

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 – 31.12.2024 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2024 – 31.12.2024

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 500.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 500.000.000 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)’dır. 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.

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

Şirketimizin 31.12.2024 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın Sermayedeki Payı
Önder Türkkani	41.116.000,28	% 30,63
Haydar İnaç	33.718.131,25	% 25,12
Diğer	59.385.330,81	% 44,25
Toplam	134.219.462,34	% 100

d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

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

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

e) Şirketin Yönetim Organı

1) Şirketimizin 31.12.2024 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

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

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

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

Şirketimizin 31.12.2024 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.

(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: 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 % 66,12'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 2.403.837.-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, 2024 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 ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler: Bulunmamaktadır.

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

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

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

5- FİNANSAL DURUM

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

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	1.544.856.240	633.535.554
Duran Varlıklar	3.270.837.660	3.738.945.398
Kısa Vadeli Yükümlülükler	622.082.724	32.209.552
Uzun Vadeli Yükümlülükler	510.884.808	2.607.461
Özkaynaklar	3.682.726.368	4.337.663.939

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.12.2024	31.12.2023
Brüt Kar	139.714.583	138.018.819
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	96.096.818	1.241.514.461
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	195.324.205	1.259.826.231
Dönem Karı (Zararı)	102.213.872	1.259.826.231
Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,7615	9,3863

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.12.2024	31.12.2023
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	2,48	19,67
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	0,89	11,63
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,32	0,14

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:

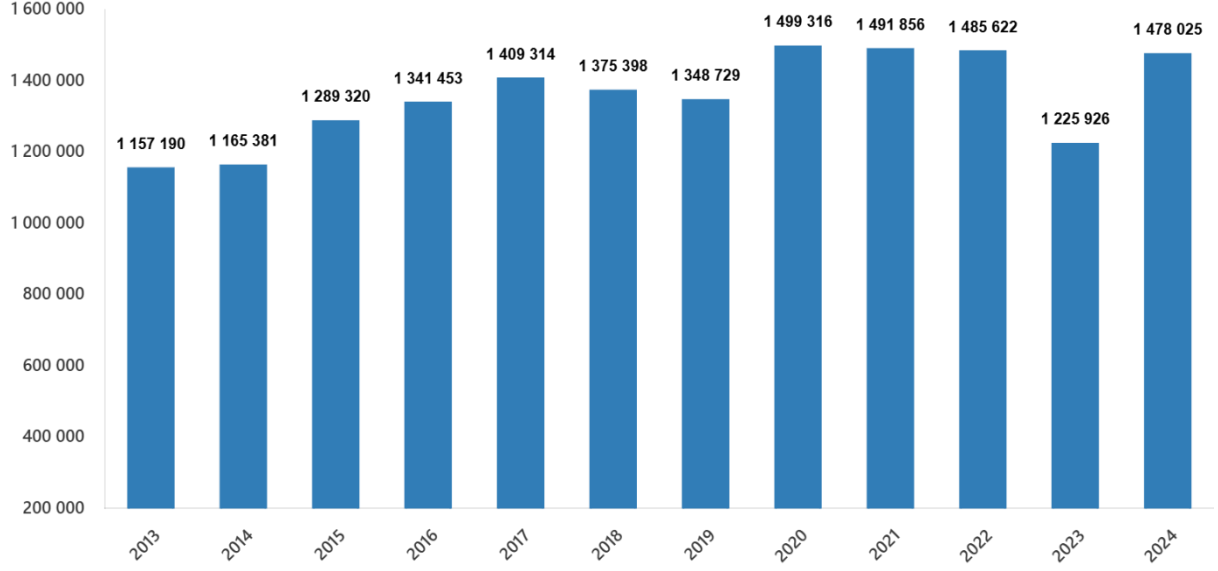
Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2024

Türkiye genelinde 2024 yılında 1 milyon 478 bin 25 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

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

Konut satışı, 2013 - 2024
(Adet)



Türkiye genelinde Aralık ayında 212 bin 637 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212 bin 637 oldu.

