

**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 – 31.12.2025 DÖNEMİNE AİT**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## **1- GENEL BİLGİLER**

**a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi:** 01.01.2025 – 31.12.2025

**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 31.12.2025 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

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

**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 31.12.2025 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 31.12.2025 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: 11**

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 % 30'ları 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 5.111.278 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 2025 yılı hedeflerine ulaşmıştır.

g) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşip 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:**

|                           | <b>CARİ DÖNEM</b> | <b>GEÇMİŞ DÖNEM</b> |
|---------------------------|-------------------|---------------------|
|                           | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b>   |
| Dönen Varlıklar           | 1.714.951.897     | 2.022.093.230       |
| Duran Varlıklar           | 4.165.884.645     | 4.281.264.830       |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 224.502.796       | 814.256.520         |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 860.987.368       | 668.707.342         |
| Özkaynaklar               | 4.795.346.378     | 4.820.394.198       |

|                             | <b>CARİ DÖNEM</b> | <b>GEÇMİŞ DÖNEM</b> |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|
|                             | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b>   |
| Brüt Kar                    | 490.425.624       | 182.875.212         |
| Esas Faaliyet Karı (Zararı) | 292.608.096       | 125.783.047         |
| Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)   | 269.586.282       | 255.663.758         |
| Dönem Karı (Zararı)         | 62.594.260        | 133.789.781         |
| Pay Başına Kazanç (Zarar)   | 0,1332            | 0,9968              |

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

|                                                      | <b>CARİ DÖNEM</b> | <b>GEÇMİŞ DÖNEM</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
|                                                      | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b>   |
| Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)              | 7,64              | 2,49                |
| Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar | 0,87              | 0,90                |
| Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)          | 0,29              | 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, Aralık 2025**

**Türkiye genelinde 2025 yılında 1 milyon 688 bin 910 konut satıldı**

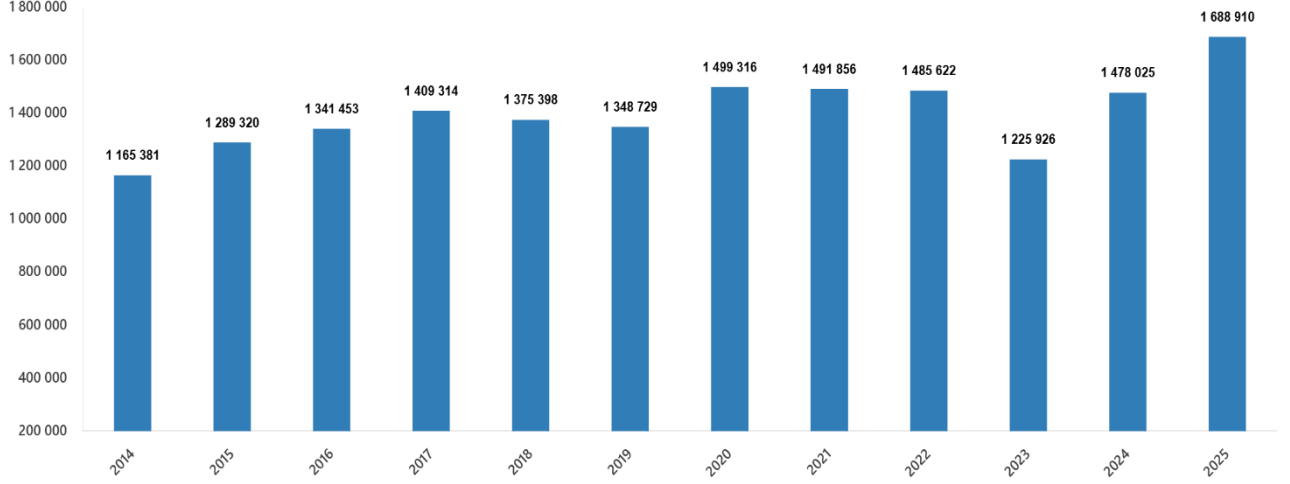
Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 727 ile Ardahan, bin 251 ile Bayburt ve bin 559 ile Hakkari olarak gerçekleşti.



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

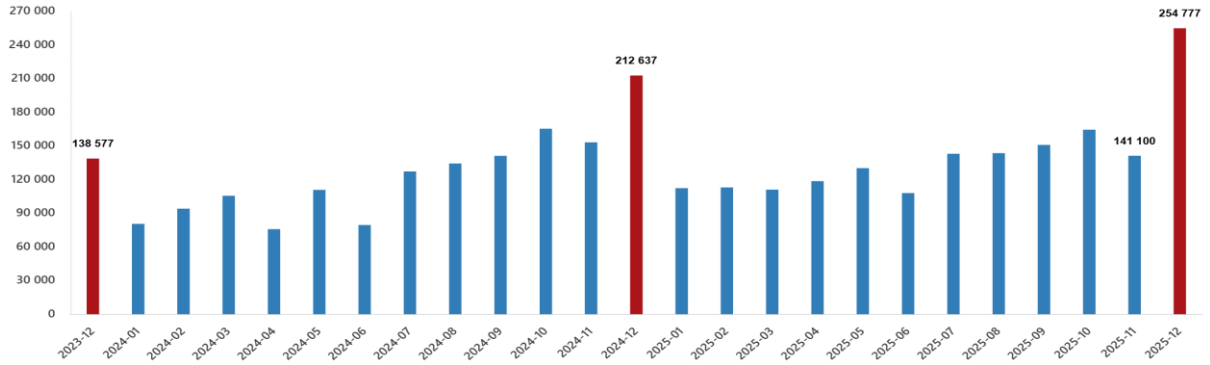
**Konut satışı, 2014 - 2025**

**(Adet)**



Türkiye genelinde Aralık ayında 254 bin 777 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artarak 254 bin 777 oldu.



