

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

MİSTRAL
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2026 – 30.09.2026 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2026 – 30.09.2026

b) Genel Şirket Bilgileri

Ticaret Unvanı : Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
("Şirket" veya "Ortaklık")
Ticaret Sicil No : Merkez – 158601 (İzmir Ticaret Sicili)
Mersis No. : 0622060027500011
Merkez Adresi : Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad.No:15/202 Konak-İZMİR
İletişim Bilgileri : Tel: 0 232 421 50 80 Faks: 0 232 421 50 79
Vergi Dairesi / Vergi No : Karşıyaka V.D. / 622 060 0275
İnternet Sitesi Adresi : <https://mistralgyo.com.tr>

c) Şirketin Sermaye Yapısı

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 469.768.118,19 TL (Dört Yüz Altmış Dokuz Milyon Yedi Yüz Altmış Sekiz Bin Yüz On Sekiz Türk Lirası ve On Dokuz Kuruş)'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL (bir Türk Lirası) itibari değerinde toplam 469.768.118,19 TL (Dört Yüz Altmış Dokuz Milyon Yedi Yüz Altmış Sekiz Bin Yüz On Sekiz virgöl On Dokuz) adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 67.109.734, 61 (Altmış Yedi Milyon Yüz Dokuz Bin Yedi Yüz Otuz Dört virgöl Altmış Bir) adet pay karşılığı 67.109.734, 61 TL'den (Altmış Yedi Milyon Yüz Dokuz Bin Yedi Yüz Otuz Dört Türk Lirası ve Altmış Bir Kuruş) ve B grubu hamiline 402.658.383,58 (Dört Yüz İki Milyon Altı Yüz Elli Sekiz Bin Üç Yüz Seksen Üç virgöl Elli Sekiz) adet pay karşılığı 402.658.383,58 TL (Dört Yüz İki Milyon Altı Yüz Elli Sekiz Bin Üç Yüz Seksen Üç Türk Lirası ve Elli Sekiz Kuruş)'den oluşmaktadır.

Şirketimizin 30.09.2026 tarihi itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

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

d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

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

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

e) Şirketin Yönetim Organı

1) Şirketimizin 30.09.2026 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 Mehmet Doğan Atay, işbu rapor tarihi itibarıyla, Atay Holding A.Ş.'nin yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,

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

Şirketimizin 30.09.2026 tarihi itibarıyla Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ile Personel bilgileri aşağıda verilmiştir.

(i) Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Adnan Yıldırım	Başkan	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028
Avni Yurtseven	Üye	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028

Yönetim Kurulu'nun bağımsız üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite, yıl içinde 4 defa toplanmaktadır. Yönetim kurulu adına şirketin iç denetim ve iç kontrol faaliyetlerinin takip edilmesi, kamuya açıklanacak finansal tabloların doğruluğu ve gerçekleri yansıttığına dair yönetim kuruluna görüş verilmesi, bağımsız denetim şirketinin seçilmesi ve faaliyetlerinin izlenmesi gibi görevleri yerine getirmesi öngörülmektedir.

(ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Avni Yurtseven	Başkan	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028
Mehmet Doğan Atay	Üye	10 Haziran 2025	30 Mayıs 2028

(iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

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

5) Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Genel Müdürü Levent NARİN'dir.

Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırı: Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 21. maddesi uyarınca; "*Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.*" Genel müdürün yetkileri yönetim kurulu kararları ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile belirlenmektedir.

Personel Sayısı: 12

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

6) Personel ve işçilere sağlanan hak ve menfaatler:

Ücret dışında bir menfaat sağlanmamaktadır.

7) Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler:

Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte herhangi bir işlemi olmamıştır.

8) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:
Yoktur.

9) Son 3 aya ilişkin önemli gelişmelerin özeti: Ülkemizde sektör enflasyonunun %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 18.246.592,69 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. Çözüm Ünlüer Bağımsız Denetim ve YMM Anonim Şirketi, 2026 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 ulaşp ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler: Bulunmamaktadır.

