Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 29/12/2016 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 9.750.000 TL'lik kısmını temsil eden 1 TL

nominal değerli payların ortaklarca halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak

değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin www.mistralgyo.com ve www.tskb.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap. orq .tr) yayımlanmıştır.

Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin vanıltıcı, natah veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPK i ükümleri çerçevesinde sorumludur.

33 033 9517

ERDOĞAN ATAY Gayrimenkul e. 124218-K-10668 Bor Mersis No: 0-3510-3072-1100014

rtaklığı A.Ş. 461 89 79

.622 060 0275

GAYRİMENKUL YATTRIM-İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. Türkiye Sınai Kalkınma Ban Vant Dairettille Bornnya SI A. 283/1 Sk. K 27 istTeb01232 481 85 79 (Pox) Fa. 0 252 435 06 34 Bomava V.D. 632 037 4020

İÇİNDEKİLER

3. Bağımsız Denetçiler 24. Seçilmiş Finansal Bilgiler 25. Risk Faktörleri 29. 6. İhraççı Hakkında Bilgiler 36. 7. Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler 36. Grup Hakkında Bilgiler 36. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler 39. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler 30. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler 30. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler 31. İhraççının Fon Kaynakları 32. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar 33. Eğilim Bilgileri 34. Kâr Tahıninleri ve Beklentileri 35. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler			SAY	FA NO
DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞLER 1. İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler 2. Özet 3. Bağımsız Denetçiler 4. Seçilmiş Finansal Bilgiler 5. Risk Faktörleri 6. İhraççı Hakkında Bilgiler 7. Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler 8. Grup Hakkında Bilgiler 9. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler 9. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler 10. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler 11. İhraççının Fon Kaynakları 12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar 13. Eğilim Bilgileri 14. Kâr Tahıminleri ve Beklentileri 15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler		KISALTMA VE TANIMLAR	:	3
1. İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler 2. Özet 3. Bağımsız Denetçiler 4. Seçilmiş Finansal Bilgiler 5. Risk Faktörleri 6. İhraççı Hakkında Bilgiler 7. Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler 8. Grup Hakkında Bilgiler 9. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler 10. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler 11. İhraççının Fon Kaynakları 12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar 13. Eğilim Bilgileri 14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri 15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler		BORSA GÖRÜŞÜ	:	5
2. Özet 3. Bağımsız Denetçiler 4. Seçilmiş Finansal Bilgiler 5. Risk Faktörleri 6. İhraççı Hakkında Bilgiler 7. Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler 8. Grup Hakkında Bilgiler 9. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler 10. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler 11. İhraççının Fon Kaynakları 12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar 13. Eğilim Bilgileri 14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri 15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler		DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞLER	:	5
3. Bağımsız Denetçiler 4. Seçilmiş Finansal Bilgiler 5. Risk Faktörleri 6. İhraççı Hakkında Bilgiler 7. Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler 8. Grup Hakkında Bilgiler 9. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler 10. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler 11. İhraççının Fon Kaynakları 12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar 13. Eğilim Bilgileri 14. Kâr Tahıminleri ve Beklentileri 15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler		1. İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	:	6
4. Seçilmiş Finansal Bilgiler 25 5. Risk Faktörleri 29 6. İhraççı Hakkında Bilgiler 36 7. Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler 41 8. Grup Hakkında Bilgiler 62 9. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler 63 10. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler 72 11. İhraççının Fon Kaynakları 84 12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar 98 13. Eğilim Bilgileri 99 14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri 99 15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler 10		2. Özet	*	11
5. Risk Faktörleri : 29 6. İhraççı Hakkında Bilgiler : 36 7. Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler : 41 8. Grup Hakkında Bilgiler : 62 9. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler : 63 10. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler : 72 11. İhraççının Fon Kaynakları : 84 12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar : 98 13. Eğilim Bilgileri : 99 14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri : 99 15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler : 10		3. Bağımsız Denetçiler	:	24
6. İhraççı Hakkında Bilgiler : 36 7. Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler : 41 8. Grup Hakkında Bilgiler : 62 9. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler : 63 10. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler : 72 11. İhraççının Fon Kaynakları : 84 12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar : 98 13. Eğilim Bilgileri : 99 14. Kâr Tahıminleri ve Beklentileri : 99 15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler : 10		4. Seçilmiş Finansal Bilgiler	:	25
7. Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler 8. Grup Hakkında Bilgiler 9. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler 10. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler 11. İhraççının Fon Kaynakları 12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar 13. Eğilim Bilgileri 14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri 15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler 10.		5. Risk Faktörleri	:	29
8. Grup Hakkında Bilgiler : 62 9. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler : 63 10. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler : 72 11. İhraççının Fon Kaynakları : 84 12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar : 98 13. Eğilim Bilgileri : 99 14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri : 99 15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler : 10		6. İhraççı Hakkında Bilgiler	:	36
9. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler : 63 10. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler : 72 11. İhraççının Fon Kaynakları : 84 12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar : 98 13. Eğilim Bilgileri : 99 14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri : 99 15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler : 10		7. Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	:	41
9. Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler : 63 10. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler : 72 11. İhraççının Fon Kaynakları : 84 12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar : 98 13. Eğilim Bilgileri : 99 14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri : 99 15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler : 10		8. Grup Hakkında Bilgiler	:	62
11. Îhraççının Fon Kaynakları : 84 12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar : 98 13. Eğilim Bilgileri : 99 14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri : 99 15. Îdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler : 10			:	63
12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar : 98 13. Eğilim Bilgileri : 99 14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri : 99 15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler : 10		10. Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	:	72
13. Eğilim Bilgileri : 99 14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri : 99 15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler : 10		11. İhraççının Fon Kaynakları	÷	84
14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri : 99 15. Îdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler : 10	,	12. Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar	:	98
15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler : 10		13. Eğilim Bilgileri	:	99
	1 W	14. Kâr Tahminleri ve Beklentileri		99
16 Floret ve Renzeri Menfaotler	11/	15. İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	:	100
10. Ottet ve Delizeti Melitaatiei	UN	16. Ücret ve Benzeri Menfaatler	:	110
17. Yönetim Kurulu Uygulamaları : 11	0	17. Yönetim Kurulu Uygulamaları		110
18. Personel Hakkında Bilgiler : 11	M	18. Personel Hakkında Bilgiler	*	114
19. Ana Pay Sahipleri : 11-	A.	19. Ana Pay Sahipleri	:	114
20. İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler : 11	w	20. İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	:	118
21. Diğer Bilgiler : 11	2 D	21. Diğer Bilgiler	÷	119
	Ch		:	128
23. İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler : 13.	14	23. İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	*	133
24. İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler : 13	0	24. İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	:	138
25. Halka Arza İlişkin Hususlar : 14.		25. Halka Arza İlişkin Hususlar	*	143
26. Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler : 169	. 1	26. Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	:	169
27. Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler : 17		27. Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	:	171
28. Halka Arz Geliri ve Maliyetleri : 170	3/1	28. Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	*	176
29. Sulanma Etkisi : 17	1	29. Sulanma Etkisi	:	177
30. Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler / 17		30. Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler 🥢 🛴 🤼 🔻	:	177
31. İştirakler Hakkında Bilgiler : 17	API	31. İştirakler Hakkında Bilgiler	: #	177
32. Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları		32. Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları		177
33. İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi 🭣 🦏 📝 : 180		33. İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi 🝣 🦣	<i>i</i> :	180
	M	Y 7.21 7.21 1. 10	<u></u>	181
	6 2	3.0. 07 1 1 66	•	182
	Ario 6	PRINTE AND		

Empri Bakit vo Pint Karanti C

CAYRIMENKUL YATU'M INSAAT SAN. VE TIC. A.S.
283/1 Sk. No. 2 ar5 Daire:602 Bornova 2
Pürkiya Sınai Kalkınma Bary (astakında 1879) (Pox.) Fax. 0 232 435 96

(22) San Can, St. Find Kir. (27) Islanbul Borniva V.D. 632 687-4031.

MISTRAL Ortakliği A.Ş. PERDOĞAN ATAY

YANTKIM HOLTSIMG ASSIVITION 1

COMMUNICATION 1

COMMUNICATION 1

COMMUNICATION 1

TRANSPORT DE SIGN NO. MORKOZ 129218-K-10668

Mersis No: 0-3510-3072-1100014 ZMIR 461 89 79

D.622 060 0275

KISALTMA VE TANIMLAR

A.S. AB

Aracı Kurum/TSKB

AVM

Avro veya Euro

AYD

BİST/BİAŞ/Borsa İstanbul

BKA BKK **BSMV**

CED Raporu

GVK GYO

GYO Tebliği

GYODER

JLL

KAP KDV KVK Kurul/SPK

Meltem Bina

MİA

Mistral İzmir

Mistral İzmir Projesi

Mistral GYO/Şirket/Ortaklık/İhraççı

MKK

NSA **SMMM**

SPK veya Kurul

SPKn SPA

Tel:0232 461 89 79 lornova V.D.622 060 0275

GAYRİMENKUL ATTAIM İNŞAAT SAN. VE TİC.ÂŞ. 283/1 Sk. N : 2 / lat 5 Daire: 602 Bornova

(Pbx.) Fax: 0 232 435 96 24 27 Istanbul Bortova V.D. 632 037 4020

: Anonim Sirket

: Avrupa Birliği

: Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.S.