**İpotekli konut satışları 29 bin 149 olarak gerçekleşti**

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,2 oranında artarak 29 bin 149 oldu. 2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236 bin 668 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %11,4, 2025 yılında %14,0 olarak gerçekleşti.

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

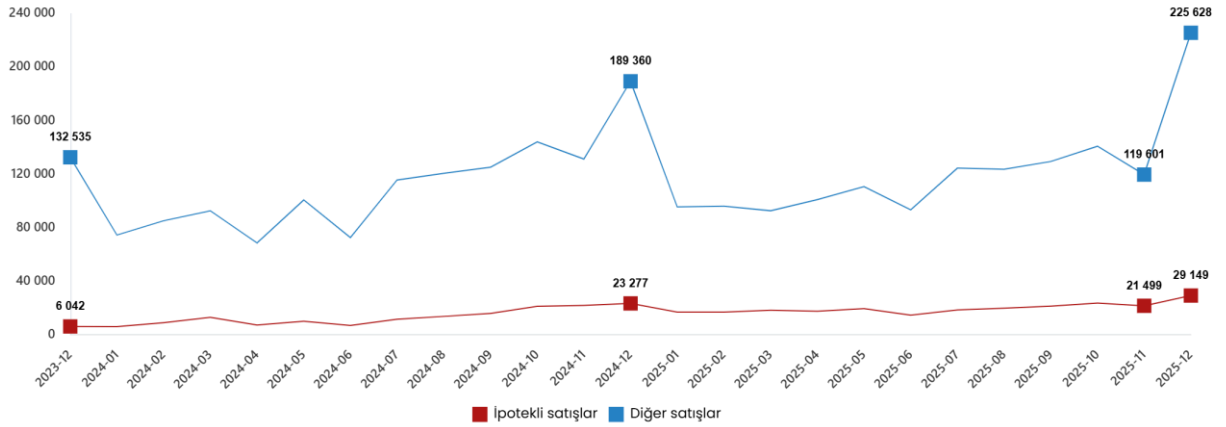
Aralık ayında 7 bin 666; 2025 yılında ise 57 bin 639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

**Diğer satış türleri sonucunda 225 bin 628 konut el değiştirdi**

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 225 bin 628 oldu. 2025 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,1 oranında artarak 1 milyon 452 bin 242 oldu.

**Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2025**

**(Adet)**



**İlk el konut satış sayısı 96 bin 690 olarak gerçekleşti**

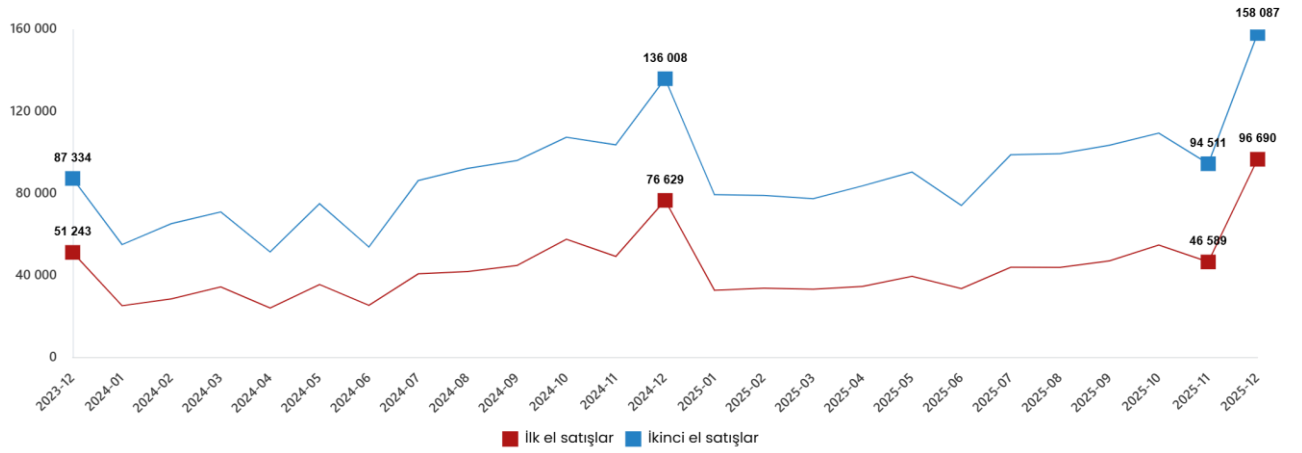
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 oranında artarak 96 bin 690 oldu. İlk el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %11,6 oranında artarak 540 bin 786 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %38,0, 2025 yılında %32,0 oldu.

### **İkinci el konut satışlarında 158 bin 87 konut el değiştirdi**

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 oranında artarak 158 bin 87 oldu. İkinci el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %15,6 oranında artarak 1 milyon 148 bin 124 olarak gerçekleşti.