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

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

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

5- FİNANSAL DURUM

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

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2026	31.12.2025
Dönen Varlıklar	2.088.812.183	2.131.976.749
Duran Varlıklar	5.210.318.938	5.178.902.814
Kısa Vadeli Yükümlülükler	404.070.326	279.095.138
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.269.172.800	1.070.353.667
Özkaynaklar	5.625.887.995	5.961.430.758

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2026	30.09.2025
Brüt Kar	128.586.059	133.383.677
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	70.416.841	78.660.186
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	83.183.631	66.103.129
Dönem Karı (Zararı)	(119.836.466)	48.642.946
Pay Başına Kazanç (Zarar)	(0,2551)	0,10350

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2026	31.12.2025
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	5,17	7,64
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	0,52	0,87
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,29	0,29

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 ve İş Yeri Satış İstatistikleri, Eylül 2026

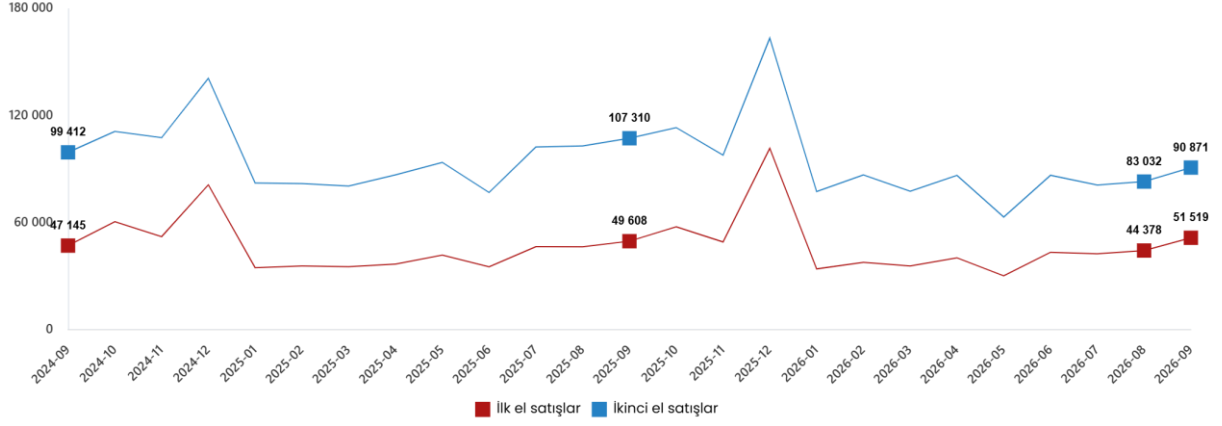
İlk el konut satışları 51 bin 519, ikinci el konut satışları 90 bin 871 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,9 oranında artarak 51 bin 519 oldu. İkinci el konut satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 oranında azalarak 90 bin 871 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %36,2, ikinci el konut satışlarının payı %63,8 oldu.

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

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2026

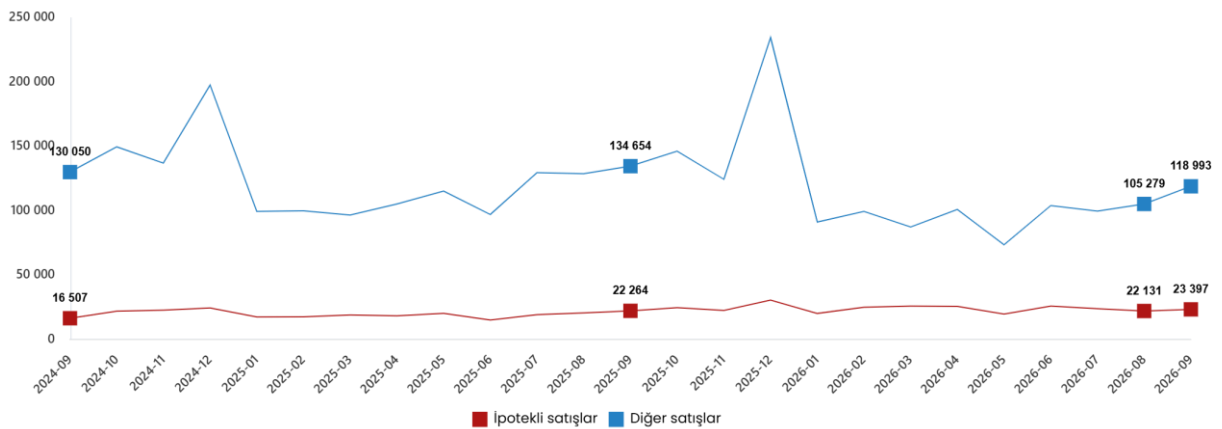
(Adet)