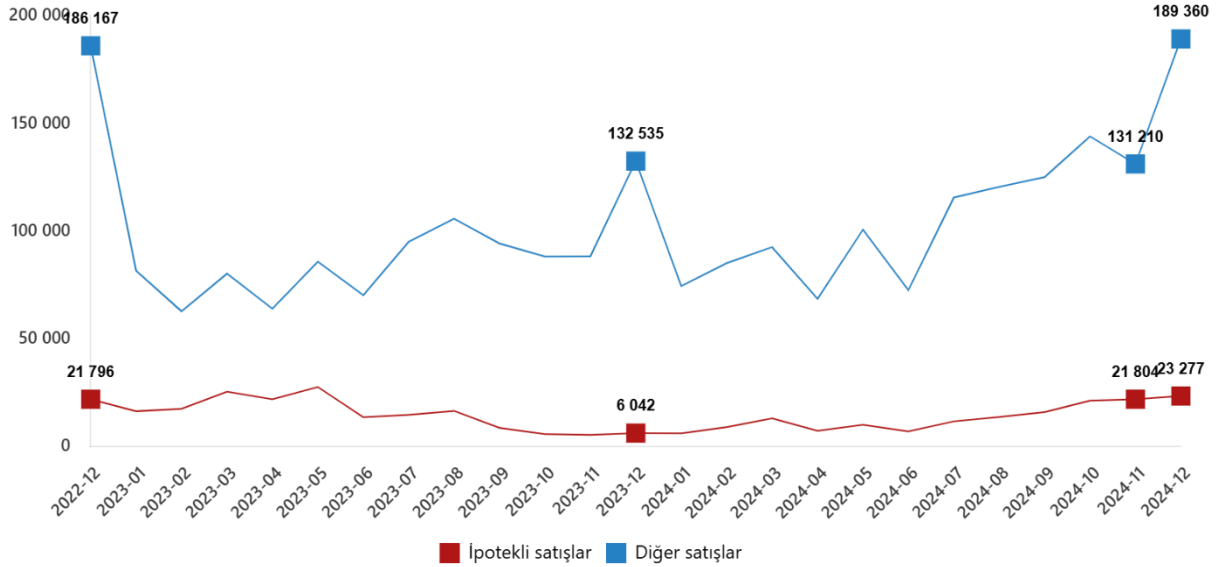
Konut satış sayısı, Aralık 2024

	ARALIK			OCAK-ARALIK		
	2024	2023	Değişim	2024	2023	Değişim
			(%)			(%)
Satış şekline göre toplam satış	212 637	138 577	53,4	1 478 025	1 225 926	20,6
İpotekli satış	23 277	6 042	285,3	158 486	177 748	-10,8
Diğer satış	189 360	132 535	42,9	1 319 539	1 048 178	25,9

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

Satış durumuna göre toplam satış	212 637	138 577	53,4	1 478 025	1 225 926	20,6
İlk el satış	76 629	51 243	49,5	484 461	379 542	27,6
İkinci el satış	136 008	87 334	55,7	993 564	846 384	17,4

Konut satışı, Aralık 2024
(Adet)



İlk el konut satış sayısı 76 bin 629 olarak gerçekleşti

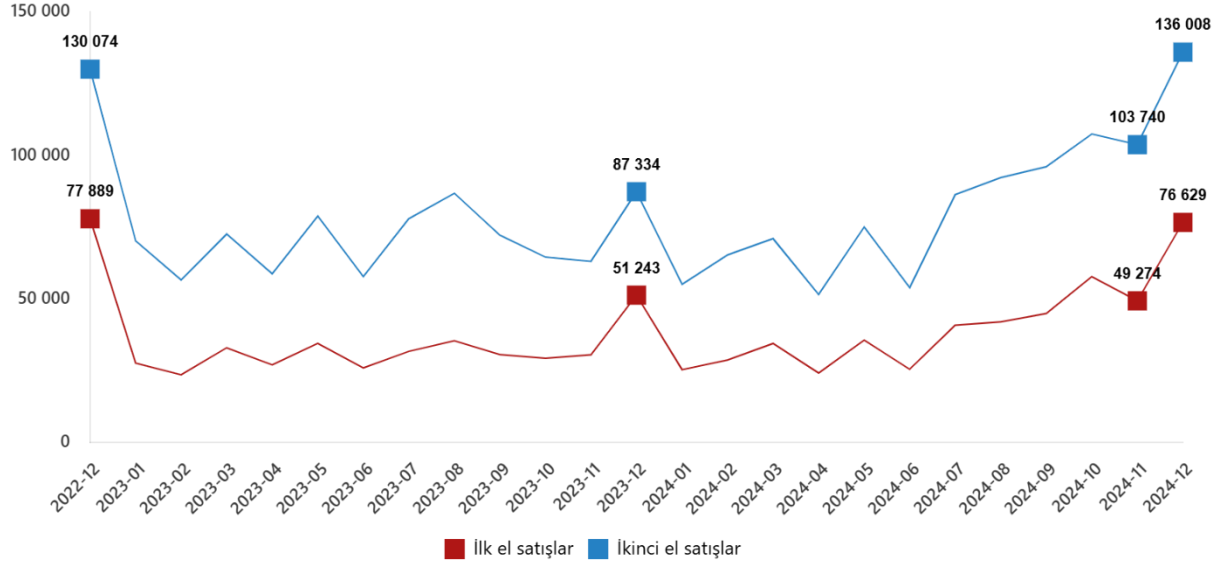
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,5 oranında artarak 76 bin 629 oldu. İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484 bin 461 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %36,0, 2024 yılında %32,8 oldu.