### **Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2025**

**(Adet)**



### **Yabancılar 2025 yılında 21 bin 534 konut satıldı**

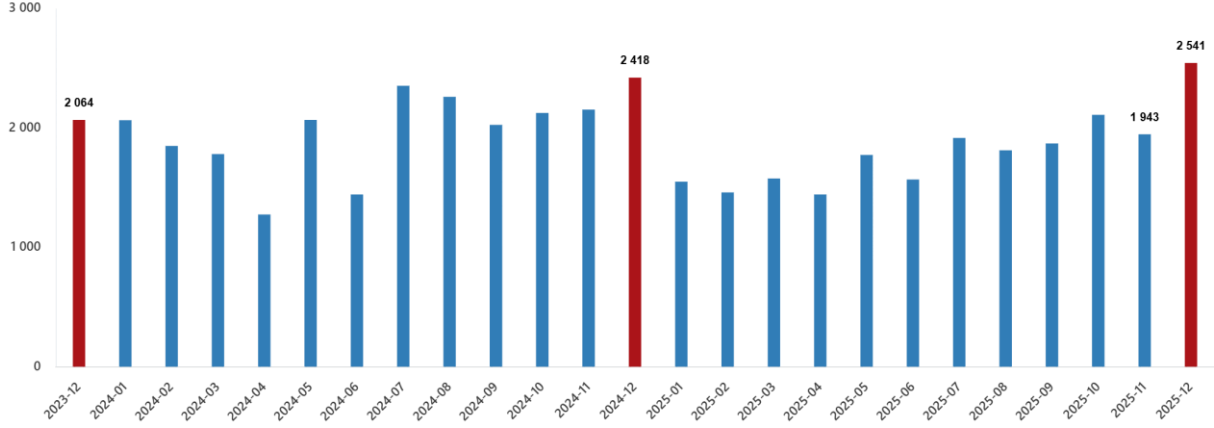
Yabancılar yapılan konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %9,4 oranında azalarak 21 bin 534 oldu. 2025 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,3 olarak gerçekleşti. 2025 yılında yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 7 bin 989 ile İstanbul, 7 bin 118 ile Antalya ve bin 800 ile Mersin oldu.

### **Yabancılar Aralık ayında 2 bin 541 konut satışı gerçekleşti**

Yabancılar yapılan konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 2 bin 541 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,0 olarak gerçekleşti.

### **Yabancılarla yapılan konut satışı, Aralık 2025**

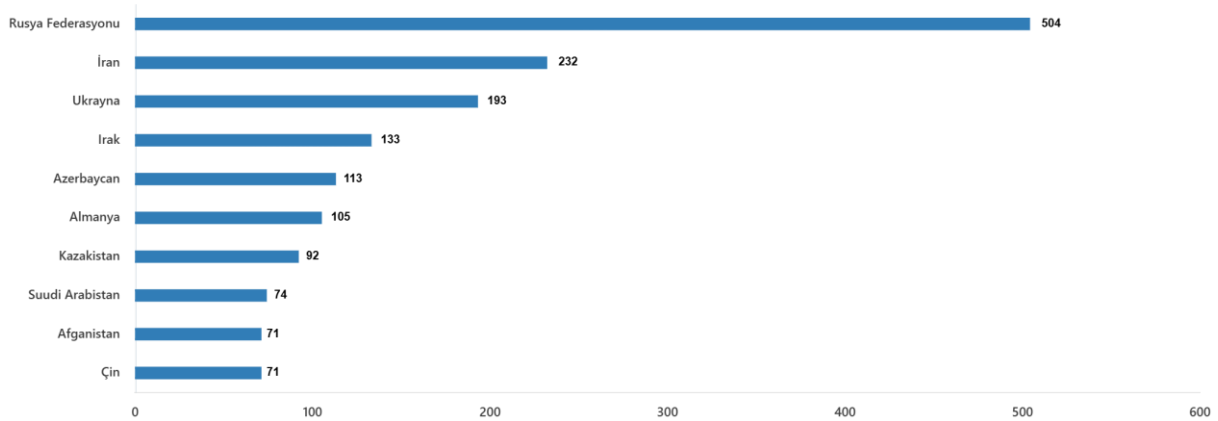
**(Adet)**



### **Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı**

2025 yılında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 3 bin 649 ile Rusya Federasyonu, bin 878 ile İran ve bin 541 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı. Aralık ayında ise sırasıyla 504 ile Rusya Federasyonu, 232 ile İran ve 193 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

### **Uyruklara göre konut satışı, ilk 10 ülke, Aralık 2025**



<sup>1</sup> TUIK Haber Bülteni Aralık 2025

## **OFİS PAZARI<sup>2</sup>**

### **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 m<sup>2</sup> olarak kaydedilmiştir. 2023 yılında toplamda 315.473 m<sup>2</sup> 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 metrekaresi 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 m<sup>2</sup>’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 m<sup>2</sup>, Skyland), Demirören Medya (21.000 m<sup>2</sup>, Maslak Square B-C Blok), Met-Gün İnşaat (14.010 m<sup>2</sup>, Doğu HQ), Humanis Sağlık (3.840 m<sup>2</sup>, Maslak Link), ACN Türk (3.850 m<sup>2</sup>, Quasar), Amadeus (3.800 m<sup>2</sup>, Torun Center), Sahibinden (3.315 m<sup>2</sup>, Yılmaz Plaza), Huawei (3300 m<sup>2</sup>, Yılmaz Plaza 2), Boeing (3,233 m<sup>2</sup>, Teknopark İstanbul) ve GE Aviaton(3.884 m<sup>2</sup>, 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 kiralarda 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 metrekaare 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 | 31.12.2025        | 31.12.2024    |
|--------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi                | 49.173            | -             |
| Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.                      | 17.342.345        | 46.213        |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>17.391.518</b> | <b>46.213</b> |

| b) İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler | 31.12.2025       | 31.12.2024         |
|------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Kumsal Boyalık Bina Yönetimi                   | 1.144.932        | -                  |
| Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.                    | -                | 136.399.349        |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>1.144.932</b> | <b>136.399.349</b> |

