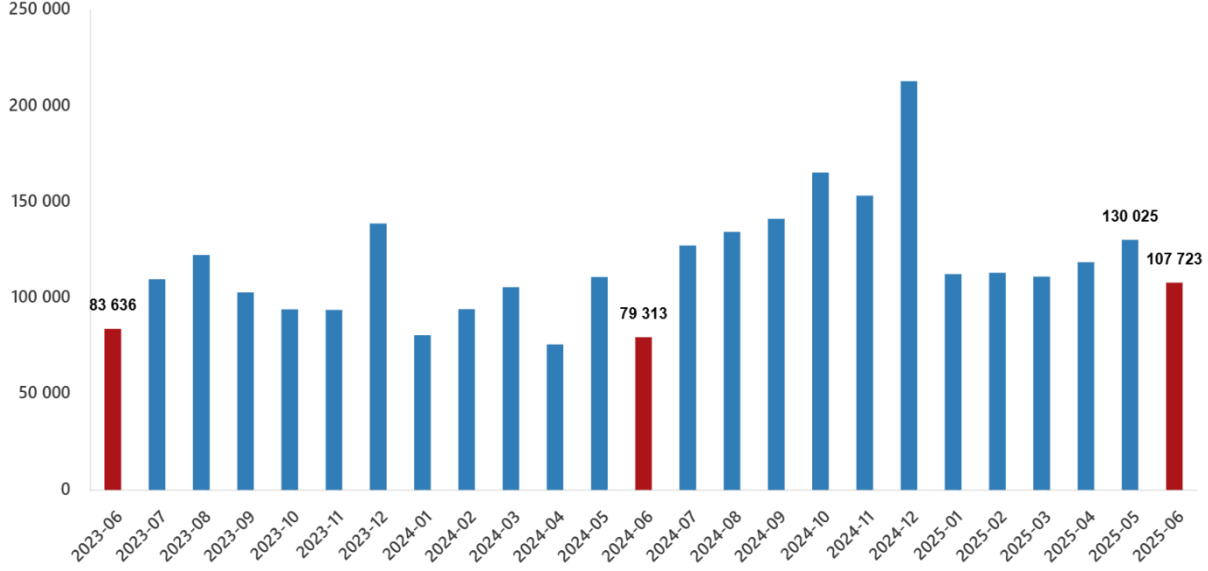
Türkiye genelinde Haziran ayında 107 bin 723 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,8 oranında artarak 107 bin 723 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 17 bin 656 ile İstanbul, 9 bin 428 ile Ankara ve 5 bin 987 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 38 ile Ardahan, 62 ile Bayburt ve 81 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

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

Konut satışı, Haziran 2025

(Adet)



Konut satışları Ocak-Haziran döneminde %26,9 arttı

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 oranında artarak 691 bin 893 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Haziran 2025

	Haziran		Ocak-Haziran			
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	107 723	79 313	35,8	691 893	545 074	26,9
İpotekli satış	14 484	6 813	112,6	103 090	51 415	100,5
Diğer satış	93 239	72 500	28,6	588 803	493 659	19,3

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

Haziran			Ocak-Haziran			
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	107 723	79 313	35,8	691 893	545 074	26,9
İlk el satış	33 569	25 425	32,0	207 624	173 324	19,8
İkinci el satış	74 154	53 888	37,6	484 269	371 750	30,3

İpotekli konut satışları 14 bin 484 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %112,6 oranında artarak 14 bin 484 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %100,5 oranında artarak 103 bin 90 oldu.