İpotekli konut satışları 23 bin 397, diğer konut satışları 118 bin 993 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 23 bin 397 oldu. Diğer konut satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,6 oranında azalarak 118 bin 993 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,4 diğer satışların payı %83,6 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2026
(Adet)

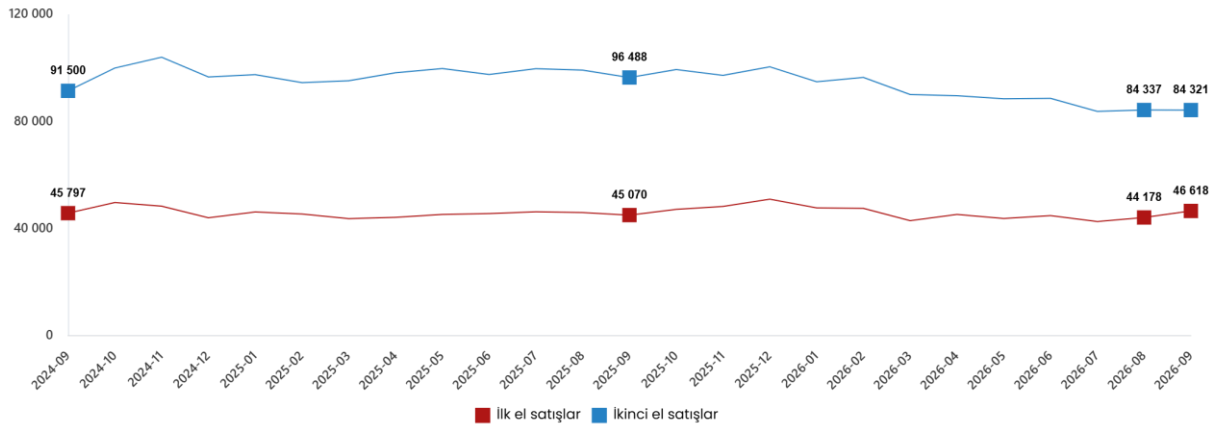


MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el konut satışları Eylül ayında %3,8 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %3,8 arttı; ikinci el konut satışları %15,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %5,5 arttı; ikinci el konut satışları aynı kaldı.

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış konut satışı, Eylül 2026 (Adet)



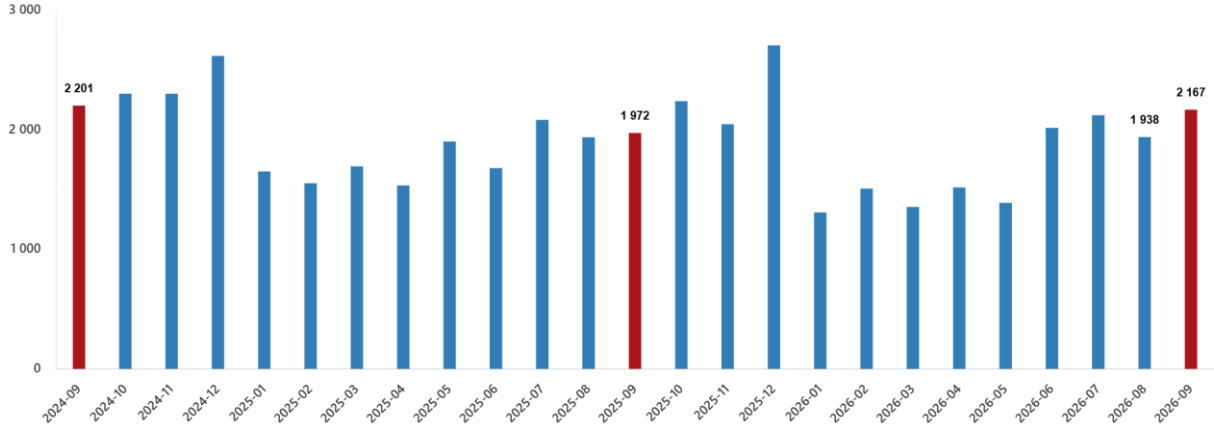
Yabancılar Eylül ayında 2 bin 167 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 oranında artarak 2 bin 167 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,5 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,3 oranında azalarak 15 bin 308 olarak gerçekleşti.