İkinci el konut satışlarında 136 bin 8 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %55,7 oranında artarak 136 bin 8 oldu. İkinci el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşti.

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

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2024
(Adet)



Yabancılarla 2024 yılında 23 bin 781 konut satıldı

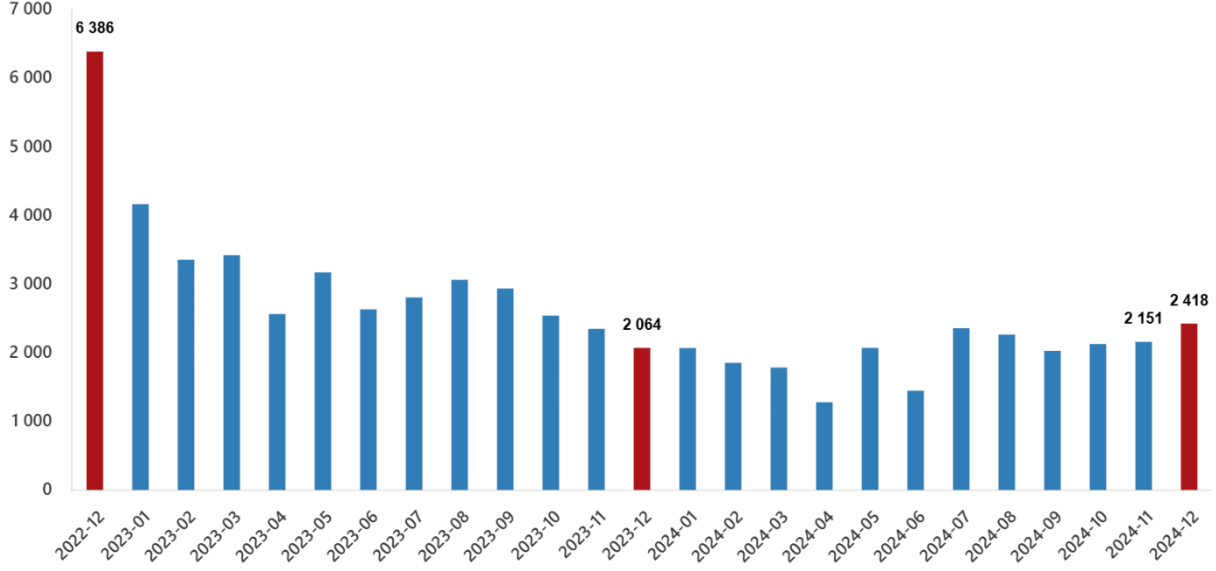
Yabancılarla yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %32,1 oranında azalarak 23 bin 781 oldu. 2024 yılında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %1,6 olarak gerçekleşti. 2024 yılında yabancılarla yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 8 bin 416 ile İstanbul, 8 bin 223 ile Antalya ve 2 bin 112 ile Mersin oldu.

Yabancılarla Aralık ayında 2 bin 418 konut satışı gerçekleşti

Yabancılarla yapılan konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,2 oranında artarak 2 bin 418 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %1,1 olarak gerçekleşti.