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

|                                            |                   |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>c) İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</b> | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
| Ortaklara Temettü Borçları                 | -                 | 85.527.368        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>-</b>          | <b>85.527.368</b> |

|                                                      |                   |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>d) İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</b> | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
| Diğer                                                | 245.248           | -                 |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>245.248</b>    | <b>-</b>          |

**İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:**

|                                   | <b>01.01.2025-31.12.2025</b> |              |                        |              |                  |              |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                   | <b>Hizmet</b>                |              | <b>Ödünç Para/Faiz</b> |              | <b>Diğer</b>     |              |
|                                   | <b>Alış</b>                  | <b>Satış</b> | <b>Alış</b>            | <b>Satış</b> | <b>Alış</b>      | <b>Satış</b> |
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi | 6.987.296                    | -            | -                      | -            | -                | -            |
| Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.       | 819.123.914                  | -            | -                      | -            | -                | -            |
| Kumsal Boyalık bina yönetimi      | 9.269.865                    | -            | -                      | -            | -                | -            |
| Berk Türkkani                     | -                            | -            | -                      | -            | 2.855.138        | -            |
| <b>Toplam</b>                     | <b>835.381.075</b>           | <b>-</b>     | <b>-</b>               | <b>-</b>     | <b>2.855.138</b> | <b>-</b>     |

|                                   | <b>01.01.2024-31.12.2024</b> |              |                        |              |              |              |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                   | <b>Hizmet</b>                |              | <b>Ödünç Para/Faiz</b> |              | <b>Diğer</b> |              |
|                                   | <b>Alış</b>                  | <b>Satış</b> | <b>Alış</b>            | <b>Satış</b> | <b>Alış</b>  | <b>Satış</b> |
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi | 8.734.176                    | -            | -                      | -            | -            | -            |
| Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.       | 634.235.402                  | -            | -                      | -            | -            | -            |
| <b>Toplam</b>                     | <b>642.969.578</b>           | <b>-</b>     | <b>-</b>               | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     |

**i) Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar:**

Finansal tablolarda yer almayan, kullanıcılara faydalı olacak başkaca bir husus bulunmamaktadır. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan hususlar işbu raporda, “Raporlama tarihinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar” başlığı altında açıklanmaktadır.

**7- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

**a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler:** Yazılı ilan edilmiş bir politika metni olmamakla beraber, yönetim tarafından her aşamada, şirketin orta ve uzun vadeli stratejileri düşünülerek hareket edilmektedir.

**b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler:** Riskin erken saptanması komitesi yıl içinde 6 kez toplanarak çalışmalarını Yönetim Kuruluna raporlar.



- c) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler: Yoktur

## **8- DİĞER HUSUSLAR**

- a) Raporlama tarihinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar: Yoktur

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

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b> | Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>   | Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>      | 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. |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>       | Şirketimiz hissesine düşen kısmın, 31.12.2025 tarihli rapora göre değeri 473.344.854- Türk Lirasıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b> | Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>   | Taşınmazın üzerinde inşai çalışma başlamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>      | 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.                                                                                                                                                         |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>       | 31.12.2025 tarihli rapora göre değeri 2.082.758.784- Türk Lirasıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                   |                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b> | Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no'lu parsel Mersinli-Konak/İZMİR                                                                                                  |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>   | Mistral Towers proje alanı                                                                                                                                                                 |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>      | 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. |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>       | 31.12.2025 tarihli rapora göre değeri 3.788.150.000- Türk Lirasıdır.                                                                                                                       |
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b> | Boyalık Mah, 3208. Sk. 5575 Ada 3 Parsel, 35930 Çeşme/İzmir                                                                                                                                |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>   | Arsa                                                                                                                                                                                       |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>      | İzmir İli Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi 5575 Ada 3 Parsel 661896/2047015 Hissesi                                                                                                          |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>       | 30.12.2024 tarihli rapora göre değeri 2.069.420.302- 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 % 85'dir.

8623 ada 21 parsel üzerinde yer alan arsamız için Mirnas Grup ile kat karşılığı anlaşma imzalanmış olup, Azur Ofis projemizin zemin iyileştirme işlemlerine başlanmıştır.