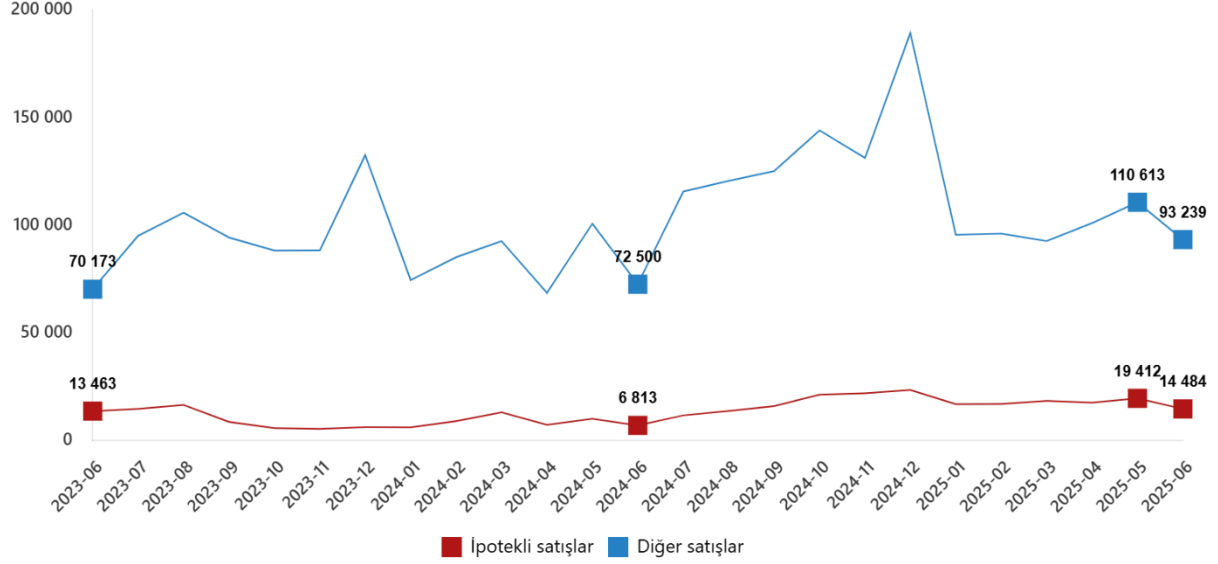
Haziran ayında 3 bin 384; Ocak-Haziran döneminde ise 24 bin 446 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 93 bin 239 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,6 oranında artarak 93 bin 239 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,3 oranında artarak 588 bin 803 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2025

(Adet)



İlk el konut satış sayısı 33 bin 569 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 oranında artarak 33 bin 569 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,8 oranında artarak 207 bin 624 olarak gerçekleşti.

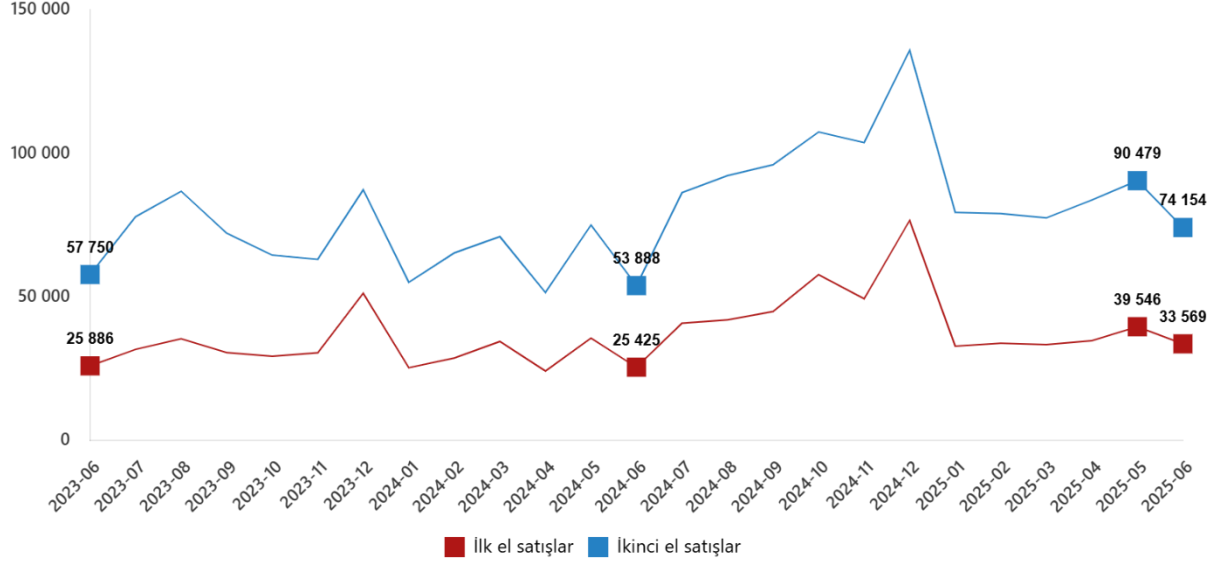
İkinci el konut satışlarında 74 bin 154 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,6 oranında artarak 74 bin 154 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,3 oranında artarak 484 bin 269 olarak gerçekleşti.