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

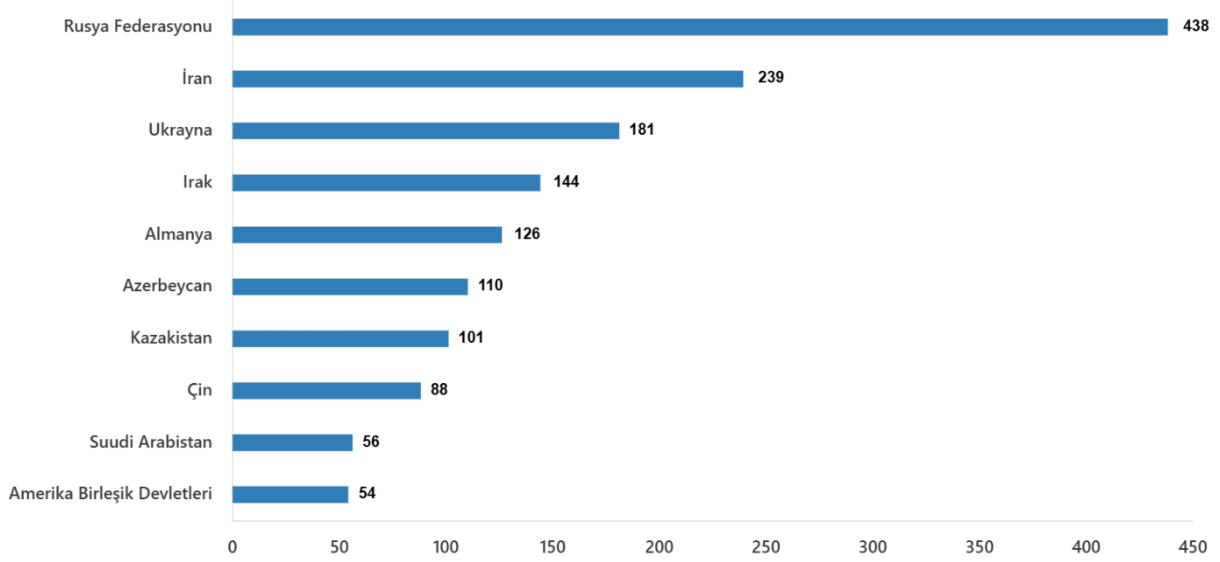
Yabancılarla yapılan konut satışı, Aralık 2024
(Adet)



Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

2024 yılında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 4 bin 867 ile Rusya Federasyonu, 2 bin 166 ile İran ve bin 631 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı. Aralık ayında ise sırasıyla 438 ile Rusya Federasyonu, 239 ile İran ve 181 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre konut satışı, ilk 10 ülke, Aralık 2024



¹ TUIK Haber Bülteni Aralık 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 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 kiralara dolar bazında yukarı yönlü hareketine devam etmiştir.

Kullanıcı Odağı

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

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

Bununla birlikte, yıl genelinde metrekare bazında kiralama anlaşmalarının %34'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla aynı oranda işlem gerçekleştiği görülmüştür. Yılın dördüncü çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri ise toplamda 92.320 m²'dir. Bir önceki yılın dördüncü çeyreğine kıyasla bakıldığında ise %44 oranında azalma kaydedilmiştir. Ayrıca son çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinin %82'si yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Yenileme işlemlerinde ise önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %48'lik düşüş yaşanmıştır. 2023 yılında gerçekleşen başlıca yeni kiralama işlemleri arasında ise Mavi Jeans (12.360 m², Skyland), Demirören Medya (21.000 m², Maslak Square B-C Blok), Met-Gün İnşaat (14.010 m², Doğu HQ), Humanis Sağlık (3.840 m², Maslak Link), ACN Türk (3.850 m², Quasar), Amadeus (3.800 m², Torun Center), Sahibinden (3.315 m², Yılmaz Plaza), Huawei (3.300 m², Yılmaz Plaza 2), Boeing (3.233 m², Teknopark İstanbul) ve GE Aviaton (3.884 m², Maya Anatolium) bulunmaktadır.