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:**

| <b>OFİS KULE KİRACILARI</b>                     | <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b> | <b>SÖZLEŞME SÜRESİ</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 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                  |
|                                                 |                        |                        |
| <b>KONUT KULE KİRACILARI</b>                    | <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b> | <b>SÖZLEŞME SÜRESİ</b> |
| 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                  |
| ARIN 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 VİNÇ HİZMETLERİ NAK.İNŞ.SAN. VE TİC.LTD.Ş. | 15.07.2024             | 1 YIL                  |
| YARKIN ATİK                                     | 6.05.2025              | 1 YIL                  |
|                                                 |                        |                        |
| <b>ÇARŞI KİRACILARI</b>                         | <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b> | <b>SÖZLEŞME SÜRESİ</b> |
| 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.Ş.  | 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                  |
| ALACATI 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.    | 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                  |
| ALACATI 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 BAHÇELİ                                    | 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:**

**31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

|                                                      |                  | <b>Cari Dönem</b>                 |                                   | <b>Önceki Dönem</b> |
|------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                                      |                  | <b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b> | <b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b> |                     |
|                                                      |                  | <b>31.12.2025</b>                 | <b>31.12.2024</b>                 |                     |
| <b>VARLIKLAR</b>                                     | <b>Dipnotlar</b> |                                   |                                   |                     |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                               |                  |                                   |                                   |                     |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                            | 5                | 4.925.723                         | 530.662.468                       |                     |
| Finansal Yatırımlar                                  | 6                | 138.354.890                       | 41.401.522                        |                     |
| Ticari Alacaklar                                     | 7                | 8.003.020                         | 3.609.251                         |                     |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar      | 7                | 8.003.020                         | 3.609.251                         |                     |
| Diğer Alacaklar                                      | 8                | 61.814                            | 1.311.745                         |                     |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar       | 8                | 61.814                            | 1.311.745                         |                     |
| Stoklar                                              | 9                | 1.520.463.339                     | 1.293.130.209                     |                     |
| Peşin Ödenmiş Giderler                               | 4-10             | 2.496.975                         | 137.448.107                       |                     |
| - İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler          | 4                | 1.144.932                         | 136.399.349                       |                     |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler  | 10               | 1.352.043                         | 1.048.758                         |                     |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar               | 24               | -                                 | 12.359.918                        |                     |
| Diğer Dönen Varlıklar                                | 4-16             | 40.646.136                        | 2.170.010                         |                     |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar         | 4                | 245.248                           | -                                 |                     |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar | 16               | 40.400.888                        | 2.170.010                         |                     |
| <b>Ara Toplam</b>                                    |                  | <b>1.714.951.897</b>              | <b>2.022.093.230</b>              |                     |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                        |                  | <b>1.714.951.897</b>              | <b>2.022.093.230</b>              |                     |
| <b>Duran Varlıklar</b>                               |                  |                                   |                                   |                     |
| Ticari Alacaklar                                     | 7                | 1.500.733                         | 2.453.713                         |                     |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar      | 7                | 1.500.733                         | 2.453.713                         |                     |
| Diğer Alacaklar                                      | 8                | 403.396                           | 40.164                            |                     |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar       | 8                | 403.396                           | 40.164                            |                     |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                        | 11               | 4.148.626.347                     | 4.265.176.994                     |                     |
| Maddi Duran Varlıklar                                | 12               | 15.282.741                        | 13.567.321                        |                     |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                        | 13               | 71.428                            | 26.638                            |                     |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                        |                  | <b>4.165.884.645</b>              | <b>4.281.264.830</b>              |                     |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                              |                  | <b>5.880.836.542</b>              | <b>6.303.358.060</b>              |                     |

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

**31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

|                                                                                                                     |           | Cari Dönem                 | Önceki Dönem               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                     |           | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|                                                                                                                     | Dipnotlar | 31.12.2025                 | 31.12.2024                 |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                                                    |           |                            |                            |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                                    |           |                            |                            |
| Ticari Borçlar                                                                                                      | 4-7       | 17.757.709                 | 819.381                    |
| -İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                                                  | 4         | 17.391.518                 | 46.213                     |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                                          | 7         | 366.191                    | 773.168                    |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                                                    | 15        | 687.432                    | 407.925                    |
| Diğer Borçlar                                                                                                       | 4-8       | 723.418                    | 86.151.595                 |
| -İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                                                                                   | 4         | -                          | 85.527.368                 |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                                           | 8         | 723.418                    | 624.227                    |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                                                 | 10        | 189.773.553                | 685.173.767                |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | 10        | 189.773.553                | 685.173.767                |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                                                        | 24        | 7.322.637                  | -                          |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                                             | 14-15     | 585.859                    | 363.776                    |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar                                                     | 15        | 139.785                    | 363.776                    |
| -Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                                      | 14        | 446.074                    | -                          |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                                                     | 16        | 7.652.188                  | 41.340.076                 |
| <b>Ara Toplam</b>                                                                                                   |           | <b>224.502.796</b>         | <b>814.256.520</b>         |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                             |           |                            |                            |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                                    |           |                            |                            |
| Diğer Borçlar                                                                                                       | 8         | 1.049.848                  | 1.198.146                  |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                                           | 8         | 1.049.848                  | 1.198.146                  |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                                             | 15        | 1.940.716                  | 1.556.812                  |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                                                     | 15        | 1.940.716                  | 1.556.812                  |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                                                        | 24        | 857.996.804                | 665.952.384                |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                             |           | <b>860.987.368</b>         | <b>668.707.342</b>         |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>                                                                                         |           | <b>1.085.490.164</b>       | <b>1.482.963.862</b>       |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                                                  |           |                            |                            |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                                                | <b>17</b> | <b>4.795.346.378</b>       | <b>4.820.394.198</b>       |
| Ödenmiş Sermaye                                                                                                     |           | 469.768.118                | 134.219.462                |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları                                                                                         |           | 1.042.521.968              | 1.378.070.624              |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                                             |           | (68.746.899)               | (57.567.516)               |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)                           |           | (435.368)                  | (672.748)                  |
| -Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                                                                  |           | (435.368)                  | (672.748)                  |
| -Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)                                                        |           | (435.368)                  | (672.748)                  |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                                                 |           | 223.837.975                | 175.103.963                |
| -Yasal Yedekler                                                                                                     |           | 155.091.076                | 117.536.447                |
| -Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler                                                                               |           | 68.746.899                 | 57.567.516                 |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                                                                |           | 3.065.806.324              | 3.057.450.632              |
| Net Dönem Karı veya Zararı                                                                                          |           | 62.594.260                 | 133.789.781                |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                                           |           | <b>4.795.346.378</b>       | <b>4.820.394.198</b>       |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                                             |           | <b>5.880.836.542</b>       | <b>6.303.358.060</b>       |