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

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2025

(Adet)

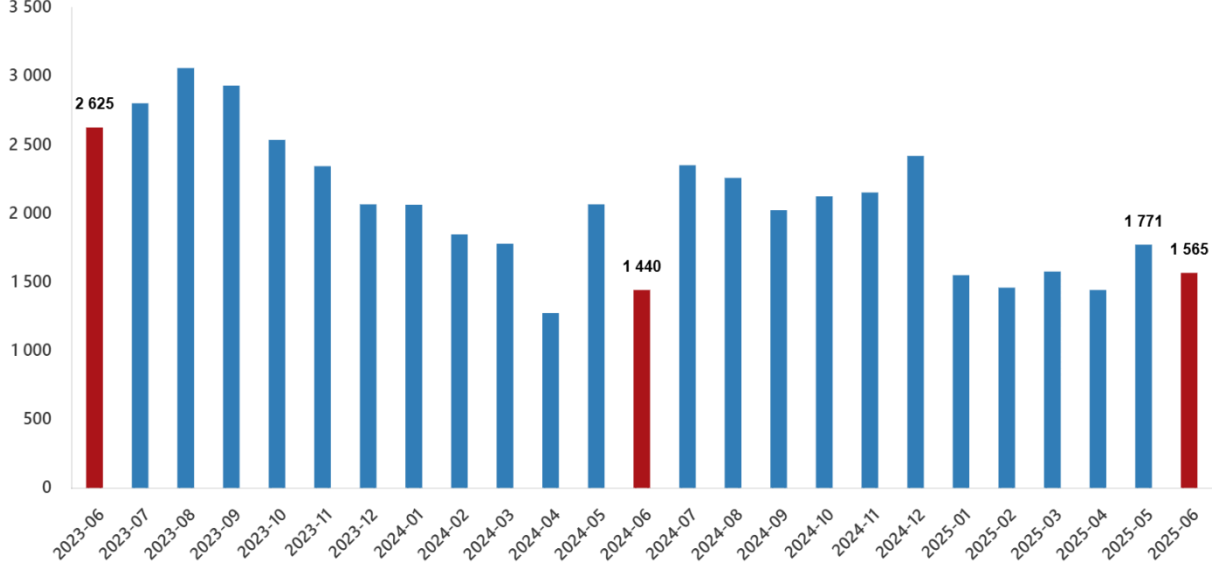


Yabancılarla Haziran ayında bin 565 konut satışı gerçekleşti

Yabancılarla yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 oranında artarak bin 565 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %1,5 olarak gerçekleşti. Yabancılarla yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 603 ile Antalya, 521 ile İstanbul ve 128 ile Mersin oldu.