Eylül ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 388 ile Rusya Federasyonu, 166 ile Irak ve 162 ile Almanya vatandaşlarına yapıldı.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2026 (Adet)

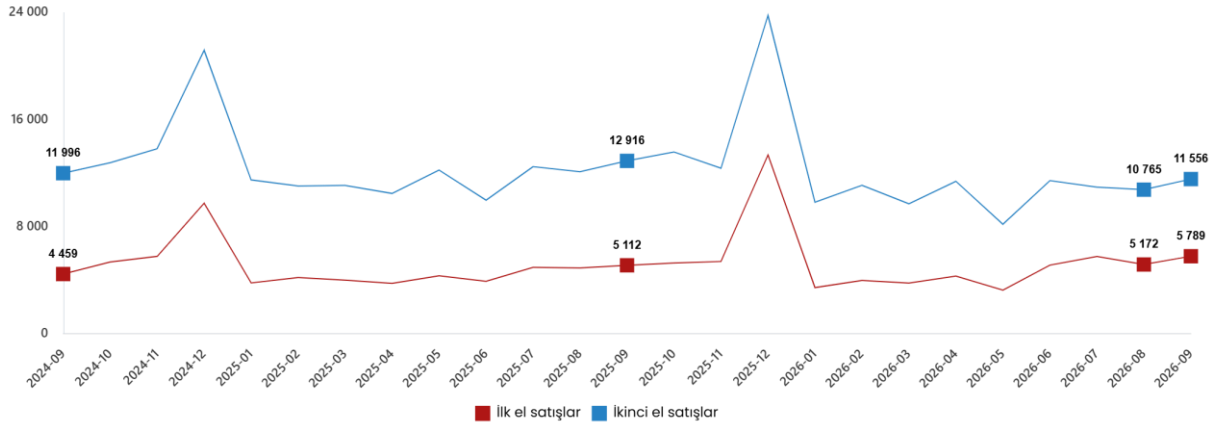
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



İlk el iş yeri satışları 5 bin 789, ikinci el iş yeri satışları 11 bin 556 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,2 oranında artarak 5 bin 789 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,5 oranında azalarak 11 bin 556 oldu.

**Satış durumuna göre iş yeri satışı, Eylül 2026
(Adet)**



İpotekli iş yeri satışları 683, diğer iş yeri satışları 16 bin 662 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli iş yeri satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,7

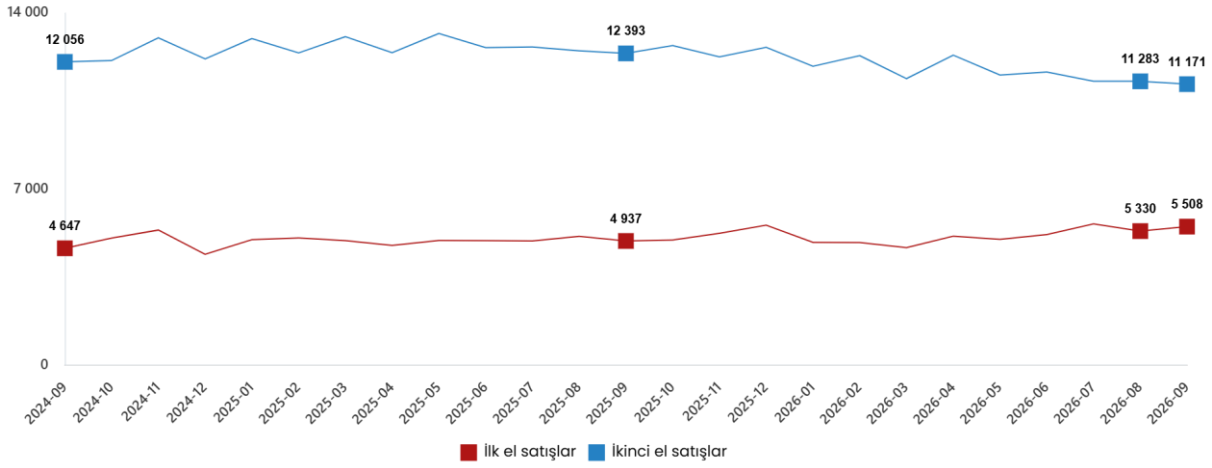
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

oranında artarak 683 oldu. Diğer iş yeri satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında azalarak 16 bin 662 oldu.