: Alışveriş Merkezi : Avrupa Para Birimi

: Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği

: Borsa İstanbul A.S. : Brüt Kiralanabilir Alan : Bakanlar Kurulu Kararı

: Banka Sigorta Muameleleri Vergisi : Cevresel Etki Değerlendirme Raporu

: Gelir Vergisi Kanunu

: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

28 Mayıs 2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Derneği

: Jones Lang Lasalle Gayrimenkul Hizmetleri

Ticaret A.S.

: Kamuyu Aydınlatma Platformu

: Katma Değer Vergisi Kanunu : Kurumlar Vergisi Kanunu

: Sermaye Piyasası Kurulu

: Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayi Ticaret A.S.

: Merkezi İş Alanı

: Mistral İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

: Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no'lu parsel Mersinli-Konak/İZMİR adresinde yer alan konut, ofis, alışveriş merkezi otel olarak kullanılması planlanan gayrimenkul projesi

: Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

: Milyon

:/Metrekare

sa Net Satılabilir Alan

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir

Sermaye Piyasası Kurulu

: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

: Sudan Gelen Sağlık (Sanus Per Aquam) ve

Terapi Merkezi

: Toplam Kullanım Alanı

: Türk Lirası

: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



TTK **TTSG** TÜİK UFRS, UMS

USD, \$ veya ABD Doları **VUK** Yatırım Finansman

YK **YMM** : Türk Ticaret Kanunu

: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi

: Türkiye İstatistik Kurumu

: Uluslararası Finansal Raporlama

Standartları/Uluslararası Muhasebe Standartları

: Amerikan Doları : Vergi Usul Kanunu

: Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.

: Yönetim Kurulu

: Yeminli Mali Müşavir

Türk<u>iv</u>e Smai Kalkınma

GAYRIMENKUI YATRAYINSAAT SAN, YETICAS 283/1 Sk. No. 745 Daire:602 Bbmova 283/1 Sk. No. 745 Daire:602 Bbmova 283/1 Sk. No. 745 Daire:602 Bbmova 283/1 Sk. No. 745 Daire:602 Bbmova 284/27 Islanbul

konak V.O. 351 da0 /211-k onak-iZMiR Ticaret Sicil No: Merkez 101218-K-10668 Mersis No: 0-3510-3072-1100014

A. Kayon

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul A.Ş. tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilen 17/06/2016 yazıda;

Borsamız Yönetim Kurulu 16/06/2016 tarihinde,

- A. Halka arzın gerçekleştirilmesi sonrasında Kurul'dan alınacak olan Borsa kotuna alınması için gerekli belgenin Borsamıza ulaştırılması kaydıyla Borsa Genel Müdürlüğünce yapılacak değerlendirme sonrasında, Şirket paylarının Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görebileceği,
- B. Kamunun aydınlatılması amacıyla düzenlenen bağımsız hukukçu raporu ile yatırını amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespit edildiği ekspertiz raporlarının izahname ekinde yayınlanması,

hususlarının Kurulunuza bildirilmesine, ayrıca Borsamız görüşünde "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş. Yönetim Kurulunun vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş. 'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer almaştını karar verilmiştir."

denilmektedir.

MLARÐÁN ALINAN GÖRÜSLER Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24/12/2016 tarih ve 3.7//320. sayılı kararı:

Marsis No: 0-3510-3072-1100014

Bornova

GAYRIMENKUI Y Türkiye Sınai Kalkırıma Baykası A. 28311 Sk. No 427 | STel: 0,232 461 89/19 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24 Bonneva V.D. 632 037 4020

- "1) Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından Kurulumuza iletilen, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)'nin 39.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %25'ine tekabül eden 9.750.000 TL nominal değerli payların ortak satışı yoluyla halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebinin olumlu karşılanmasına,
- 2) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesinin altıncı fıkrası uyarınca, Şirket tarafından anılan Tebliğin 11. maddesinde belirtilen Yatırımcı İlişkiler Bölümü kapsamındaki yükümlülüklere Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren altı ay içerisinde uyum sağlanması gerektiği hususunun Şirket'e hatırlatılmasına,
- 3) Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesinin birinci fikrasının (b) bendi kapsamında Avukat Arzum GÜNALÇIN tarafından hazırlanan 25.03.2016 tarihli Hukuki İnceleme Raporu'nda belirtilen Şirket'in kiracı konumunda olduğu gayrimenkule (Mistral İzmir Projesi'ndeki satış ofisi) ilişkin tapu şerhinin yapılmaması ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaması hususlarına ilişkin olarak, Şirket tarafından 01.02.2017 tarihine kadar anılan hususlarda gerekli uyumun sağlanacağının 01.11.2016 tarihli yazı ile beyan edildiği dikkate alınarak, söz konusu hususlarda mevzuat hükümlerine uyumun 01.02.2017 tarihine kadar sağlanması gerektiği hususunun Şirket'e bildirilmesine,
- 4) Mistral İzmir Projesi'nin tamamlanmasını müteakip, Şirket bağlı ortaklığı olan ve işletmeci şirket olarak faaliyette bulunacağı belirtilen Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin (Meltem Bina Yönetimi) faaliyetleri ve Meltem Bina Yönetimi ile imzalanacak sözleşmeler hakkında Kurulumuza bilgi verilmesi gerektiğinin Şirket'e bildirilmesine,
- 5) Şirket ortaklarının halka arz sonrası dönemde Şirket paylarını borsada satmayacaklarına ilişkin Kurulumuza ilettikleri taahhütler hakkında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.S.'nin bilgilendirilmesine

karar verilmiştir.

PRINTS AND THE LIE STATE

GELECEGE YONELİK AÇIKLAMALAR

(2512835) Sk. No.

Tel: 0 232 461 89 70 (Pbx) Fax (V 2020)

Buv bizahfiame, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahname'nin yayın tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik burunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

MISTRAL GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gayrımenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

283/1 Sk. No:2 K5 D:602

Bornola-izmir

Tel:02k 45 D: 79

Borneva V.B. (2016) 0275

Haydar İnaç

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

22/12/2016

Sorumlu Olduğu

Kısım

İZAHNAMENİN

TAMAMI

Halka Arz Eden Adı, Soyadı/Unvanı, Görevi, İmza, Tarih Sorumlu Olduğu Kısım: **İZAHNAMENİN** Önder Türkkanı **TAMAMI** Yönetim Kurulu Başkanı 22/12/2016 İZAHNAMENİN Haydar İnaç Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Ortak **TAMAMI** Vekaleten Burak BEYTAS İZAHNAMENİN Lucien Arkas TAMAMI GAYRIMENKUI YATRA INSAAT SAN. I

Mutues he

Tufan Ünal **İZAHNAMENİN** Yönetim Kurulu Üyesi ve Ortak **TAMAMI** Vokaleter 22/12/2016 rdoğan Atay Yatırım Holding
ERDOĞAN ATAYti
YATIRIM HOLDING A.S. **İZAHNAMENİN** TAMAMI Konek V.D. 31038 1311 isi. Merkezi: İZMİR Tuarot Gicli Yo: Merkez 1292 8-K-10668 Merele No: 0-3610-3072-1100014 22/12/2016 **IZAHNAMENIN** Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Sirketi Yönetim Kurult Üzeseve Örtak **TAMAMI** My war 22/12/2016 Miray İnşaat-Taahhüt Ticaret ve ZAHNAMENIN Sanayi Anquim Sirketiz Bightak Mily Tel: 0.232.461.89 Tengul
Tel: 0.232.461.89 Tengul
Bightak Aligner Dengul
Bightak Aligner Dengul
No: 621.044.1072
22/12/2016 Ayşe Gaye Ünsal ZAHNAMENIN Ortak **TAMAMI** Venaleton aligolen Konoclas ludur 22/12/2016 Mehmet Doğan Atay İZAHNAMENİN Yönetim Kurulu Üyeşi ye Ortak **TAMAMI** rekaleten 22/12/2016 **İZAHNAMENİN** Şevket Akın Kayacan Ortak **TAMAMI** A. Kapo 22/12/2016 Hüseyin Birazer İZAHNAMENİN **TAMAMI** Ortak 22/12/2016

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Meçliy Mebusan Cen & Facado 3/137 İstanbu Tharet Sigil Vol. 47517 İ. waxayla son ir 2

St.

MENKULDE EN A.Ş.