Yabancılarla yapılan konut satışı, Haziran 2025

(Adet)

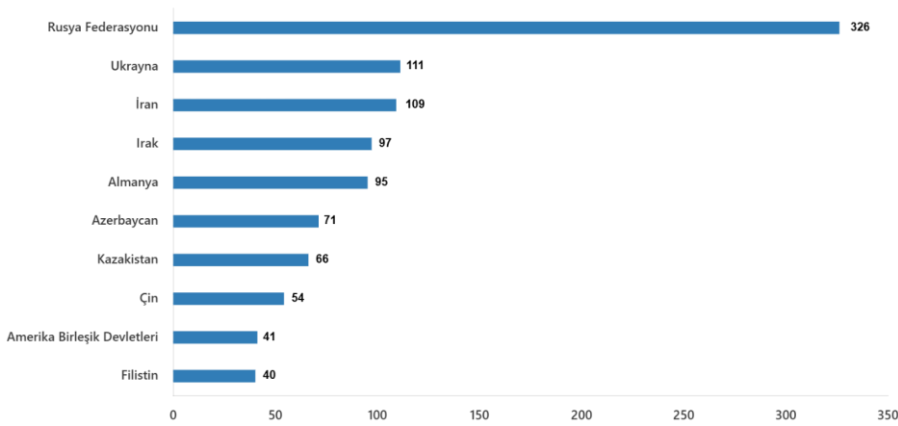


Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,6 oranında azalarak 9 bin 354 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Haziran ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 326 ile Rusya Federasyonu, 111 ile Ukrayna ve 109 ile İran vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 10 ülke, Haziran 2025



¹ TUIK Haber Bülteni Haziran2025

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 gerçekleştirilerek, 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

Mistral GYO’nun Sektör İçerisindeki Yeri:

Firma, Mistral İzmir projesi kapsamında yüksek katma değerli ofis, otel, konut ve çarşı 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	30.06.2025	31.12.2024
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	83.546	41.193
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	48.429.897	-
Toplam	48.513.443	41.193
b) İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.06.2025	31.12.2024
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	121.583.119
Toplam	-	121.583.119
c) İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Ortaklara Temettü Borçları	69.192.137	76.237.052
Toplam	69.192.137	76.237.052

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

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2025-30.06.2025			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	3.310.075	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	487.980.083	-	-	-
Toplam	491.290.158	-	-	-

	01.01.2024-30.06.2024			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	4.332.142	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	370.180.140	-	-	-
Toplam	374.512.282	-	-	-

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- Diğer 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:

Şirketimizin hissedarı olduğu İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8623 Ada 21 Parsel numarasında kayıtlı arsa üzerinde devam eden projemiz ile ilgili yeni yüklenici müteahhit firma olarak "Mirnas İnş. Ltd. Şti.-Atlıhan İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı" ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır.

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

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İlgili taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (343831/8295780 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (38135013/276526000 Hisse) ve (106437/691315), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (553065461/829578000 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkuldür.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	Şirketimiz hissesine düşen kısmın, 30.12.2024 tarihli rapora göre değeri 400.009.736- 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:	30.12.2024 tarihli rapora göre değeri 1.339.183.000- 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 108 adet bağımsız bölüm.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	30.12.2024 tarihli rapora göre değeri 3.284.730.000.- 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:	30.12.2024 tarihli rapora göre değeri 1.011.608.798- 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.

8554 ada 6 no.'lu parsel'de yer alan Mia Port projemizin inşaat işleri devam etmekte olup, genel inşaatın tamamlanma oranı % 70'tir.