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

Genel Görünüm

- Nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları düşmeye devam etmektedir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %10'larda seyrederken, 2023 yılının son çeyreğinde %7.43'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan depreme dayanıklı olmayan binaların boşaltılması ve ofislerden farklı tip binalara dönülmesi piyasadaki arz sıkıntısını artırmaktadır. Bu durumda doluluk oranlarındaki artış ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla yaklaşık %8.6'lık

bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve doluluk oranlarındaki artışın devam edeceği ve birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

- Son yıllarda, artan arz ve düşen kira fiyatlarıyla birlikte, ofis yatırımlarından uzaklaşmıştır. Azalan yatırımların yanı sıra, mevcut ofislerin farklı amaçlar için dönüştürülüp satılmasıyla ofis arzı daha da daralmıştır. Bunlarla birlikte ülkemizde yaşanan deprem felaketi de birçok binanın tekrar incelenmesine ve dönüşüme girmesine sebep olmuş ve bu da arzı aşağı yönlü etkileyen bir diğer etmen olmuştur. Ancak, son zamanlarda sınırlı arz ve güçlü talep nedeniyle artan kira fiyatları, ofis yatırımlarını daha çekici hale getirebilir. Öte yandan yükselen faiz oranları ve yavaşlayan ekonomi nedeniyle finansman bulma zorluğu, yeni yatırımların önünde önemli bir engel olarak durmaktadır.
- Özellikle A sınıfı ofislere olan talebin ise çok güçlü olduğu gözlemlenmektedir. Pandeminin sonrasında ofis kullanımının azalması beklenirken yerli firmalar büyük oranda ofis kullanma alışkanlıklarına geri dönmüş ve hibrit/uzaktan çalışma trendi beklendiği kadar güçlü gerçekleşmemiştir. Son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örnekendirilebilir. Kapanacak olan Sapphire AVM'nin mağazalarının ofise dönüştürülecek olması bunun önemli bir örneğidir. Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir.
- Ofis piyasasının dengelerini değiştirebilecek en önemli unsur İstanbul Finans Merkezi projesi olmaya devam etmektedir. Tam kapasiteye ulaştığında 1.5 milyon metrekare kiralanabilir alan sunacak olan merkezin, başarılı performansı ve teşvik edici avantajlarıyla birlikte, birçok firmanın taşınma eğiliminde olması beklenmektedir. Bu sayede farklı ofis pazarlarında oluşacak boşluklar kısıtlı arz sorununun çözümü ve piyasanın dengelenmesi adına etkili olması mümkündür.

Kaynak: Cushman&Wakefield, 2023 Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Mistral GYO'nun Sektör İçerisindeki Yeri:

Firma, Mistral İzmir projesi kapsamında yüksek katma değerli ofis, otel, 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.

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

- 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	31.12.2024	31.12.2023
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	35.306	58.123
Toplam	35.306	58.123
b) İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31.12.2024	31.12.2023
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	1.030.755
Toplam	-	1.030.755
c) İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2024	31.12.2023
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	104.207.552	2.887.580
Toplam	104.207.552	2.887.580
d) İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Ortaklara Temettü Borçları	65.341.937	-
Toplam	65.341.937	-

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2024-31.12.2024					
	Hizmet		Ödünç Para/Faiz		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	6.672.811	-	-	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	484.548.637	-	-	-	-	-
Toplam	491.221.448	-	-	-	-	-

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

	01.01.2023-31.12.2023					
	Hizmet		Ödünç Para/Faiz		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	8.296.020	-	-	-	7.444	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	2.394.445	-	1.030.755	-	746.025	-
Novart Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	153.768	-
Toplam	10.690.465	-	1.030.755	-	907.237	-

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

	31.12.2024	31.12.2023
Üst Yönetime Sağlanan Faydalar (*)	2.403.837	1.435.432
Toplam	2.403.837	1.435.432

(*) Üst yönetime sağlanan faydalar, maaş ve huzur haklarından oluşmaktadır.

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: Bulunmamaktadır.

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

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

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 % 32'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 projemizin inşaat işlerine başlanılmış olup, genel inşaatın tamamlanma oranı % 55'tir.