Hasan Bumin Ana	izahnamenin
Ortak 22/12/2016	TAMAMI
Berkem Tekstil Sana	vi ve İZAHNAMENİN
Des Ticanet Kinnitel Si	,
Tekstil San, ve Orthan Lid Sin Orthope NH BEGOSI S 65 H 2 Y West Beyond Of Arthan Single Habited Sicil No. 12 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11	IR
22/12/2016	
Banu İnaç	İZAHNAMENİN
Ortak 2 22/12/2016	My TAMAMI
Erkan İnaç	İZAHNAMENİN
Ortak 22/12/2016	TAMAMI
	i Ticaret İZAHNAMENİN
Printsan Emprime Sanayi Ælimiter Sirkets	A N TAMAMI
Rmpry Buy ve Tic II Betur vo Ve Hanayicho Karanfe C/A No 10 Ke Boyishisiz V I STAN Beyishisiz V I 733 0	I AIVIAIVII It d Stit r San. Sit it 4-5-6 BUL 19 9517
22/12/2016	
Mehmet Nomal	İZAHNAMENİN
Vekaleka Ortakeja	2 Dala TAMAMI

VATURDAÎNSAAT SAN. VETÎC. A.Ş.
OZ KALS Daire 602 Bomova
61 89.79 (\$Pok) Fax: 0,232 435 96 29
Bomova V.S. 632 0332 (\$Po 13/1 Türkiya Sunal Kalkınma Bankası A.Ş. Myclisi Mazusan Caa. 61 F

4427 Islanbul www.tskb.com.tr

A.Karsse

pyrimenkui Yati-im Ortakliği A.Ş. 283/1 Sk. No 2 K.J. D:602 Borntva izmir Tel:023 A.M. 89 79 Bornova V.J. 6 2 050 0275

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş (Konsorsiyum Lideri) Sorumlu Olduğu Kısım TÜRKİYE SINAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. glisi Mebusan Car. 64 Finakh 34427 Islanbul **İZAHNAMENİN TAMAMI** Tharet Sicil No : 42527 | www.tskb.com.tr Barıs Tuncsiper Hakan Aygen Genel Müdi Zardımcısı Müdür (Kurumsal Finansman) 22/12/2016 22/12/2016 Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kurulus (Konsorsiyum Eş Lideri) Sorumlu Olduğu Kısım YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.S. İZAHNAMENİN TAMAMI ervin Bakankuş Levent Durusoy Müdür (Kurumsal Finansman ve Koordinatör Halka Arza Aracılık) 22/12/2016 22/12/2016

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

Bakir vo Pinter Stat Vo at Eld St.
Bakir vo Pinter Stat St.
Karanti Cad No. 2 Kat 4-5-6
Buylikduzu / ISTANBUL
Baylikduzu / 8 739 033 9517

Denetim Raporlarını Hazırlayan Kufuluş

DRT BAĞIMSIZ DENETİM YE S.M.M.M A.Ş.

Adı, Soyadı, Görevi

Gülin Günce, SMMM Sorumlu Denetçi Sorumlu Olduğu Kısım:

31.12.2013, 31.12.2014, 31.12.2015 VE 30.09.2016

TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

ERDOGAN ATAY

FOR THE TOTAL TO THE TAX

GAVETMESKUL YATI RIM INSAAT SACT. VE TIC. A.S. 262/1 Sk. No. 2 15 Daire: 602 Bomova Tel: 7232 461 89 75 (Pbx.) Fax: 0 232 435,90 24 Bomova V.D. 632 037,4020

957

MISTRAL

Gayriment of Yatı im Ortaklığı A.Ş

283 (1.9k. No. 2 K:5 D:602

10 mova IZMİR

Tel:0032'461 89 79

Bornova J.D.622 060 0275

TEXT IN THE INTERPRETATION OF THE INTERPRETA

A. Keroca

Kuruluş TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME	Sorumlu Olduğu Kısım:
A.Ş.	
Adı, Soyadı, Görevi	
Bilge Beller Özçam	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	
	GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Ozan Kolcuoğlu	RAPORLARI
Sorumlu Değerleme Uzmanı Berk Ünsal	
Değerleme Uzmanı	
Selda Aksoy	
Değerleme Uzmanı	
	ERDOĞAN ATAV
	· introduced
	Cumhuriyet Bul, No. Konzx V D. 351 630 721 Ticaret Sicil No. Merke. Mersis No. U3510-3072-730001
	A LE M Sant ve Die 16 Atd. Sti. the Min Met US IN Bolice the Min Met US IN Bolice the Min Met US IN Bolice the Beyond Hill of Sti.
Fingerine Party Inc. Utd. St. Banker vo Perty Inc. Utd. St. Banker vo Perty Inc. 10 Kut. 4-5-6 Boyikduzu VI. TANBUL Boyikduzu VO 33 033 9517	TATTON 1 COMMENTER OF THE PROPERTY OF THE PROP



2. A. GİRİŞ VE UYARILARA İLİŞKİN BİLGİLER

2.A.1. Giriş ve uyarılar

- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.
- Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.
- İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.
- Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.

2.A.2. İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi

İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir busus söz konusu değildir.

2. B. İHRACCIYA İLİSKİN BİLGİLER

2.B.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 🐧

2.B.2. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye
Kayıtlı Merkezinin Adresi	283/1 Sokak No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova/İzmir

2.B.3. Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

Mistral GYO, 14 Mart 2016 tarihinde GYO'ya dönüşmüş olup gayrimenkule, gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul projelerine ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen bir sişkettir. Ortaklık'ın faaliyet amacı, gayrimenkul projelerinden satış ve kira geliri elde tinektir. Ortaklık portföyündeki varlıklar hakkında kısa bilgiye aşağıda yer verilmiştir.

Mistral İzmir Projesi:

Izmir/Konak Mersinli Mahallesi'nde yer alan Mistral İzmir Karma Gayrimenkul Projesi "rezidans", "otel", "ofis" ve "alışveriş merkezi" alanlarından oluşmaktadır. Proje, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parselde bulunan arsa ("Bayraklı Arsa") üzerinde bulunmaktadır. Konu proje kapsamında toplamda 38 adet dükkan, 1 adet Spa merkezi, 153 adet ofis, 110 adet rezidans ve 96 odalı otel bulunmaktadır. Olup, proje iki farklı kule şeklinde planlanmıştır. Projede, ofis, otel ve rezidansi kullanımlarının tamamının satılacağı; AVM'nin, yönetici bir firma tarafından işletileceği ve karalanacağı öngörülmektedir. Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş., projest kunyesinde yer alan otelin Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olaraklarının tarafından işletileceği ve karalanacağı öngörülmektedir. Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olaraklarının tarafından işletileceği ve karalanacağı öngörülmektedir. Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olaraklarının tarafından işletileceği ve karalanacağı öngörülmektedir. Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olaraklarının tarafından işletileceği ve karalanacağı öngörülmektedir. Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olaraklarının tarafından işletileceği ve karalanacağı öngörülmektedir. Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olaraklarınının tarafından işletileceği ve karalanacağı öngörülmektedir. Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olaraklarınının tarafından işletileceği ve karalanacağı öngörülmektedir. Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olaraklarınının tarafından işletileceği ve karalanacağı öngörülmektedir.

7. Case 10 232 461 89 761 60x 1 Fax: 0 232 435 90 P4

Bomova V.D. 6320374 220 FR

Bomova V. St A.Ş.

WIRINI FINANCIAN

The same of the sa

1.58. K. 5. D.60.2

işlemine ilişkin tapu devri, 15.000.000 ABD Doları karşılığında 09.02.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu satışa ilişkin ödeme planı aşağıda yer aldığı şekildedir:

Vade Tarihi	Tutar
03.06.2013	250.000 ABD Doları
28.06.2013	2.750.000 ABD Doları
27.09.2013	1.000.000 ABD Doları
11.02.2014	1.000.000 ABD Doları
23.06.2014	1.000.000 ABD Doları
20.11.2014	1.000.000 ABD Doları
30.01.2015	1.250.000 ABD Doları
12.02.2015	250.000 ABD Doları
30.04.2015	1.250.000 ABD Doları
30.08.2015	1.250.000 ABD Doları
30.10.2015	1.000.000 ABD Dolari
30.01.2016	1.000.000 ABD Doları
30.04.2016	1.000.000 ABD Dolari
30.08.2016	1.000.000 ABD Doları
Toplam	15.000.000 ABD Doları

Preparate September 16 Ltd St.
Bakir va Pagi Jahayacider Sain. Sit.
Karanfil Cles. No. 10 Kut 4-5-6
Baylikduzu V / STANISUL.
Boylikduzu V / 5733 9517

SPA, 02.10.2015 tarihinde LT Okyanus Sağlık Spor ve Güzellik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi ("LT Okyanus") ile imzalanan sözleşme ile kiralanmıştır. Kira süresi, LT Okyanus'a kira sözleşmesi uyarınca kiralanan alanın tamamlanıp teslim edilmesinden, nibaren üç ay sonra başlayacaktır.