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

**31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT GELİR TABLOLARI**

|                                                                | Dipnotlar | Cari Dönem           | Önceki Dönem         |
|----------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|
|                                                                |           | Bağımsız             | Bağımsız             |
|                                                                |           | Denetimden           | Denetimden           |
|                                                                |           | Geçmiş               | Geçmiş               |
|                                                                |           | 01.01.2025           | 01.01.2024           |
|                                                                |           | 31.12.2025           | 31.12.2024           |
| Hasılat                                                        | 18        | 1.105.880.255        | 221.541.889          |
| Satışların Maliyeti                                            | 18        | (615.454.631)        | (38.666.677)         |
| <b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>                  |           | <b>490.425.624</b>   | <b>182.875.212</b>   |
| <b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>                                        |           | <b>490.425.624</b>   | <b>182.875.212</b>   |
| Genel Yönetim Giderleri                                        | 19        | (77.736.038)         | (37.426.734)         |
| Pazarlama Giderleri                                            | 19        | (5.475.215)          | (7.301.055)          |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                             | 20        | 202.716.190          | 291.739.412          |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                             | 20        | (317.322.465)        | (304.103.788)        |
| <b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                             |           | <b>292.608.096</b>   | <b>125.783.047</b>   |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                              | 21        | 91.734.905           | 202.214.975          |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler                              | 21        | (248.436)            | (7.186.576)          |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b> |           | <b>384.094.565</b>   | <b>320.811.446</b>   |
| Finansman Gelirleri                                            | 22        | 5.656.586            | 22.877.585           |
| Finansman Giderleri                                            | 22        | (185.884)            | (1.024.273)          |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)              | 23        | (119.978.985)        | (87.001.000)         |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>       |           | <b>269.586.282</b>   | <b>255.663.758</b>   |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>            |           | <b>(206.992.022)</b> | <b>(121.873.977)</b> |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri                                    | 24        | (15.049.337)         | -                    |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                               | 24        | (191.942.685)        | (121.873.977)        |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>              |           | <b>62.594.260</b>    | <b>133.789.781</b>   |
| <b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>              |           | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>                                     |           | <b>62.594.260</b>    | <b>133.789.781</b>   |
| <b><u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u></b>               |           |                      |                      |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                    |           | -                    | -                    |
| Ana Ortaklık Payları                                           |           | 62.594.260           | 133.789.781          |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                       |           |                      |                      |
| Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç                | 25        | 0,1332               | 0,9968               |

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

|                                                                                                   |                   | <b>Cari<br/>Dönem</b>                     | <b>Önceki<br/>Dönem</b>                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                   |                   | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</b> |
| <b>Dipnot</b>                                                                                     | <b>01.01.2025</b> | <b>01.01.2024</b>                         |                                           |
| <b>Referansı</b>                                                                                  | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b>                         |                                           |
| <b>KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>                                                                     |                   |                                           |                                           |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar/ Vergi Öncesi (+/-)</b>                       |                   | <b>339.115</b>                            | <b>472.624</b>                            |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-)               | 15                | 339.115                                   | 472.624                                   |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)</b>                             |                   | <b>(101.735)</b>                          | <b>(141.790)</b>                          |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler (+/-) |                   | (101.735)                                 | (141.790)                                 |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri (+/-)                                                                   |                   | -                                         | -                                         |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)                                                              |                   | (101.735)                                 | (141.790)                                 |
| <b>TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) (+/-)</b>                                                  |                   | <b>237.380</b>                            | <b>330.834</b>                            |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER) (+/-)</b>                                                        |                   | <b>62.831.640</b>                         | <b>134.120.615</b>                        |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                                                           |                   | <b>62.831.640</b>                         | <b>134.120.615</b>                        |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                                       |                   | -                                         | -                                         |
| Ana Ortaklık Payları                                                                              |                   | 62.831.640                                | 134.120.615                               |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                                          |                   |                                           |                                           |
| Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç                                                   |                   | 0,1338                                    | 0,9993                                    |