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 projemiz için Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

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

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 DENİZASIRI 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
AXA SİGORTA	1.09.2021	5 YIL
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	12.01.2023	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
AXA SİGORTA	10.05.2024	5 YIL
UÇAK TEKSTİL TURZ.İTH.İHR.SAN.VE TİC.A.Ş.	1.02.2025	5 YIL
KONUT KULE KİRACILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
BATIÇİM BATI ANADOLU ÇİMENTO A.Ş.	15.09.2022	1 YIL
AHMET SÖYLER	1.11.2022	1 YIL
PELİN İSPİR	1.03.2023	1 YIL
FRİGO-PAK GIDA MAD.SAN.TİC.A.Ş.	22.04.2022	1 YIL
KLEMSAN ELEKTRİK ELEKTRONİK SAN.VE TİC.A.Ş.	18.06.2022	1 YIL
GÖRGÜLÜ TARIM LTD.ŞTİ.	5.08.2022	1 YIL
DURMAKOŞ AKARYAKIT A.Ş.	12.10.2022	1 YIL
ARTAŞ İNŞAAT LTD.ŞTİ.	1.12.2022	1 YIL
MURAT BAYSAL	8.03.2024	1 YIL
ARİN PRODÜKSİYON LTD.ŞTİ.	19.10.2022	1 YIL
ÇEKER YAPI MALZEMELERİ A.Ş.	15.03.2024	1 YIL
ZA MADENCİLİK SAN.VE TİC.A.Ş.	5.08.2024	1 YIL
KARHAN PAZARLAMA LOJİSTİK LTD.ŞTİ.	1.08.2024	1 YIL
HÜLYAM ÖZEL SAĞLIK LTD.ŞTİ.	15.12.2024	1 YIL
MEDICANA HASTANE İŞL.A.Ş.	5.12.2024	5 YIL
BAKİ VİNC HİZMETLERİ NAK.İNŞ.SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ.	15.07.2024	1 YIL
YARKIN ATIK	6.05.2025	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 LTD.ŞTİ.	8.04.2018	5 YIL
ARVEN YÖNETİM VE TURİZM HİZ. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	16.12.2019	5 YIL
ZEYTİN EV YEMEKLERİ LTD.ŞTİ.	31.12.2022	5 YIL
BENGÜL BOZKURT	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 LTD.ŞTİ.	15.11.2022	5 YIL
ARKAS OTOMOTİV SERVİS VE TİCARET A.Ş.	24.02.2023	5 YIL
EBRU BAĞÇELİ	1.07.2024	5 YIL
Z.PALA-E.KORHAN KAHVECİ	1.10.2024	5 YIL

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

d) Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:

30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI

		Cari Dönem		Önceki Dönem
		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
VARLIKLAR	Dipnotlar	30.06.2025	31.12.2024	
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	991.545	473.019.839	
Finansal Yatırımlar	4	120.984.871	36.904.327	
Ticari Alacaklar	5	954.263	3.217.201	
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	954.263	3.217.201	
Diğer Alacaklar	6	9.563.145	1.169.258	
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	9.563.145	1.169.258	
Stoklar	7	1.643.347.678	1.152.665.358	
Peşin Ödenmiş Giderler	8-17	752.379	122.517.957	
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	17	-	121.583.119	
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	752.379	934.838	
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	20	3.158.252	11.017.336	
Diğer Dönen Varlıklar	9	84.760.068	1.934.296	
Ara Toplam		1.864.512.201	1.802.445.572	
Toplam Dönen Varlıklar		1.864.512.201	1.802.445.572	
Duran Varlıklar				
Ticari Alacaklar	5	1.451.641	2.187.181	
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	1.451.641	2.187.181	
Diğer Alacaklar	6	231.400	35.801	
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	231.400	35.801	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	3.801.876.819	3.801.876.819	
Maddi Duran Varlıklar		12.095.694	12.093.586	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		19.773	23.744	
Toplam Duran Varlıklar		3.815.675.327	3.816.217.131	
TOPLAM VARLIKLAR		5.680.187.528	5.618.662.703	