İzmir/Konak Mersinli Mahallesinde 2 adet Arsa ("Mersinli Arsa")

Ortaklık'ın mevcut portföyünde, 2015 yılı içinde alınan, İzmir/Konak Mersinli Mahallesi'nde bulunan 8623 ada 8 parsel numaralı 2.268 m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazın 2/3 mssesi ve 8623 ada 12 parsel numaralı 2.129 m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazın 2/3 mssesi (birlikte "Mersinli Arsa") bulunmaktadır. Söz konusu arsalarda mevcut durumda henüz bir yapı inşasına başlanmamış olmakla birlikte, bölgedeki mevcut talep ve ihtiyaç doğrultusunda hem konut, hem de ofis yapılarını içeren yeni bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda Mersinli Arsa'nın satın alımına ilişkin bilgiler yer almaktadır.

* 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15	Satın Alım Tarihi	Satın Alım Tutarı	Arsanın Satın Alındığı Kişinin İlişkili Taraf Olup Olmadığı Bilgisi
Mersinli Arsa, 8 parsel numaralı taşıranaz	17 Şubat 2015	1.647.299 ABD Doları (4.371.725 TL)	İlişkili Taraf (Önder Türkkanı – ortak (1/2), Haydar İnaç - ortak (1/2))
Mersinli Arsa, 12 parsel numaralı Paşınınaz	17 Şubat 20/5	2.500.000 ABD Dolari (6.253.928 TL)	İlişkili Taraf Değil

GAYRIMENKII YAYRYI INSAAT SAN. VE TİC A.S.

Bonic a Commit Bonic

akart Gan. Je Vis Tic Ltd. Carth Thin Brans 3 Bold ya keman akarta 122 biza 1 Chan Takarta 105 003 72 5 Turet Sharth C. BORN-8890

世世

2

28

Emprime Sart of Tic. Ltd. Str.
Baker vo Prime His alysciler Sain. Sir
Karanfil Celv ku. 10 Kait 4-5-6
Buylikduzu / STANBUIL
Boylikduzu / D 733 033 9517

İzmir/Konak Mersinli Mahallesinde 1 adet Arsa ("Çınarlı Arsa"):

Ortaklık 2015 yılı içinde Mersinli Mahallesi'nde bulunan 8554 ada 6 parsel numaralı 5.954 m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazın ("Çınarlı Arsa") tamamını Arkas Konteyner Taşımacılık A.Ş.'den satın almıştır. Söz konusu taşınmazın üzerinde mevcut durumda henüz bir yapı inşasına başlanmamış olmakla birlikte, bölgedeki mevcut talep ve ihtiyaç doğrultusunda hastane ve ofis yapılarından oluşan yeni bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda Çınarlı Arsa'nın satın alımına ilişkin bilgiler yer almaktadır.

	Satın Alım Tarihi	Satın Alım Tutarı	Arsanın Satın Alındığı Kişinin İlişkili Taraf Olup Olmadığı Bilgisi
Çınarlı Arsa	14 Eylül 2015	9.500.000 ABD Dolari (29.606.480 TL)	İlişkili Taraf Değil

Ortaklık'ın faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü ekonomik konjonktur ve gelişmelerden etkilenen bir yapıya sahiptir. Bu bağlamda ekonomik büyüme, faiz oranlarındaki değişiklikler ve enflasyon oranları gibi makroekonomik riskler ile sektörde giderek artan rekabet koşulları Mistral GYO'nun faaliyetleri açısından önem arz etmektedir. Ek olarak, Mistral İzmir Projesi'ne ilişkin olarak inşaat çalışmalarının hedeflenen sürede tamamlanması ve nakit geri dönüşlerin beklenen süre içerisinde gerçekleşmesi; Mersinli Mahallesi'nde 2015 yılında satın alınan arsalara ilişkin olarak yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatlarının vaktinde alınması faaliyetler açısından önem arz etmektedir. Diğer taraftan yeni projelerin geliştirilmesi sürecinde imar, belediya işkan ve çevre mevzuatındaki olası değişiklikler veya zorluklar, proje geliştirilebilecek arsatın bulunanaması gibi sıkıntılar Ortaklık faaliyetlerine etki edecek önemli faktörlerdendir.

Mevcut durumda BİŞ F'ce işlem gören 31 adet GYO bulunmaktadır. GYO sektöründe işlem gören paylar, tüm piyasada yaşanan gerilemeye ve piyasa koşullarına paralel olarak, mevcut durumda iskontolu işlem görmektedir. GYO sektörünün son 7 yılda, BIST-100 ve BIST-30 endeksinin altında performans gösterdiği görülmektedir. Önümüzdeki yıllarda gayrimenkul ve inşaat sektörlerinde öngörülen büyüme rakamlarının GYO sektörüne olumlu yansımaları olacağı beklenmektedir. Türkiye'deki hızlı kentleşme, demografik yapı, diğer ekonomik maliyetlerin gelişimi, tüketim-tasarruf tercihleri, ev sahipliği eğiliminin güçlü olması gibi faktörler gayrimenkul ve inşaat sektörlerindeki büyümeyi olumlu etkilemektedir.

23B. İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

Küresel piyasalarda ve Türkiye piyasalarındaki koşullar, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular Ortaklık'ın operasyonlarını ve genel anlamda sektörü etkileyen eğilimler arasındadır.

Diger taraftan, sektörün finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatına yönelik eğilimi de Medeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar; imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Ortaklık gelirlerini olumsuz

GAYRİMENKUL YALIŞIM İNŞAAT BAN. VE TİC. A.Ş. 283/1 SX. N. (1995) Dare: 602 V. Pamova (25) Tel: 0,232 461 2019 (Pbx.) Fax: 01/32 435 90 24 227 İslanbul. Bondova V.D. 632 037 40.201 ERDOGAN ATAV
Cumhuye: 877.5 e. ak.|Zhdi:
Konak V.D. \$51 939 Z.H., e.p. |Zhdi:
Mersik Nor 0.3513.3072.1109014

A. Kayoon

I made

A.

yebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir. Eğilimlere ilişkin detaylı bilgi işbu izahnamenin 13. bölümünde yer almaktadır.

2.B.5. İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri

İhraççının bağlı olduğu bir grup veya bağlı şirketi bulunmamaktadır. İhraççının, İzmir Ticaret Sicili nezdinde 181487 Merkez sicil numarası ile kayıtlı Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("Meltem Bina") unvanlı bir adet iştiraki bulunmaktadır. Meltem Bina, 250.000 TL sermaye ile 2015 yılında kurulmuştur. Meltem Bina'nın 250.000 TL (iki yüz elli bin Türk Lirası) tutarındaki sermayesinin 175.000 (yüz yetmiş beş bin) adet paya karşılık gelen 175.000 TL'si (yüz yetmiş beş bin Türk Lirası) İhraççıya aittir.

2.B.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi / İbraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi / Varsa doğrudan veya dolaylı olarakı ibraceının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri un anları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Ortaklık'ın 39.000.000 TL tutarındaki mevcut sernteyesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan ve dolaylı payı %5 ve daha fuzla olan nibai ortakların pay oranı, sahip oldukları

payların grubu ve tutarı aşağıda yer almakindir: "rası" ;

,	ORTAK ADI	SERMAYE TUTARI (TL)	PAY ORANI	ORTAĞIN A GRUBU NAMA YAZILI PAYLARI	ORTAĞIN B GRUBU HAMİLİNE YAZILI PAYLARI
	Önder Türkkanı	12.572.148	%32,24	6.286.074	6.286.074
	Haydar İnaç	8.623.152	%22,11	4.311.576	4.311.576
	Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	3.900,000	%10,00	1.950,000	1.950.000
	Miray İnşaat Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş.	3,900.000	%10,00	1,950,000	1.950.000
	Lucien Arkas	1.950.000	%5,00	975.000	975.000
	Tufan Ünal	1.950.000	%5,00	975.000	975.000
	Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	2.730.000	%7,00	1.365.000	1.365.000
n	zi				e ²

Ortaklık'ın mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B gruplarına ayrılmış olup, A grub grubu payların nominal tutarı 19.500.001 TL'dir.

Žİmtiyazlı A grubu paylar, sahiplerine yönetim kurulu üyelerinin seçimine aday göstermê konusunda imtiyaz vermektedir. A Grubu pay sahiplerinin 8 üyeden oluşan yöneti kurulunun 6 üyesini aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Ortaklık'ın yönetim kontrolü, A Grubu pay sahiplerine ait olup, söz konusu kontrol paylara NOVARIMan imtiyazların ve payların çoğunluğuna sahip olma suretiyle sağlanmaktadır.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602

No:621 044 1072

MENKUL VA TRAM INSAAJ ORD. 245 Sk. Led. Kat's Daire:602 Bornova Cat's Daire:602 Bornova TRAN INSAAT SAN. VE TIC. A.S 232 461 49 79 (Pbx.) Fax: 0 232 435 90 04 eva V.D. 632 037 4020

Fürkiye Sınal Kalkınma Bankəsi

Karanfi Cu

Boylikduz 15 7733 Seşilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Ortaklık'ın özet finansal verileri aşağıda yer almakta olup, finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.mistralgyo.com adresli internet sitesinde sunulmaktadır.