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.	01.06.2018	5 YIL
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	01.01.2019	10 YIL
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	15.03.2021	8 YIL
HAPAG LLOYD DENİZASIRI NAK.A.Ş.	24.11.2021	8 YIL
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	01.06.2022	6 YIL VE 7 AY
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	15.07.2022	5 YIL
HAPAG LLOYD TAŞIMACILIK DESTEK SERVİS A.Ş.	15.07.2022	5 YIL
OFİS KİRALAMA SİSTEMLERİ İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş.	12.03.2018	5 YIL
AXA SİGORTA	01.09.2021	5 YIL
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	12.01.2023	1 YIL
MİLLA İNTERNASYONEL A.Ş.	15.01.2023	1 YIL
AYDIN BUĞRA İLTER	01.01.2022	5 YIL
GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM.A.Ş.	16.01.2023	10 YIL
ALİGÜMÜŞ İNŞAAT MİM.MÜH.SAN.VE TİC.A.Ş.	20.02.2023	5 YIL
TÜRK EKONOMİ BANKASI	01.03.2023	10 YIL
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

KONUT KULE KİRACILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
BATIÇİM BATI ANADOLU ÇİMENTO A.Ş.	15.09.2022	1 YIL
AHMET SÖYLER	01.11.2022	1 YIL
PELİN İSPİR	01.03.2023	1 YIL
FRİGO-PAK GIDA MAD.SAN.TİC.A.Ş.	22.04.2022	1 YIL
KLEMSAN ELEKTRİK ELEKTRONİK SAN.VE TİC.A.Ş.	18.06.2022	1 YIL
MARTICO LOJİSTİK A.Ş.(YILLIK PEŞİN)	01.07.2022	1 YIL
GÖRGÜLÜ TARIM LTD.ŞTİ.	05.08.2022	1 YIL
DURMAKOŞ AKARYAKIT A.Ş.	12.10.2022	1 YIL
ARTAŞ İNŞAAT LTD.ŞTİ.	01.12.2022	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
ZA MADENCİLİK SAN.VE TİC.A.Ş.	05.08.2024	1 YIL
KARHAN PAZARLAMA LOJİSTİK LTD.ŞTİ.	01.08.2024	1 YIL
HÜLYAM ÖZEL SAĞLIK LTD.ŞTİ.	15.12.2024	1 YIL
MEDICANA HASTANE İŞL.A.Ş.	15.12.2024	5 YIL

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

ÇARŞI KİRAÇILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
KÖFTECİ YUSUF SAN.TİC.A.Ş.	01.12.2017	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş.	01.01.2018	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş. SATIŞ OFİSİ	01.01.2018	10 YIL
DEFNE ECZANESİ UĞUR UÇAR	01.01.2018	10 YIL
MURAT AK	01.06.2023	1 YIL
PALLY KAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ.	08.04.2018	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	01.01.2020	5 YIL
DİBA KAFE LTD.ŞTİ.	01.10.2018	5 YIL
ALAÇATI KAFASI TURİZM GIDA İNŞ.SAN. ve TİC.A.Ş.	01.12.2018	5 YIL
MARTİN CLUB LTD.ŞTİ.	15.01.2019	5 YIL
İLHAN AKÇAY	01.11.2020	5 YIL
BOWL GIDA TURİZM VE OGRANİZSYON SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	01.05.2023	5 YIL
CUBA TURİZM SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	01.09.2019	5 YIL
LOVALLE PASTACILIK LTD.ŞTİ.	01.04.2020	5 YIL
ALAÇATI KAFASI TURİZM GIDA İNŞ.SAN. ve TİC.A.Ş.	01.10.2021	5 YIL
AKM KAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ.	01.12.2021	5 YIL
RAZZ KAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ.	15.11.2022	5 YIL
ARKAS OTOMOTİV SERVİS VE TİCARET A.Ş.	24.02.2023	5 YIL
EBRU BAHÇELİ	01.07.2024	5 YIL
Z.PALA-E.KORHAN KAHVECİ	01.10.2024	5 YIL

d) Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:

31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	405.420.093	197.487.487
Finansal Yatırımlar	6	31.630.292	164.986.808
Ticari Alacaklar	7	2.757.427	1.048.581
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	2.757.427	1.048.581
Diğer Alacaklar	4-8	1.002.158	2.321.770
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	-	1.030.755
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.002.158	1.291.015
Stoklar	9	987.936.779	259.072.258
Peşin Ödenmiş Giderler	4-10	105.008.791	6.583.772