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el iş yeri satışları Eylül ayında %13,2 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el iş yeri satışları %13,2 arttı; ikinci el iş yeri satışları %10,5 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el iş yeri satışları %3,3 arttı; ikinci el iş yeri satışları %1,0 azaldı.

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış iş yeri satışı, Eylül 2026



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.

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

f) İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı:
Çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

g) Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri: Yoktur.

h) Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler:

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2026	31.12.2025
Kumsal Boyalık Bina Yönetimi	123.852	-
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	59.016	61.130
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	21.559.483
Toplam	182.868	21.620.613
b) İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2026	31.12.2025
Kumsal Boyalık Bina Yönetimi	-	1.423.345
Toplam	-	1.423.345
c) İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	30.09.2026	31.12.2025
Diğer	-	304.885
Toplam	-	304.885

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2026-30.09.2026			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	5.469.185	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	3.899.372	-	-	-
Kumsal Boyalık Bina Yönetimi	7.585.316	-	-	-
Toplam	16.953.873	-	-	-

	01.01.2025-30.09.2025			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	913.497.795	-	-	-

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

Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	7.027.361	-	-	-
Kumsal Boyalık Bina Yönetimi	2.670.055	-	-	-
Berk Türkkani	-	-	3.450.871	-
Toplam	923.195.211	-	3.450.871	-

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

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

7- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler:** Yazılı ilan edilmiş bir politika metni olmamakla beraber, yönetim tarafından her aşamada, şirketin orta ve uzun vadeli stratejileri düşünülerek hareket edilmektedir.
- b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler:** Riskin erken saptanması komitesi yıl içinde 6 kez toplanarak çalışmalarını Yönetim Kuruluna raporlar.
- c) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler:** Yoktur

8- DİĞER HUSUSLAR

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

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

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ: Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI: Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İlgili taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 parsel numaralı, tapuda “Arsa” vasıflı, Mehmet Doğan Atay (343831/8295780 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (38135013/276526000 Hisse) ve (106437/691315), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (553065461/829578000 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkuldür.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	Şirketimiz hissesine düşen kısmın, 31.12.2025 tarihli rapora göre değeri 473.344.854- Türk Lirasıdır.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.’lu parsel, Konak/İZMİR.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Taşınmazın üzerinde inşai çalışma başlamıştır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel numaralı, tapuda “Arsa” vasıflı, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkuldür.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	31.12.2025 tarihli rapora göre değeri 2.082.758.784- Türk Lirasıdır.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no’lu parsel Mersinli-Konak/İZMİR
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Mistral Towers proje alanı
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parsel olan tapuda “Kat Mülkiyeti” vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan 108 adet bağımsız bölüm.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	31.12.2025 tarihli rapora göre değeri 3.788.150.000- Türk Lirasıdır.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Boyalık Mah, 3208. Sk. 5575 Ada 3 Parsel, 35930 Çeşme/İzmir
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İzmir İli Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi 5575 Ada 3 Parsel 661896/2047015 Hissesi

TOPLAM PAZAR DEĞERİ:

31.12.2025 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 % 90'dır.

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:

OFİS KULE KİRACILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
YANG MING ANADOLU GEMİ AC.A.Ş.	20.04.2018	10 YIL
LUXOTICA 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
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
MERACK TEKSTİL TİCARET İTHALAT İHRACAT A.Ş.	15.12.2025	5 YIL
OPET PETROLÇÜLÜK A.Ş.	1.11.2025	5 YIL
BLACC ENTERPRISES BİLİŞİM SİSTEMLERİ A.Ş.	3.03.2026	5 YIL
KONUT KULE KİRACILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
ZA MADENCİLİK SAN.VE TİC.A.Ş.	5.08.2024	1 YIL
BATIÇİM BATI ANADOLU ÇİMENTO A.Ş.	15.09.2021	1 YIL
PELİN İSPİR	22.02.2021	1 YIL
MURAT BAYSAL	6.03.2019	1 YIL
KLEMSAN ELEKTRİK ELEKTRONİK SAN.VE TİC.A.Ş.	18.06.2021	1 YIL
BAKİ VİNÇ HİZMETLERİ NAK.İNŞ.SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ.	10.07.2024	1 YIL
TEVFIK ERKAN ŞAHAN	16.02.2026	1 YIL
AHMET SÖYLER	1.11.2021	1 YIL
ZA MADENCİLİK SAN.VE TİC.A.Ş.	15.09.2025	1 YIL
FATİH MEHMET SANCAR	1.09.2025	1 YIL
ÇEKER YAPI MALZEMELERİ A.Ş.	6.03.2024	1 YIL
ABP TDS MÜHENDİSLİK A.Ş.	3.09.2025	1 YIL
HÜLYAM ÖZEL SAĞLIK LTD.ŞTİ.	25.11.2024	1 YIL
KARHAN PAZARLAMA LOJİSTİK LTD.ŞTİ.	1.08.2024	5 YIL
GÖRGÜLÜ TARIM LTD.ŞTİ.	1.08.2021	1 YIL
FRİGO-PAK GIDA MAD.SAN.TİC.A.Ş.	22.04.2021	1 YIL
YARKIN ATIK	6.05.2025	1 YIL
MLK RESTORAN GIDA TURİZM SAN VE TİC A.Ş.	14.10.2025	1 YIL
MEDICANA HASTANE İŞL.A.Ş.	5.12.2024	1 YIL
MARTİCO LOJİSTİK A.Ş.	11.08.2025	1 YIL
ÇARŞI KİRACILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
KÖFTECİ YUSUF SAN.TİC.A.Ş.	1.12.2017	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş.	1.01.2018	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş. SATIŞ OFİSİ	1.01.2018	10 YIL
DEFNE ECZANESİ UĞUR UÇAR	1.01.2018	10 YIL
MURAT AK	1.06.2023	1 YIL
PALLY KAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ.	8.04.2018	5 YIL
SERHAT KÖROĞLU TURİZM GIDA İNŞ. OTOMOTİV SAN. TİC.LTD	16.12.2019	5 YIL
ZEYTİN EV YEMEKLERİ LTD.ŞTİ.	31.12.2022	5 YIL
BENGÜL BOZKURT	1.01.2020	5 YIL
DİBA KAFE LTD.ŞTİ.	1.10.2018	5 YIL
ALAÇATI KAFASI TURİZM GIDA İNŞ.SAN. ve TİC.A.Ş.	1.12.2018	5 YIL
MARTİN CLUB LTD.ŞTİ.	15.01.2019	5 YIL
İLHAN AKÇAY	1.11.2020	5 YIL
BOWL GIDA TURİZM VE OGRANİZSYON SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	1.05.2023	5 YIL
CUBA TURİZM SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	1.09.2019	5 YIL
LOVALLE PASTACILIK LTD.ŞTİ.	1.04.2020	5 YIL
ALAÇATI KAFASI TURİZM GIDA İNŞ.SAN. ve TİC.A.Ş.	1.10.2021	5 YIL
AKM KAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ.	1.12.2021	5 YIL
RAZZ KAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ.	15.11.2022	5 YIL
ARKAS OTOMOTİV SERVİS VE TİCARET A.Ş.	24.02.2023	5 YIL
EBRU BAHÇELİ	1.07.2024	5 YIL
BLUE ZONE GIDA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	1.07.2024	5 YIL

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

d) Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:

30 EYLÜL 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI

VARLIKLAR	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	34.102	6.123.511
Finansal Yatırımlar	4	189.176.756	171.998.649
Ticari Alacaklar		6.241.507	9.949.114
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	6.241.507	9.949.114
Diğer Alacaklar		-	76.845
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	-	76.845
Stoklar	7	1.877.700.764	1.890.194.409
Peşin Ödenmiş Giderler		1.937.199	3.104.164
-İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	18	-	1.423.345
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	1.937.199	1.680.819
Diğer Dönen Varlıklar		13.721.855	50.530.057
-İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	18	-	304.885
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	9	13.721.855	50.225.172
Ara Toplam		2.088.812.183	2.131.976.749
Toplam Dönen Varlıklar		2.088.812.183	2.131.976.749
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		2.840.407	1.865.666
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	2.840.407	1.865.666
Diğer Alacaklar		-	501.490
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	-	501.490
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	5.186.910.967	5.157.447.816
Maddi Duran Varlıklar		20.420.032	18.999.045
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		147.532	88.797
Toplam Duran Varlıklar		5.210.318.938	5.178.902.814
TOPLAM VARLIKLAR		7.299.131.121	7.310.879.563