BİLANÇO – TL (Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide)

VARLIKLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.09.2016
Dönen Varlıklar	45.396.446	59.597.631	127.517.980	201.247.244
Nakit ve Nakit Benzerleri	26.280.840	8.821.181	1.299.441	2.687.775
Ticari Alacaklar	76.747	14.239	10.177.732	1.155.932
Stoklar	16.386.994	43.092.798	76.586.943	142.034.072
Peşin Ödenmiş Giderler	2.601.598	7.586.439	23.820.787	27.847.163
Diğer Dönen Varlıklar	50.267	82.974	15.633.077	27,522,302
Duran Varlıklar	25.797.091	53.203.764	99.656.542	99.630.334
Maddi Duran Varlıklar	192.522	179.932	143.308	121.882
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	23.511.000	43.165.000	99.500.000	99.500.000
Diğer Duran Varlıklar	2.093.569	9.858.832	13.234	8.452
TOPLAM VARLIKLAR	71.193.537	112.801.395	227.174.522	300,877,578
KAYNAKLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.09.2016
Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.936.155	55,984.264	156.713.897	203.763.054
Kısa Vadeli Borçlanmalar	<i>[</i> -	9/8/2/3 -	15.139.278	3.621.581
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	(-	18.749.224
Ticari Borçlar	143.912	722.832	215.196	337.933
Ertelenmiş Gelirler	18.695.626	55.100.825	141.143.815	180.741.939
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	96.617	160.607	215.608	312.377
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.611.932	4.391.810	8.583.439	33.936.219
Jazya Vadeli Borçlanmalar	-	-	3.645.491	33.914.593
Brtelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.610.965	4.387.768	4.924.457	-
igiger Uzun Vadeli Yükümlülükler	967	4.042	13.491	21.626
Özkaynaklar	48.645.450	52.425.321	61.877.186	63,178,305 ¹
Ödenmiş Sermaye	33.980.000	33.980.000	39.000.000	39.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		222.151	894.552	894.552
Gemiş Yıllar Karları	(198.439)	14.442.737	17.550.137	21.965.276
Net Dönem Karı	14.863.327	3.779.801	4.415.139	1.303.899
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-		17.436	15,493
e Diğer	562	632	(78)	(915)
TOPLAM KAYNAKLAR	71,193.537	112.801.395	227.174.522	300.877.578

GAYRIMENKUI YATVAUVINSAATSAN, VETIG 289/1 Sk. No. 25 Daire:602 Bornova Tel: 0:232 461 89/9 (Pbx.) Fax: 0 232 435 90

Bom va V.D. 632 037 4020

OSU – TL (Bağımsız Denetimden Geçmis Konsolide)

	1 Ocak - 31	1 Ocak - 31	1 Ocak 31	1 Ocak - 30	1 Ocak - 30
	Aralık 2013	Aralık 2014	Aralık 2015	Eylül 2015	Eylül 2016
Satış Gelirleri	-	-	-	-	-
Brüt Kar/Zarar	-	-	~	-	-
Faaliyet Zararı/Karı	(492.781)	217.458	1.045.767	1.250.430	(118.468)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	14.863.327	3.779.801	4.413.825	2.688.542	1.301.956
Dönem Zararı/Karı					
Dağılımı					
-Azınlık Payları	-	-	(1.314)	(1.795)	(1.943)
-Ana Ortaklık Payları	14.863.327	3.779.801	4.415.139	2.690.337	1.303.899
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,4374	0,[112	0,121	0,0689	0,0334

2.B.8. Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Ortaklık'ın proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.

2.B.9. Kar tahmini ve beklentileri

Ortaklık'ın kar tahmini ve beklentileri bulunmamaktadır.

2.B.10. İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği Yoktur.

2.B.11. İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması

Mistral GYO'nun 30 Eylül 2016 döneminde Dönen Varlık toplamı 201.247.244 TL, Kısa Vadeli Yabancı Kaynakları toplamı 203.763.054 TL olup, net işletme sermayesi -2.515.810 TL seviyesindedir. Ortaklık'ın Mistral İzmir Projesi kapsamındaki ertelenmiş gelirlerin projenin 2017 ve 2018 yıllarında gerçekleşmesi planlanan teşlimleri dahilinde satış olarak yazılması ile herhangi bir nakit çıkışı ile ilişkilenmeksizin yükünlülüklerin karşılanması beklenmektedir.

🗷 C. SERMAYE PİYASASI ARACINA İLİŞKİN BİLĞİLER

2.C.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasaşı aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi/

İhraç edilecek payların ISIN numarası SPK onayının ardından tenim edilecektir.

Egger Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Palin	Pay Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyaz (Var/Yok)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Satılacak Pay Sayısı	Satılacak Payların Nominal Değeri (TL)	Satılacak Payların Sermayeye Oranı
	B	Hamiline	Yok	1,00	9.750.000	9.750.000,00	%25

Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi

(Pbx) FRazzlats Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

Bon Va V.D. 632 037 4020

ürkiye Sıqai Kalkınma Bankısı A.Ş.

ERDOĞAN ATAY

YATINIVI HO nak V.D. 351 000 7511-fai. "ferkezi: İZMİR Ticaret Sicil No: Merkez 129218-K-10668 Mersis No: 0-3510-3072-1100014

2.C.3. İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı / Her bir payın nominal değeri

Ortaklık'ın mevcut çıkarılmış sermayesi 39.000.000,00 TL olup, her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir ve sermayenin tamamı ödenmiştir.

2.C.4. Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi

Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki haklar sağlamaktadır.

- Kardan Pay Alma Hakkı
- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı
- Satma Hakkı
- Tasfiyeden Pay Alma Hakkı
- Bedelsiz Pay Edinme Hakkı
- Yeni Pay Alma Hakkı
- Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı
- Oy Hakkı
- Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı
- İptal Davası Açma Hakkı
- Azınlık Hakları
- Özel Denetim İsteme Hakkı

2.C.5. Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

2.C.6. Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi

Ortaklık payları henüz BİAŞ'ta işlem görmemektedir. Halka arz edilen payların BİAŞ'da kote olması için Kotasyon Yönergesi uyarınca başvuru yapılmıştır. Ancak, Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra BİAŞ'ta işlem görebilmesi, BİAŞ mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde BİAŞ Yönetim Kurulu'nun kararına bağlıdır.

2.C.7. Kar dağıtım politikası hakkında bilgi

Ortaklık, kar payı dağıtımında, hissedarlarına cazip bir kar payı geliri sağlanması ile Ortaklık'ın büyüme stratejisi arasında bir denge gözetmeyi hedeflemektedir.

Bu doğrultuda; Ortaklık yönetim kurulu 11.07.2016 tarih ve 2016/19 sayılı toplantısında, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Vermiği ve Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri, Kurumlar Vergisi, Gelir Vergisi ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile esas sözleşmenin ilgili hükümleri ve Kar Dağışım Politikası dikkate alınarak kanuni mükellefiyetler düşüldükten sonra (i) 2016, 2017 ve 2018 yıllarına ilişkin dönem karının 2010'i tutarında ve (ii) takip eden yıllarda dönem karının dağıtılmasının prensip olarak belirlenmesine ve ilgili yıllarda genel kurula bu prensip doğrultusunda öneride bulunmaya karar yermiştir.

VART

RIM INSA 17 SAN. VETIC. AS

Da re 1602 Pomova

(Pbx) Fax: 0 252 435 9 13

Wa V.D. 632 057 4020

Bayraklı / İZMİR
Tel-2,32,461,89,79
25,90,24
Boşnova Vergi Daires
inşaal As V. No:621,044,1072

17

ERDOĞAN ATAY
YATIKIM KOLPİNIĞ A.S.
Semunyerisul No. 45 - Unakizmir Kollak V.D. 351 030 7211 işi ilderkezi izmir Ti-afeti Stoli No: Markez 129218-K-10668 Mersis No: 0-3510-3072-1100014

Türkiye Sınal Kalkınma Bankası A.Ş. lecisi Mebusan Ganki Firmiki 3/427 İstanbul Maret Sisit Mondo 277 İstanbul A. LOCATION FINANSIVAN MENTALS

What 2.

THE REPORT OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TO THE PERSON NAMED IN CO

TSTABLE KIS DIGON BOTTONIE

D. RISKLERE ILISKIN BILGILER

2.D.1. İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olması

Gayrimenkullerin değerleri ve elde edilecek kira gelirleri sözleşmeler ile bağlayıcı hükümler altına alınmış olsa da global ve yerel makroekonomik gelişmeler gayrimenkul satış ve kira gelirleri üzerinde baskı yaratabilir, gider kalemlerinin yükselmesine sebep olabilir.

Ortaklık'ın faaliyetleri Türkiye emlak piyasasıyla bağlantılı riskler içermektedir.