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

- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	4	104.207.552	2.887.580
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	801.239	3.696.192
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	9.442.837	2.034.878
Diğer Dönen Varlıklar	16	1.657.863	-
Ara Toplam		1.544.856.240	633.535.554
Toplam Dönen Varlıklar		1.544.856.240	633.535.554
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	7	1.874.609	2.683.503
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	1.874.609	2.683.503
Diğer Alacaklar	8	30.685	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	30.685	-
Stoklar	9	-	346.125.826
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	3.258.546.736	3.368.366.749
Maddi Duran Varlıklar	12	10.365.279	21.769.320
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	20.351	-
Toplam Duran Varlıklar		3.270.837.660	3.738.945.398
TOPLAM VARLIKLAR		4.815.693.900	4.372.480.952

31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnotlar	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	4-7	625.998	481.984
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	35.306	58.123
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	590.692	423.861
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	311.650	174.407
Diğer Borçlar	4-8	65.818.839	4.339.087
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	65.341.937	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	476.902	4.339.087
Ertelenmiş Gelirler	10	523.464.969	25.957.711
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	523.464.969	25.957.711
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	277.921	117.527
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	277.921	117.527
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	31.583.347	1.138.836
Ara Toplam		622.082.724	32.209.552
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		622.082.724	32.209.552
Uzun Vadeli Yükümlülükler			

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

Diğer Borçlar	8	915.370	1.193.825
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	915.370	1.193.825
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.189.387	1.413.636
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.189.387	1.413.636
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	508.780.051	-
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		510.884.808	2.607.461
Toplam Yükümlülükler		1.132.967.532	34.817.013
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	17	3.682.726.368	4.337.663.939
Ödenmiş Sermaye		134.219.462	134.219.462
Sermaye Düzeltmesi Farkları		1.021.152.972	1.021.152.972
Geri Alınmış Paylar (-)		(43.980.928)	(22.864.927)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(513.972)	(766.725)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(513.972)	(766.725)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(513.972)	(766.725)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		133.777.437	101.491.035
-Yasal Yedekler		89.796.509	78.626.108
-Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler		43.980.928	22.864.927
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.335.857.525	1.844.605.891
Net Dönem Karı veya Zararı		102.213.872	1.259.826.231
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.682.726.368	4.337.663.939
TOPLAM KAYNAKLAR		4.815.693.900	4.372.480.952

31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT GELİR TABLOLARI

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2023
	Dipnotlar	31.12.2024	31.12.2023
Hasılat	18	169.255.485	167.367.577
Satışların Maliyeti	18	(29.540.902)	(29.348.758)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		139.714.583	138.018.819
BRÜT KAR (ZARAR)		139.714.583	138.018.819

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

Genel Yönetim Giderleri	19	(28.593.599)	(26.293.232)
Pazarlama Giderleri	19	(5.577.923)	(1.587.807)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	222.885.594	1.133.826.603
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	(232.331.837)	(2.449.922)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		96.096.818	1.241.514.461
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	154.489.942	57.193.357
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	(5.490.462)	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		245.096.298	1.298.707.818
Finansman Gelirleri	22	17.478.215	100.487.274
Finansman Giderleri	22	(782.533)	(1.212.114)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	23	(66.467.775)	(138.156.747)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		195.324.205	1.259.826.231
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(93.110.333)	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	24	(93.110.333)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		102.213.872	1.259.826.231
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		102.213.872	1.259.826.231
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		102.213.872	1.259.826.231
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	25	0,7615	9,3863

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	Dipnot Referansı	01.01.2024	01.01.2023
		31.12.2024	31.12.2023
DÖNEM KARI / ZARARI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar/ Vergi Öncesi (+/-)		361.079	(230.539)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-)	15	361.079	(230.539)
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)		(108.326)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin		(108.326)	-

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

Toplam Vergiler (+/-)		
<i>Dönem Vergi Gideri/Geliri (+/-)</i>	-	-
<i>Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)</i>	(108.326)	-
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) (+/-)	252.753	(230.539)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER) (+/-)	102.466.625	1.259.595.692
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	102.466.625	1.259.595.692
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Ana Ortaklık Payları	102.466.625	1.259.595.692
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,7634	9,3846