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

30 EYLÜL 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnotlar	30.09.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		813.346	22.075.851
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	18	182.868	21.620.613
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	630.478	455.238
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		657.642	854.595
Diğer Borçlar		706.118	899.332
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	706.118	899.332
Ertelenmiş Gelirler		397.772.770	235.920.788
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	397.772.770	235.920.788
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20	1.217.974	9.103.283
Kısa Vadeli Karşılıklar		611.182	728.318
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		165.108	173.777
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	446.074	554.541
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	2.291.294	9.512.971
Ara Toplam		404.070.326	279.095.138
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		404.070.326	279.095.138
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		1.149.322	1.305.140
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	1.149.322	1.305.140
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.458.023	2.412.640
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.458.023	2.412.640
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	1.265.565.455	1.066.635.887
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.269.172.800	1.070.353.667
Toplam Yükümlülükler		1.673.243.126	1.349.448.805
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.625.887.995	5.961.430.758
Ödenmiş Sermaye	13	469.768.118	469.768.118
Sermaye Düzeltmesi Farkları	13	1.410.265.548	1.410.265.548
Geri Alınmış Paylar (-)	13	(89.724.511)	(85.464.082)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	13	(88.886)	(541.236)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(88.886)	(541.236)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(88.886)	(541.236)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	311.051.674	278.268.655
-Yasal Yedekler		221.327.163	192.804.573
-Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler		89.724.511	85.464.082
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		3.644.452.518	3.811.318.448
Net Dönem Karı veya Zararı		(119.836.466)	77.815.307
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.625.887.995	5.961.430.758
TOPLAM KAYNAKLAR		7.299.131.121	7.310.879.563

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

30 EYLÜL 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT GELİR TABLOLARI

		Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07.2025
	Dipnotlar	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
Hasılat	14	134.763.185	151.882.159	42.430.305	56.618.719
Satışların Maliyeti	14	(6.177.126)	(18.498.482)	-	(9.276.908)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		128.586.059	133.383.677	42.430.305	47.341.811
BRÜT KAR / ZARAR		128.586.059	133.383.677	42.430.305	47.341.811
Genel Yönetim Giderleri	15	(78.518.404)	(44.441.133)	(20.224.806)	(16.137.945)
Pazarlama Giderleri		(1.878.209)	(9.673.460)	(533.700)	(4.594.238)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	22.803.099	407.685	135.741	145.105
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(575.704)	(1.016.583)	(75.292)	(712.645)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		70.416.841	78.660.186	21.732.248	26.042.088
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	55.532.695	100.243.552	15.536.487	7.998.185
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		125.949.536	178.903.738	37.268.735	34.040.273
Finansman Gelirleri		774.455	5.720.078	20.472	1.648.554
Finansman Giderleri		(222.283)	(4.463)	(14.144)	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	19	(43.318.077)	(118.516.224)	(7.948.923)	10.076.292
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		83.183.631	66.103.129	29.326.140	45.765.119
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	20	(203.020.097)	(17.460.183)	(44.345.081)	(16.930.746)
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		(4.284.394)	(6.854.205)	(1.692.988)	(1.473.512)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		(198.735.703)	(10.605.978)	(42.652.093)	(15.457.234)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(119.836.466)	48.642.946	(15.018.941)	28.834.373
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		(119.836.466)	48.642.946	(15.018.941)	28.834.373
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>		<u>(119.836.466)</u>	<u>48.642.946</u>	<u>(15.018.941)</u>	<u>28.834.373</u>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-

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

Ana Ortaklık Payları	(119.836.466)	48.642.946	(15.018.941)	28.834.373
Pay Başına Kazanç Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(0,2551)	0,10350	(0,0320)	0,06140
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07.2025
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
DÖNEM KARI / ZARARI	(119.836.466)	48.642.946	(15.018.941)	28.834.373
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar/ Vergi Öncesi (+/-)	646.215	497.242	82.538	60.210
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	646.215	497.242	82.538	60.210
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)	(193.865)	(149.172)	(24.761)	(18.063)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler (+/-)	(193.865)	(149.172)	(24.761)	(18.063)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri (+/-)	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri	(193.865)	(149.172)	(24.761)	(18.063)
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) (+/-)	452.350	348.070	57.777	42.147
	(119.384.116)	48.991.016	(14.961.164)	28.876.520
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	(119.384.116)	48.991.016	(14.961.164)	28.876.520
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	(119.384.116)	48.991.016	(14.961.164)	28.876.520
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	(119.384.116)	48.991.016	(14.961.164)	28.876.520
Pay Başına Kazanç Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(0,2541)	0,1043	(0,0318)	0,0615