İnşaatlara İlişkin Öngörülmeyen Gelişmeler

- İnşaat projelerinin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Ortaklık faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Cesitli insaat hizmetlerinin temin edilmesi ücüncü tarafların edimlerini verine getirmelerine bağlıdır.
- Ortaklık'ın yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar, belediye, iskan ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir.
- Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değisiklikler yapılması, devam eden projelerin tamamlanma ya da ileride yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Mevzuatsal Riskler

- Gayrimenkul geliştirme faaliyetleri, çok sayıda çevre mevzuatına tabidir.
- GYO'lar için geçerli olan vergi muafiyetleri/istisnaları kaldırılabilir veya değiştirilebilir.
- Ortaklık'ın faaliyetleri ile ilgili olabilecek yasal mevzuattaki değişiklikler veya yeni bir mevzuatın yürürlüğe girmesi sonucunda Ortaklık'ın faaliyeti ve gelir kaynaklarında değişiklikler gözlenebilir.

Uygun Arsa Bulunamaması

Proje geliştirilebilecek arsanın bulunamaması, Ortaklık'ın operasyonları açısından risk teskil edebilir.

Sthirli Gayrimenkul ve Halka Açık Şirket Yönetimi Tecrübesi

- İhraç öncesinde payları halka açık olmayan GYO'nun haka* yükümlülüklerine uyum konusunda sınırlı bir tecrübesi bulunmaktadır.
- Ortaklık 2012 yılında kurulmuş olup, 14 Mart 2016 tarihinde GY (ya liphüşmüştür ve göreceli olarak kısa bir süredir faaliyette bulunmaktadır.
- Ortaklık, portföydeki gayrimenkullerin yönetilmesi ile ilgili zorluk kaşayabiliri

ToppgOrtakh Yapı Riski

THE PROPERTY OF THE REAL WORKS IN COLOR OF TAKEN DIE HISSEDARIE YAPISINA SAHIP Olduğundan dolayı yönetimsel

Paraga kararların alınmasında zorluk çıkabilir. (t. 0 232 461 89 Pbx) Fax: 0 232 4 Bayrakh / IZMIR

Bom V.D. 632 057 4020

sunt out

Fürklye Smel Kalkınma Bankası A.S.

icaret Sleil No: Merkez 129218-X-10668

ma İmkanları, Kiracı ve Alıcı Riskleri

- Ortaklık'ın kiracılardan ödemeleri zamanında ve tam olarak tahsil edememesi, rekabetçi bir kira piyasasının Ortaklık'ın kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi, kiralamaların rayiç bedelin altında gerçeklesmesi, kiracı sayısında düsüs gerçekleşmesi ve düşük kiralamalardan dolayı gelirlerin sabit karşılayamaması, kiracıların sözleşmeyi sona erdirmeleri durumunda yeni kiracıların bulunması esnasında Ortaklık'ın nakit akışında düşüşler yaşanması risk unsurları arasındadır.
- Yürürlükteki yasalara göre satış sözleşmeleri, gayrimenkulleri teslim edilmeden önce alıcılar tarafından sona erdirilebilmektedir. Söz konusu durum Ortaklık'ın nakit akımını olumsuz yönde etkileyebilir.

Profesyonel Kadronun Devambliği

Profesyonel kadronun devamlılığı belirsizdir.

Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski

Ortaklık gelecekte faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalarla karşılaşabilir.

Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Genel Riskler

- Ortaklık, gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığından olumsuz bir şekilde etkilenebilir.
- Türkiye yüksek deprem riski altında bulunmaktadır.
- Ortaklık son derece rekabetçi bir sektörde faaliyet göstermektedir. Gelirleri ve karlılığı bundan olumsuz yönde etkilenebilir.

Gayrimenkul Değerlerinin Değişkenliği

Gayrimenkullerin değerleri finansal, ekonomik ve politik etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Sektöre İlişkin Riskler

- Ortaklık'ın SPK ve ilgili idareler tarafından belirlenen düzenlemelerde yer alan kosulları yerine getirememesi durumunda GYO statüsünü kaybetme ve GYO'lar için geçerli olan vergi muafiyetinden (izahname tarihi itibarıyla %20) faydalanamama riski bulunmaktadır.
- Global ekonomide ve/veya ic piyasada olusabilecek ekonomik ve politik riskler gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyebilir ve piyasanın kötüye gitmesi gayrimenkul sektöründeki talebi aşağı yönlü etkileyebilir.
- Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir ve bir gayrimenkul portföyünün fikidire olması daha zordur. Acil nakit girişi gerektiren durumlarda, yatırımlarmın likit olmamasından dolayı Ortaklık finansal açıdan zor durumda kalabilir ve bu durum Ortaklık'ın operasyonlarını etkilevebilir.

NOVART • Ortaklık'ın mevcut yatırımları ve gerçekleştirmeyi planladığı yatırımlarının ve verçekleştirmeyi planladığı yatırımlarının ve verçekleştirmeyi planladığı yatırımlarının ve verçekleştirmeyi planladığı yatırımlarının

3k No.2 lats Dare:602 Benovkarsılanacağına dair bir kesinlik bulunmamaktadır. R 283/1 Sk. No.2 K.5 D.602 Boyraktı / IZMIR Boyraktı / IZMIR Tei:0.232,461,80.79

Tei:0.232,461,89,79

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

Ticarat Siell No: Markez 129218-K-10668 Mersis No: 0-3510-3072-1100014

Bomeva

Ortaklık'ın porföyündeki varlıklar için periyodik olarak bağımsız gayrimenkul değerleme firmalarına değerleme çalışması yaptırmak zorunda olup ekonomik ve sektörel koşullar söz konusu varlıkların değerini değiştirebilmektedir.

Gayrimenkul alım-satımı ve proje geliştirilmesi için gereken ruhsatlar için katlanılacak masraflar, öngörülen tutarlardan daha fazla olabilir ve bu izinler beklenen sürelerde edinilemeyebilir. Söz konusu riskler sonucunda Ortaklık'ın operasyonları olumsuz yönde etkilenebilir.

Gayrimenkul sektöründeki yoğun rekabet, birçok projenin geliştirilmesine neden olmaktadır ve ülkemizdeki gayrimenkul stoku gün geçtikçe daha da artmaktadır. Piyasadaki arzın artması, talep dengesi yaratmak için Ortaklık'ın fiyatlarında bir azalmaya sebep olabilir ve bu durum Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

Terör Olayları veya Terör Tehditleri

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Ortaklık'ın mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

2.D.2. Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi Halka Arz Fiyatına İlişkin Riskler

Halka arz edilecek payların halka arz fiyatı Ortaklık tarafından belirlenecek olup, bu fiyat halka arz sonrası Borsa'da oluşacak fiyat ile farklı olabilir.

Ayrıca paylar ihrac edildikten sonra, ekonomideki, sermaye piyasasındaki ve/veya Ortaklık'ın mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak payların fiyatı piyasada belirlenecektir. Ortaklık'ın finansal performansının beklentilerin altında oluşması ve/veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Ortaklık paylarının fiyatı düşebilir.

Ortaklık'ın finansal performansının beklentilerin altında oluşması durumunda Ortaklık paylarının fiyatı düşebilir.

Kar Payı Ödemesine İlişkin Riskler

Ortaklık yönetim kurulu 11.07.2016 tarih ve 2016/19 sayılı toplantısında, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri, Kurumlar Vergisi, Gelir Vergisi ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile esas sözleşmenin ilgili hükümleri ve Kar Dağıtım Politikası dikkate alınarak kanuni mükellefiyetler düşüldükten sonra (i) 2016, 2017 ve 2018 yıllarına ilişkin dönem karının %70'i tutarında ve (ii) takip eden yıllarda dönem karının en az %50'si tutarında kar payı dağıtılmasının prensip olarak belirlenmesine ve ilgili yıllarda genel kurula bu prensip dagruitusında öneride bulunmaya karar vermiştir. Ancak, Ortaklık kar etse bile, Orakki genel kurulu kar dağıtmamaya karar verebilir, Ortaklık'ın temettü ödemek çin dağınlabilir yeterli karı olmayabilir.

Ortaklık'ın finansal durumunu blumsuz etkileyebilecek bir risk faktörünün meydana SAN SAN VE gelmesi halinda beklenen karın elde edilememesi sonucunda Ortaklık'ın kar Director Bordağıtmama riski kardır. Prasi

Pbx) Fac 0 232 435 avo.6 Diger Riskler

Ortaklik faaliyetleri nedeniyi kredi riskine maruz kalabilir.

ret Sicil Not Merkez 129218-K-10668 Mersis No: 0-3510-3072-1100014

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Cau 81 Indikli 3

likidite riski adı altında, finansal yükümlülüklerini vadesi geldiğinde karşılayamama riskini taşımaktadır.