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

30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnotlar	30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	5-17	48.920.858	730.377
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17	48.513.443	41.193
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	407.415	689.184
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		434.139	363.615
Diğer Borçlar	6	69.940.830	76.793.473
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	69.192.137	76.237.052
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		748.693	556.421
Ertelenmiş Gelirler	10	722.842.980	610.747.518
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	722.842.980	610.747.518
Kısa Vadeli Karşılıklar		541.312	324.262
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		541.312	324.262
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	12.750.676	36.849.554
Ara Toplam		855.430.795	725.808.799
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		855.430.795	725.808.799
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	6	1.035.683	1.067.999
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	1.035.683	1.067.999
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.256.887	1.387.705
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.256.887	1.387.705
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	590.229.623	593.614.037
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		592.522.193	596.069.741
Toplam Yükümlülükler		1.447.952.988	1.321.878.540
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.232.234.540	4.296.784.163
Ödenmiş Sermaye	13	469.768.118	134.219.462
Sermaye Düzeltmesi Farkları	13	878.251.116	1.213.799.772
Geri Alınmış Paylar (-)		(61.279.352)	(51.314.308)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(380.321)	(599.672)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(380.321)	(599.672)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(380.321)	(599.672)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	199.070.266	156.083.487
-Yasal Yedekler		137.790.914	104.769.179
-Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler		61.279.352	51.314.308
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.732.601.668	2.725.338.409
Net Dönem Karı veya Zararı		14.203.045	119.257.013
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.232.234.540	4.296.784.163
TOPLAM KAYNAKLAR		5.680.187.528	5.618.662.703

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

30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT GELİR TABLOLARI

		Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.2024
	Dipnotlar	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Hasılat	14	68.305.319	116.023.250	26.877.349	96.473.454
Satışların Maliyeti	14	(6.612.007)	(18.019.746)	-	(18.019.746)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		61.693.312	98.003.504	26.877.349	78.453.708
BRÜT KAR / ZARAR		61.693.312	98.003.504	26.877.349	78.453.708
Genel Yönetim Giderleri	15	(20.293.811)	(16.069.722)	(9.629.672)	(8.163.431)
Pazarlama Giderleri		(3.641.878)	(3.664.002)	(2.528.316)	(2.133.574)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	188.274	59.029.653	140.232	52.902.928
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(217.928)	(8.031.958)	(113.899)	(939.355)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		37.727.969	129.267.475	14.745.694	120.120.276
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	66.141.315	65.745.801	21.981.154	41.953.487
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		103.869.284	195.013.276	36.726.848	162.073.763
Finansman Gelirleri		2.919.344	19.562.821	2.824.597	776.572
Finansman Giderleri		(3.200)	(230.726)	(3.200)	(178.192)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	19	(92.202.767)	(69.163.532)	(101.895.713)	(14.953.368)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		14.582.661	145.181.839	(62.347.468)	147.718.775
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(379.616)	-	83.186.329	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	20	(3.858.038)	-	(3.858.038)	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	3.478.422	-	87.044.367	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		14.203.045	145.181.839	20.838.861	147.718.775
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		14.203.045	145.181.839	20.838.861	147.718.775
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		14.203.045	145.181.839	20.838.861	147.718.775
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		14.203.045	145.181.839	20.838.861	147.718.775
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	21	0,0302	1,0817	0,0444	1,1006

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2025 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2024 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.2025 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.2024 30.06.2024
KAPSAMLI GELİR TABLOSU				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar/ Vergi Öncesi (+/-)				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	313.359	605.284	5.094	(155.826)
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler (+/-)	(94.008)	-	(1.528)	-
- Dönem Vergi Gideri/Geliri (+/-)	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri	(94.008)	-	(1.528)	-
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-	-	-
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) (+/-)	219.351	605.284	3.566	(155.826)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	14.422.396	145.787.123	20.842.427	147.562.949
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	14.422.396	145.787.123	20.842.427	147.562.949
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	14.422.396	145.787.123	20.842.427	147.562.949
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,0307	1,0862	0,0444	1,0999