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

30 EYLÜL 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Payları (-)	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Toplam Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları				
1 Ocak 2025		134.219.462	1.745.814.204	(71.566.097)	(836.350)	217.686.456	3.800.973.882	166.325.324	5.992.616.881
Transferler		-	-	-	-	-	166.325.324	(166.325.324)	-
Kar Payları		-	-	-	-	46.054.453	(142.554.713)	-	(96.500.260)
Sermaye Artırımı		335.548.656	(335.548.656)	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(13.897.985)	-	13.897.985	(13.639.745)	-	(13.639.745)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	348.070	-	-	48.642.946	48.991.016
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	48.642.946	48.642.946
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	348.070	-	-	-	348.070
30 Eylül 2025	13	469.768.118	1.410.265.548	(85.464.082)	(488.280)	277.638.894	3.811.104.748	48.642.946	5.931.467.892
1 Ocak 2026		469.768.118	1.410.265.548	(85.464.082)	(541.236)	278.268.655	3.811.318.448	77.815.307	5.961.430.758
Transferler		-	-	-	-	-	77.815.307	(77.815.307)	-
Kar Payları		-	-	-	-	28.522.590	(240.420.808)	-	(211.898.218)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(4.260.429)	-	4.260.429	(4.260.429)	-	(4.260.429)

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	452.350	-	-	(119.836.466)	(119.384.116)
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	(119.836.466)	(119.836.466)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	452.350	-	-	-	452.350
30 Eylül 2026	13	469.768.118	1.410.265.548	(89.724.511)	(88.886)	311.051.674	3.644.452.518	(119.836.466)	5.625.887.995

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		1.01.2026	1.01.2025
Dipnot		30.09.2026	30.09.2025
A-İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(36.166.098)	(518.248.141)
Dönem Karı (Zararı)		(119.836.466)	48.642.946
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		128.380.312	53.371.928
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	15	1.339.931	1.094.632
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		1.206.693	1.701.520
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.206.693	1.122.819
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12	-	578.701
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	17	(615.440)	(57.966.972)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	17	(615.440)	(57.966.972)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(77.188.395)	(42.276.580)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	16	(22.271.140)	-
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	17	(54.917.255)	(42.276.580)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20	203.020.097	17.460.185
Parasal (Kazanç) / Kayıp		617.426	133.359.143
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		179.409.816	(529.440.323)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	2.732.866	969.813
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	578.335	(11.404.222)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	7	5.301.634	(913.033.802)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	1.166.965	165.941.571
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	(21.262.505)	118.186.855
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		(196.953)	393.986
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(349.032)	(16.474.012)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	10	161.851.982	304.759.632
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		29.586.524	(178.780.144)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		187.953.662	(427.425.449)
Ödenen Temettüleri		(211.898.218)	(96.500.260)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(51.839)	(110.774)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(12.169.703)	5.788.342
B-Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		35.534.906	6.310.607
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(2.819.683)	(4.671.695)
Alınan Faiz	17	615.440	57.966.972
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		37.739.149	(46.984.670)
C-Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(4.260.429)	(13.639.745)
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(4.260.429)	(13.639.745)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		(4.891.621)	(525.577.279)
D-Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)		(4.891.621)	(525.577.279)
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		6.123.511	659.711.119
F-Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(1.197.788)	(133.751.525)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)		34.102	382.315

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	189.210.858	178.122.160
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	7.064.611.731	7.047.642.225
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		45.308.532	85.115.178
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	7.299.131.121	7.310.879.563
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.625.887.995	5.961.430.758
	Diğer kaynaklar		1.673.243.126	1.349.448.805
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	7.299.131.121	7.310.879.563
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	34.082	6.116.011
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	189.181.914	171.998.649

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	97%	96%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2,6%	2,40%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	0%	0%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,08%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	2,59%	2,35%	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 01.01.2026 – 31.12.2026 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Çözüm Ünlüer Bağımsız Denetim ve YMM 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.