Ortaklık'ın faaliyetleri öncelikle, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile

ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Ortaklık, başlıca Amerikan Doları ve Avro cinsinden varlıklarını ve yükümlülüklerini, TL've cevirirken döviz kurlarındaki değisiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

2.E. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

2.E.1. Halka arza ilişkin ihraççının / halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Halka arz, meycut ortakların sahip olduğu payların bir kısmının satışı şeklinde gerçekleştirilecek ölup Ortaklık'a nakit girişi olmayacaktır. Halka Arz Eden Pay Sahipleri halka arzdan toplam 53.625.000 TL gelir elde edeceklerdir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 1.400.187,50TL olacağı tahmin edilmektedir. Mistral GYO tarafından karşılanacak toplam maliyetin 276.500 TL; Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karşılanacak toplam maliyetin 1.123.687,50 TL olacağı tahmin edilmektedir.

2.E.2. Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözlesme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurul'a başvurmaları zorunludur.

Mistral GYO halka arzı, mevcut pay sahiplerinin paylarının bir kısmının satışı sureti ile gerçekleştirilecektir. Halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı tamamen paylarını halka arz den pay sahiplerinin tasarrufunda olacaktır. Halka arzın tamamı ortak satışı yöntemi ile gerçekleşeceği için, Ortaklık'ın elde edeceği net gelir bulunmamaktadır.

Halka arz ile kurumsallaşma, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap Sorilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması hedeflenmektedir.

2.E.3. Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları

Halka arz edilen payların nominal değeri 9.750.900 TL olup, Ortaklık'ın çıkarılmış sermayesine oranı %25'dir.

Halka arz edilecek payların tamamı nama yazılı B Grubu paylar olup, bu payların üçüncü

Akkilere devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602 Bayrakh/HZMİR fel:0,232 461 89 79 Fax:0.232,435,90,24

Bornova Vergi Dairesi V.No:621 044 1072

21

ERDOĞAN ATAY 7211-6 Sign Nor Michkey 129218-K-10668 Mersis No: 0-3510-3072-1100014

ackezi: iZMIR

Türkiye Sınai Kalkınma Barkası A.Ş.

Jan V	Minn						
Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar		Pay Sayisinin Grup Pay Sayisina Orani (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
В	Hamiline	Yoktur	9.750.000	_	1,00	9.750.000,00	25
					TOPLAM	9.750.000,00	

Halka arz edilecek paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Paylar sabit fiyat ile talep toplama yöntemi ile satılacak olup, talepte bulunacak yatırımcılar Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar olarak tanımlanmıştır.

1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı 5,50 TL olarak belirlenmiştir.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

2.E.4. Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri

Ortaklık paylarının halka arzından Halka Arz Eden Pay Sahipleri, pay satışı geliri, halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.

TSKB'nin, halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB'nin, Mistral GYO'nun %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" ile "GYO Dönüşüm ve Halka Arz Aracılık Danışmanlık Hizmetleri Verilmesine İlişkin Yetkilendirme Sözleşmesi" dışında, herhangi bir anlaşma yoktur.

Mistral GYO ile hukukçu görüşünü oluşturan Günalçin Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Günalçin Hukuk Bürosu ve Mistral GYO arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Günalçin Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya dağı dolaylı olarak halka arzın başarısına baştanınış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Günalçin Hukuk Bürosu'nun, Mistral GYO nun 65 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle

NOVA parasında herhangi bir anlaşma yoktur Günalein Hükuk Bürosu halka arza ilişkin sunulan enku aryımlışı bağımıştızı hukukçu raporu hazırlanması hirmetleri İçin hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızı hukuki danışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızınışmanlık ücreti elden ilişkin bağımıştızının başımıştının başımıştızının başımıştızının başımıştızının başımıştızının başımıştızının başımın başımıştızının başımıştızının başımıştızının başımıştızının başımıştızının başımıştızının başımıştızının başımıştızının başımın başımıştızının başımıştızının başımın başımıştızının başımın başımıştızının başımın başımın başımın başımın başımın başımın başımın başımın başımın başımın başımın başımın başımın başımın baş

1 Sk. Not 14t5 Danetin Bktedir. 12461 89 (* 17.) 503,0252439067 K.:5 D:602

Mistral &GYO'nun GYO dönüşümü ve halka arında danışmanlığını yapan ELİG Lokmanlık'im Görkaynak Ortak Avukat Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat

22

1

A.Karon

(No:02 | 014 1072

Türkiye Sına) Kalkınıma Barkası A.Ş. Medis Mebusan Cad Sı. Findiki 4497 İslanbu Türk et Sicili No. 14 1527 İ. Markulsi'n comitr

大大大大

No:2 K:3 (602) Ang No:2 K:3 (602) Ang No:2 K:3 (602) Ang No:3 (602

22

lışması bulunmamaktadır. ELİG Lokmanhekim Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu ve Mistral GYO arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. ELİG Lokmanhekim Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. ELİG Lokmanhekim Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu'nun, Mistral GYO'nun %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. ELİG Lokmanhekim Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Mistral GYO ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Mistral GYO arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Mistral GYO ile DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında, Mistral GYO'nun bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşma haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Mistral GYO'ya sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

2.E.5. Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı / Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi Halka Arz Eden Ortağın Adı / Ticaret Unvanı aşağıdaki gibidir:

- Önder Türkkanı
- Haydar İnaç
- Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş
- Miray İnşaat- Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş.
- Erdoğan Atay Yatırım Holding A.S
- Lucien Arkas
- Tufan Ünal
- Ayşe Gaye Ünsal
- Mehmet Doğan Atay
- Hüseyin Birazer
- Sevket Akın Kayacan
- Hasan Bumin Anal
- Berkem Tekstil Sanayi ve Dış Ticaret Ltd. Şti.
- Printsan Emprime Sanaya Ticaret Ltd. Şti.
- Mehmet Nomal
- Banu İnaç
- Erkan İnac

Önder Türkkanı, Havdar İnaç, Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş, Miray İnşaat-Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş., SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca Halka Arz Edilen Payların borsada işlem görmesinden itibaren bir yıl süleyle, Ortaklık'ta şahip oldukları payları, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada şatınayacaklarını, söz konusu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu

ergi Daire

044 1072

3:2 Kat

Kaikinma Banilasi A.S.

23

Empired Same Inc. I Id. St.
Britar vo Prime I dynedir San. Sit.
Karanta Gadd I 10 Kat. 4-5-6
Boythkough Stanlari.

Boylikdu di San, Sit. 10 Kara-6-6 standa yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu sınırlamaya tabi olacağını taahhüt etmişlerdir.

Mistral GYO Yönetim Kurulu, 11.07.2016 tarihli 2016/20 sayılı kararı ile payların BIST'te işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelli sermaye arttırımı gerçekleştirilmemesine karar vermiştir.

2.E.6. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi / Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Halka arz işlemi mevcut payların satışı şeklinde gerçekleşeceği için sulanma etkisi olmayacaktır.

2.E.7. Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi Talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler, talepte bulundukları yatırım kuruluşlarından azami olarak hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka yatırım kuruluşundaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve yatırım kuruluşu tarafından yasal durumlar dâhilinde alınabilecek diğer ücretlerden oluşacaktır.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

DRT Bağımsız Denetim ve S.M.M.M A.Ş. (Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED) sermaye piyasasında bağımsız denetimle yetkili kuruluşlardan olup, izahname dokümanı içerisinde ve ekinde yer alan finansal bilgilerin kaynağı olan 31 Aralık 2013, 31 Aralık 2014, 31 Aralık 2015 ve 30 Eylül 2016 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ve dipnotlara ilişkin bağımsız denetim raporlarından sorumludur.

Mistral GYO'nun 2013, 2014, 2015 ve 2016/9 dönemlerine ilişkin finansal tabloları;

Ünvanı Adresi

Tel Faks

Sorumlu Ortak Baş Denetçi tarafından denetlenmiştir. : DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

: Maslak No 1 Plaza Eski Büyükdere Caddesi Maslak Mahallesi No:1 Sarıyer, İstanbul/Türkiye

: +90 (212) 366 6000

: +90 (212) 366 6010

: Gülin Günce, SMMM

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumluşortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgir.

Koktur.