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

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

30 ARALIK 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                                  | Yasal Yedekler                      |                               |                       |                      |
| <b>1 Ocak 2024</b>                                                  |           | <b>134.219.462</b> | <b>1.378.070.624</b>      | <b>(29.928.360)</b>     | <b>(1.003.582)</b>                                                                         | <b>132.843.646</b>                  | <b>2.414.441.543</b>          | <b>1.649.011.750</b>  | <b>5.677.655.083</b> |
| Transferler                                                         |           | -                  | -                         | -                       | -                                                                                          | 14.621.161                          | 1.634.390.589                 | (1.649.011.750)       | -                    |
| Kar Payları                                                         |           | -                  | -                         | -                       | -                                                                                          | -                                   | (136.334.886)                 | -                     | (136.334.886)        |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış) |           | -                  | -                         | (27.639.156)            | -                                                                                          | 27.639.156                          | (27.639.156)                  | -                     | (27.639.156)         |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)                                       |           | -                  | -                         | -                       | 330.834                                                                                    | -                                   | -                             | 133.789.781           | 134.120.615          |
| <i>Dönem Karı (Zararı)</i>                                          |           | -                  | -                         | -                       | -                                                                                          | -                                   | -                             | <i>133.789.781</i>    | <i>133.789.781</i>   |
| <i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>                                 |           | -                  | -                         | -                       | <i>330.834</i>                                                                             | -                                   | -                             | -                     | <i>330.834</i>       |
| Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi ve Diğer Değişiklikler |           | -                  | -                         | -                       | -                                                                                          | -                                   | (827.407.458)                 | -                     | (827.407.458)        |
| <b>31 Aralık 2024</b>                                               | <b>17</b> | <b>134.219.462</b> | <b>1.378.070.624</b>      | <b>(57.567.516)</b>     | <b>(672.748)</b>                                                                           | <b>175.103.963</b>                  | <b>3.057.450.632</b>          | <b>133.789.781</b>    | <b>4.820.394.198</b> |
|                                                                     |           |                    |                           |                         |                                                                                            |                                     |                               |                       |                      |
| <b>1 Ocak 2025</b>                                                  |           | <b>134.219.462</b> | <b>1.378.070.624</b>      | <b>(57.567.516)</b>     | <b>(672.748)</b>                                                                           | <b>175.103.963</b>                  | <b>3.057.450.632</b>          | <b>133.789.781</b>    | <b>4.820.394.198</b> |
| Transferler                                                         |           | -                  | -                         | -                       | -                                                                                          | -                                   | 133.789.781                   | (133.789.781)         | -                    |
| Kar Payları                                                         |           | -                  | -                         | -                       | -                                                                                          | 37.554.629                          | (114.254.706)                 | -                     | (76.700.077)         |
| Sermaye Artırımı                                                    |           | 335.548.656        | (335.548.656)             | -                       | -                                                                                          | -                                   | -                             | -                     | -                    |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış) |           | -                  | -                         | (11.179.383)            | -                                                                                          | 11.179.383                          | (11.179.383)                  | -                     | (11.179.383)         |



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

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

|                                     |           |                    |                      |                     |                  |                    |                      |                   |                      |
|-------------------------------------|-----------|--------------------|----------------------|---------------------|------------------|--------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)       |           | -                  | -                    | -                   | 237.380          | -                  | -                    | 62.594.260        | 62.831.640           |
| <i>Dönem Karı (Zararı)</i>          |           | -                  | -                    | -                   | -                | -                  | -                    | 62.594.260        | 62.594.260           |
| <i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i> |           | -                  | -                    | -                   | 237.380          | -                  | -                    | -                 | 237.380              |
| <b>31 Aralık 2025</b>               | <b>17</b> | <b>469.768.118</b> | <b>1.042.521.968</b> | <b>(68.746.899)</b> | <b>(435.368)</b> | <b>223.837.975</b> | <b>3.065.806.324</b> | <b>62.594.260</b> | <b>4.795.346.378</b> |

## MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 ARALIK 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               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                                                          |          | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|                                                                                                          |          | 01.01.2025                 | 01.01.2024                 |
|                                                                                                          | Dipnot   | 31.12.2025                 | 31.12.2024                 |
| <b>A-İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                                             |          | <b>(381.075.938)</b>       | <b>4.351.927</b>           |
| <b>Dönem Karı (Zararı)</b>                                                                               |          | <b>62.594.260</b>          | <b>133.789.781</b>         |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                                         |          | <b>357.086.406</b>         | <b>18.259.009</b>          |
| Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler                                                         | 19       | 1.011.937                  | 1.013.617                  |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                       |          | 1.397.913                  | 957.796                    |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                       | 15       | 951.839                    | 957.796                    |
| Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                                           | 14       | 446.074                    | -                          |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                     |          | (46.830.689)               | (200.865.993)              |
| Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                    | 21       | (46.830.689)               | (200.865.993)              |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler                                        |          | 69.391.835                 | 16.811.423                 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler        | 20       | 114.296.051                | 17.741.442                 |
| Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler                   | 21       | (44.904.216)               | (930.019)                  |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                             | 24       | 206.992.022                | 121.873.977                |
| Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler          |          | 248.436                    | (418.963)                  |
| Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler    | 21       | 248.436                    | (418.963)                  |
| Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler                                               |          | 124.874.952                | 78.887.152                 |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                       |          | <b>(728.604.360)</b>       | <b>(1.665.551)</b>         |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                               | 7        | (3.440.789)                | (1.177.965)                |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                           | 8        | 886.699                    | 1.687.102                  |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler                                                  | 9        | (225.078.534)              | (642.696.576)              |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                                                | 10       | 134.951.132                | (128.830.476)              |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                                 | 7        | 16.938.328                 | 188.503                    |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)                                      | 15       | 279.507                    | 179.640                    |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                           | 8        | (85.576.475)               | 80.107.602                 |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış) | 10       | (495.400.214)              | 651.197.200                |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                             | 16       | (72.164.014)               | 37.679.419                 |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                         |          | <b>(308.923.694)</b>       | <b>150.383.239</b>         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler                           | 15       | (85.386)                   | -                          |
| Ödenen Temettüleri                                                                                       |          | (76.700.077)               | (136.334.886)              |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)                                                                               | 24       | 4.633.219                  | (9.696.426)                |
| <b>B-Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                                             |          | <b>(8.239.049)</b>         | <b>374.910.279</b>         |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                          |          | 891.089                    | 583.182                    |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                           | 12-13    | (3.911.672)                | (2.021.925)                |
| Alınan Faiz                                                                                              | 21       | 46.830.689                 | 200.865.993                |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)                                                                        |          | (52.049.155)               | 175.483.029                |
| <b>C-Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                                       |          | <b>(11.179.383)</b>        | <b>(27.639.156)</b>        |
| İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları         | 17       | (11.179.383)               | (27.639.156)               |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)</b>                                         |          | <b>(400.494.370)</b>       | <b>351.623.050</b>         |
| <b>D-Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>                     |          | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)</b>                                       |          | <b>(400.494.370)</b>       | <b>351.623.050</b>         |
| <b>E. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri</b>                                                           | <b>5</b> | <b>530.662.468</b>         | <b>258.495.321</b>         |
| <b>F-Nakit Ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi</b>                                            |          | <b>(125.242.375)</b>       | <b>(79.455.903)</b>        |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)</b>                                                | <b>5</b> | <b>4.925.723</b>           | <b>530.662.468</b>         |

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

|           | <b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>                                             | <b>İlgili düzenleme</b> | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A</b>  | Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                 | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 143.280.613           | 572.063.990           |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                          | III-48.1. Md. 24 / (a)  | 5.669.089.686         | 5.558.307.203         |
| <b>C</b>  | İştirakler                                                                                                        | III-48.1. Md. 24 / (b)  | -                     | -                     |
|           | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                                   | III-48.1. Md. 23 / (f)  | -                     | -                     |
|           | Diğer varlıklar                                                                                                   |                         | 68.466.243            | 172.986.867           |
| <b>D</b>  | <b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                                           | III-48.1. Md. 3 / (k)   | <b>5.880.836.542</b>  | <b>6.303.358.060</b>  |
| <b>E</b>  | Finansal borçlar                                                                                                  | III-48.1. Md. 31        | -                     | -                     |
| <b>F</b>  | Diğer finansal yükümlülükler                                                                                      | III-48.1. Md. 31        | -                     | -                     |
| <b>G</b>  | Finansal kiralama borçları                                                                                        | III-48.1. Md. 31        | -                     | -                     |
| <b>H</b>  | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                       | III-48.1. Md. 23 / (f)  | -                     | 85.527.368            |
| <b>I</b>  | Özkaynaklar                                                                                                       | III-48.1. Md. 31        | 4.795.346.378         | 4.820.394.198         |
|           | Diğer kaynaklar                                                                                                   |                         | 1.085.490.164         | 1.397.436.494         |
| <b>D</b>  | <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                                           | III-48.1. Md. 3 / (k)   | <b>5.880.836.542</b>  | <b>6.303.358.060</b>  |
|           | <b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>                                                       | <b>İlgili düzenleme</b> | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
| <b>A1</b> | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                            | III-48.1. Md. 24 / (b)  | -                     | -                     |
| <b>A2</b> | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 4.919.690             | 530.661.382           |
| <b>A3</b> | Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                 | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                     | -                     |
| <b>B1</b> | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                  | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                     | -                     |
| <b>B2</b> | Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (c)  | -                     | -                     |
| <b>C1</b> | Yabancı iştirakler                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                     | -                     |
| <b>C2</b> | İşletmeci şirkete iştirak                                                                                         | III-48.1. Md. 28        | -                     | -                     |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi krediler                                                                                               | III-48.1. Md. 31        | -                     | -                     |
| <b>K</b>  | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                 | III-48.1. Md. 22 / (e)  | -                     | -                     |
| <b>L</b>  | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                       | III-48.1 Md. 22 / (l)   | 138.354.890           | 165.427.924           |

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 ARALIK 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.)

|   | <b>Portföy sınırlamaları</b>                                                                                            | <b>İlgili düzenleme</b>     | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>Asgari / Azami oran</b> |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|
| 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)      | 2,4%                  | 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/ 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)      | 0,08%                 | 8,419%                | Azami %10                  |
| 9 | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                             | III-48.1 Md. 22 / (l)       | 2,35%                 | 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, 2026 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir. Söz konusu değerlendirme şirketlerinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

#### **3- Hukuk Danışmanlığı**

2026 yılı itibarıyla şirketimizin hukuk danışmanlığını San Hukuk Bürosu yürütmektedir. Bunun yanında SPK mevzuatı yönünden de Pekin&Pekin Avukat Ortaklığından danışmanlık hizmeti alınmaktadır.