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 ARALIK 2024 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

31 ARALIK 2024 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	Yasal Yedekler			
1 Ocak 2023		134.219.462	1.021.152.972	-	-536.186	66.340.896	803.790.751	1.192.674.787	3.217.642.682
Transferler		-	-	-	-	12.285.212	1.180.389.575	(1.192.674.787)	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	(116.709.508)	-	(116.709.508)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(22.864.927)	-	22.864.927	(22.864.927)	-	(22.864.927)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(230.539)	-	-	1.259.826.231	1.259.595.692
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		-	-	-	-	-	-	1.259.826.231	1.259.826.231
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	-	-	(230.539)	-	-	-	(230.539)
31 Aralık 2023	17	134.219.462	1.021.152.972	(22.864.927)	(766.725)	101.491.035	1.844.605.891	1.259.826.231	4.337.663.939
1 Ocak 2024		134.219.462	1.021.152.972	(22.864.927)	(766.725)	101.491.035	1.844.605.891	1.259.826.231	4.337.663.939
Transferler		-	-	-	-	11.170.401	1.248.655.830	(1.259.826.231)	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	(104.158.303)	-	(104.158.303)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(21.116.001)	-	21.116.001	(21.116.001)	-	(21.116.001)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	252.753	-	-	102.213.872	102.466.625
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		-	-	-	-	-	-	102.213.872	102.213.872

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 ARALIK 2024 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>	-	-	-	252.753	-	-	-	252.753	
Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi ve Diğer Değişiklikler	-	-	-	-	-	(632.129.892)	-	(632.129.892)	
31 Aralık 2024	17	134.219.462	1.021.152.972	(43.980.928)	(513.972)	133.777.437	2.335.857.525	102.213.872	3.682.726.368

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 ARALIK 2024 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Dipnot	31.12.2023
A-İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		3.324.823	138.756.526
Dönem Karı (Zararı)		102.213.872	1.259.826.231
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		13.949.675	(1.091.384.720)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	19	774.392	378.398
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		731.745	194.265
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	731.745	194.265
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(153.459.335)	(49.343.475)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(153.459.335)	(49.343.475)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		12.843.736	(1.107.663.215)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	21	13.554.260	(1.099.813.333)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	20	(710.524)	(7.849.882)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	24	93.110.333	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		(320.083)	(22.804.809)
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	20	(320.083)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	-	(22.804.809)
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		60.268.887	87.854.116
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.272.462)	88.511.845
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(899.952)	81.839.098
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.288.927	(5.209.350)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(491.012.878)	25.039.930
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	(98.425.019)	(3.406.495)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	144.014	171.846
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	137.243	35.325
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	61.201.297	2.917.667
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	10	497.507.258	(1.440.647)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	16	28.786.648	(11.435.529)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		114.891.085	256.953.356
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-	(208.322)
Ödenen Temettüler		(104.158.303)	(116.709.508)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	22	(7.407.959)	(1.279.000)
B-Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		286.427.191	(54.432.337)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		445.544	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	(1.544.727)	(17.527.559)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	-	70.888.673
Alınan Faiz	21	153.459.335	49.343.475
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		134.067.039	(157.136.926)
C-Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(21.116.001)	(22.864.927)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	17	(21.116.001)	(22.864.927)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		268.636.013	61.459.262
D-Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)		268.636.013	61.459.262
E. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	5	197.487.487	224.137.787
F-Nakit Ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(60.703.407)	(88.109.562)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)	5	405.420.093	197.487.487

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	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	437.050.385	362.474.295
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.246.483.515	3.973.564.833
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	1.030.755
	Diğer varlıklar		132.160.000	35.411.069
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.815.693.900	4.372.480.952
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)	65.341.937	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.682.726.368	4.337.663.939
	Diğer kaynaklar		1.067.625.595	34.817.013
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.815.693.900	4.372.480.952
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
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)	405.419.263	197.485.936
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	126.385.053	146.995.396

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI**

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 ARALIK 2024 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	%9,1	%8,3	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	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/ 1 (a)	%0	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	%0	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%8,4	%4,5	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%2,62	%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 01.01.2024 – 31.12.2024 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.