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 HAZİRAN 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Payları (-)	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Toplam Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları				
1 Ocak 2024		134.219.462	1.213.804.698	(26.677.523)	(894.571)	118.414.083	2.152.183.344	1.469.895.029	5.060.944.522
Transferler		-	-	-	-	-	1.469.895.029	(1.469.895.029)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(5.855.638)	-	5.855.638	(5.855.638)	-	(5.855.638)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	605.284	-	-	145.181.839	145.787.123
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	145.181.839	145.181.839
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	605.284	-	-	-	605.284
30 Haziran 2024	13	134.219.462	1.213.804.698	(32.533.161)	(289.287)	124.269.721	3.616.222.735	145.181.839	5.200.876.007

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 HAZİRAN 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

1 Ocak 2025	134.219.462	1.213.799.772	(51.314.308)	(599.672)	156.083.487	2.725.338.409	119.257.013	4.296.784.163	
Transferler	-	-	-	-	-	119.257.013	(119.257.013)	-	
Kar Payları	-	-	-	-	33.021.735	(102.213.872)	-	(69.192.137)	
Sermaye Artırımı	335.548.656	(335.548.656)	-	-	-	-	-	-	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	(9.965.044)	-	9.965.044	(9.779.882)	-	(9.779.882)	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	219.351	-	-	14.203.045	14.422.396	
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	14.203.045	14.203.045	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	219.351	-	-	-	219.351	
30 Haziran 2025	13	469.768.118	878.251.116	(61.279.352)	(380.321)	199.070.266	2.732.601.668	14.203.045	4.232.234.540

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 HAZİRAN 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dip not	30.06.2025	30.06.2024
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(376.205.184)	(53.944.286)
Dönem Karı (Zararı)		14.203.045	145.181.839
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		2.774.674	(72.126.472)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	15	506.118	439.310
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		683.294	534.401
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		683.294	534.401
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(41.171.756)	(65.290.478)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	17	(41.171.756)	(65.290.478)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(24.969.559)	(52.896.573)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	-	(52.896.573)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	17	(24.969.559)	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-	(455.323)
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	17	-	(455.323)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20	379.616	-
Parasal (Kazanç) / Kayıp		67.346.961	45.542.191
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(327.960.893)	(126.592.546)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	2.998.478	1.165.081
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(8.589.486)	(37.171.297)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	7	(490.682.320)	(359.078.873)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	121.765.578	3.793.458
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	48.190.481	846.372
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		70.524	84.846
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(6.884.959)	(4.603.548)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	10	112.095.462	284.246.534
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(106.924.651)	(15.875.119)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(310.983.174)	(53.537.179)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(69.192.137)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(85.386)	(407.107)
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		4.055.513	258.359.390
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		(18.443.482)	601.705
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(30.205)
Alınan Faiz	17	(504.253)	65.290.478
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		41.171.756	192.497.412
C-FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(59.110.985)	(5.855.638)
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(9.779.882)	(5.855.638)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(9.779.882)	198.559.466
D- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAZANÇ / KAYIP ETKİSİ		(404.428.548)	(45.691.860)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	(67.599.746)	230.417.392
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	473.019.839	383.284.998

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	121.976.416	509.924.166
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.445.224.497	4.954.542.177
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		112.986.615	154.196.360
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.680.187.528	5.618.662.703
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)	69.192.137	76.237.052
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.232.234.540	4.296.784.163
	Diğer kaynaklar		1.378.760.851	1.245.641.488
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.680.187.528	5.618.662.703
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
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)	989.586	473.018.871
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	İşletmecisi 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)	120.985.056	147.458.497

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI**

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 HAZİRAN 2025 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	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)	96%	88%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2,1%	9,10%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	0%	0%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,02%	8,42%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (I)	2,13%	2,62%	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 01.01.2025 – 31.12.2025 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, 2025 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

2025 yılı itibarıyla şirketimizin hukuk danışmanlığını San Hukuk Bürosu yürütmektedir. Bunun yanında SPK mevzuatı yönünden de Pekin&Pekin Avukat Ortaklığından danışmanlık hizmeti alınmaktadır.