11 69 00 OV

NOVART PARTITURE INCLUDED

GAYRIMENKUL ATTRIM INSAATSAN, VETIC.A.S. 283/1 Sk. 10-11-28- Dare:602 Domova

Sunai Kalkunmo Ban / St A. S. Tek 0 232 46 / 55 79 (Pbx.) Fax: 0 232 435 90 24

Boniova V.D. 632 857 1025

Ticare Forci No.: 42527 | www.idea.com.lr

Alaron

Market Ma

Comburge Bull State Control of the C

MA TO

EÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER RILANCO - TL (Bağımsız Denetimden Gecmis Konsolide)

VARLIKLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.09.2016
Dönen Varlıklar	45.396.446	59.597.631	127.517.980	201.247.244
Nakit ve Nakit Benzerleri	26.280.840	8.821.181	1.299.441	2.687.775
Ticari Alacaklar	76.747	14.239	10.177.732	1.155.932
Stoklar	16.386.994	43.092.798	76.586.943	142.034.072
Peşin Ödenmiş Giderler	2.601.598	7.586.439	23.820.787	27.847.163
Diğer Dönen Varlıklar	50.267	82.974	15.633.077	27.522.302
Duran Varlıklar	25.797.091	53.203.764	99.656.542	99.630.334
Maddi Duran Varlıklar	192.522	179.932	143.308	121.882
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	23.511.000	43.165.000	99.500.000	99.500.000
Diğer Duran Varlıklar	2.093.569	9.858.832	13.234	8.452
TOPLAM VARLIKLAR	71.193.537	112.801.395	227.174.522	300.877.578
KAYNAKLAR	31.12.2013	31.12.2014	31,12,2015	30.09.2016
Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.936.155	55.984,264	156.713.897	203.763.054
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	15.139.278	3.621.581
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	T.	-	18.749.224
Ticari Borçlar	143.912	722.832	215.196	337.933
Ertelenmiş Gelirler	18.695.626	55.100.825	141.143.815	180.741.939
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	96.617	160.607	215.608	312.377
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.611.932	4.391.810	8.583.439	33.936.219
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	3.645.491	33.914.593
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.610.965	4.387.768	4.924.457	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	967	4.042	13.491	21.626
Özkaynaklar	48.645.450	52.425.321	61.877.186	63.178.305
Ödenmiş Sermaye	33.980.000	33.980.000	39.000.000	39.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	222.151	894.552	894.552
Geçmiş Yıllar Karları	(198.439)	14747157	17.550.137	21.965.276
Net Dönem Karı	14.863.327	3779.801	4.415.139	1.303.899
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	1 4000	17.436	15.493
Diğer	562		5 (78)	(915)
TOPLAM KAYNAKLAR	71.193.537	112.801.395	227.174.522	300.877.578

283/1 Sk. No.2 K:5 D:602 Bayrakh / IZMIR Tel: 0.232,461 67 19 FO 232,435 00 24 Wirmana Vergi Dairesi No:021 044 1072

Turkiye Smai Xalkınma Ban esi A.S. Mabusan Car & Findikli 34 27 İstanbul Sicil No : 42527 | www.Go.com.tr

1 SL N 2

2 161

Bor

25 ERDOĞAN ATAY VATE MEDING A.S. Commeny 1 But 70 . 4' Alak IZMIR Konak V.D. 441 01372114, Franzi IZMIR Lucra Sigil Mr.: Merkez 123218-K-10668

Mersis No: 0-3510-3072-1100014

AIVAST

MISTRAL Gayrimenku, Yatırım Ortaklığı A.Ş. 283/1 Sk. No: 1 K:5 0:602

Born Te1:02 Bornova V

GELİR TABLOSU – TL (Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide)

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2016
Satış Gelirleri	- į	-	-	-	-
Brüt Kar/Zarar	_	-	-	-	-
Faaliyet Zararı/Karı	(492.781)	217.458	1.045.767	1,250,430	(118.468)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	14.863.327	3.779.801	4.413.825	2.688.542	1.301.956
Dönem Karınm/Zararının Dağılımı					
-Azınlık Payları	-	-	(1.314)	(1.795)	(1.943)
-Ana Ortaklık Payları	14.863.327	3.779.801	4.415.139	2.690.337	1.303.899
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,4374	0,1112	0,1210	0,0689	0,0334

Pay Başına Kazanç/Kayıp 0,437	4 0,1112	0,1210	0,0689	0,0334
Pay Başına Kazanç/Kayıp 0,437 BİLANÇO – TL (Bağımsız Denet	imden Gecmis	s Solo)		
VARLIKLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.09.2016
Dönen Varlıklar	45.396.446	59.597.631	127,457,113	201.196.953
Nakit ve Nakit Benzerleri	26.280.840	8.821.181	1.239.696	2.639.542
Ticari Alacaklar	76.747	14.239	10.177.732	1.155.932
Stoklar	16.386.994	43.092.798	76.586.943	142.034.072
Peşin Ödenmiş Giderler	2.601.598	7.586.439	23.820.787	27.846.803
Diğer Dönen Varlıklar	50.267	82.974	15.631.955	27.520.604
Duran Varlıklar	25.797.091	53.203.764	99.699.056	99.674.085
Maddi Duran Varlıklar	192.522	179.932	143.308	121.882
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	23.511.000	43.165.000	99.500,000	99,500.000
Diğer Duran Varlıklar	2.093,569	9.858.832	55.748	52.203
TOPLAM VARLIKLAR	71.193.537	112.801.395	227.156.169	300.871.038
KAYNAKLAR	31.12.2013	31.12,2014	31.12.2015	30.09.2016
Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.936.155	55.984.264	156.705.644	203.761.633
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	15.139.278	3.621.581
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Kısa Vadeli Kısımları	•	-	-	18.749.224
Ticari Borçlar	143.912	722.832	211.969	336.694
Ertelenmiş Gelirler	18.695.626	55.100.825	141.143.815	180.741.939
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	96.617	160.607	210.582	312.195
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.612.932	4.391.810	8.583.439	33.936.219
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1 57	733 1 ·	3.645.491	33.914.593
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3 610.965	4.387 768	4.924.457	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	.967	A.042	13.491	21.626
Dzk aynaklar	48.645.450	1.425.321	61.867.086	63.173.186
Odenus Sermaye 283/1 Sk. No:2 K:5 D:002	33.980.000	33.980.000	39.000.000	39.000.000

232 461 89

26

ak-İZMİR vezi: İZMİR Couros Sieii Not Muckez 129218-K-16668 Marala Net 9-3910-3072-1100014

3/1 Sk. No

Jun June

Geçmiş Yıllar Karları	(198.439)	14.442.737	17.550.137	21.972.612
Net Dönem Karı	14.863.327	3.779.801	4.422.475	1.306.937
Diğer	562	632	(78)	(915)
TOPLAM KAYNAKLAR	71.193.537	112.801.395	227.156.169	300.871.038

GELİR TABLOSU - TL (Bağımsız Denetimden Geçmiş Solo)

ODDING THE DO	C IL (Dubit	TOTAL D VIII CONTRACT	Tell Overling Do		
	1 Ocak - 31	1 Ocak - 31	1 Ocak – 31	1 Ocak – 30	1 Ocak – 30
	Aralık 2013	Aralık 2014	Aralık 2015	Eylül 2015	Eylül 2016
Satış Gelirleri	-		-	-	-
Brüt Kar/Zarar	-	- <u>i</u>	-	-	-
Faaliyet Zararı/Karı	(492.781)	217.458	1.054.417	1.255.800	(113.487)
Sürdürülen				- Att-	
Faaliyetler Dönem					
Karı	14.863.327	3.779.801	4.422.475	2.693.912	1.306.937
Pay Başına					
Kazanç/Kayıp	0,4374	0,1112	0,1212	0,7498	0,0335

Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıda yer almaktadır:

		Konsolide Olmayan/Bireysel		Önceki Dönem	Cari Dönem
		Finansal Tablo Ana Hesap	Tebliğ'deki	(31/12/2015)	(30/09/2016)
		Kalemleri	İlgili Düzenleme	(TL)	(TL)
		Para ve Sermaye Piyasası			
,	A	Araçları	Md.24/(b)	1.239.696	2.639.542
1		Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
		Dayalı Projeler ve Gayrimenkule			
	В	Dayalı Haklar	Md.24/(a)	176.086.943	241.534.072
	C	İştirakler	Md.24/(b)	43.751	43.751
į,		İlişkili Taraflardan Alacaklar			
		(Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
		Diğer Varlıklar		49.785.779	56.653.673
		Toplam Varlıklar (Aktif			
	D	Toplamı)	Md.3/(p)	227.156.169	300.871.038
6	E	Finansal Borçlar	Md.31	17.498.299	56.285.398
	F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	
	G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	1.286.470	-
		İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari			
	Η	Olmayan)	Md 23/(f)	-	-
	İ	Özkaynaklar	Md.	61.867.086	63.173.186
		Diğer Kaynaklar	1 600	\$ 146.504.314	181.412.454
	D	Toplam Kaynaklar	Md.by(p)	227.156.169	300.871.038

POVART ENKUL AT RIM INSAAT SAFTYETICS IT Sk. Nul. 265 Transaction 32461 81 (Pbx) (ax. 0.2)2 k6.54654 Bond V.D. 632 057 4020

> Türkiye Sınab Kalkınına Barkası A.Ş. Medisi Mebusar Get et Dingular A. 427 İstanbul Zicarki Sicil No. 4257 (1994) 1846 com k

PROGAN ATAY

YA MI HISTORNING A.S.

Samura et ed. No. 46 mak-lzmin

Kennik v.D. 351 050/211-is rezz. 175/lik

Vicariot S.cili No: Merikez 129218-K-10668

Mersis No: 0-3510-3072-1100014

Gayrimerkul attrim ortakliği A.Ş.

283/1 Sk / b:2 K 5 D:602

Borava XZ/1 iR

80777 a ZZNIR Borry a 62 89 79 Tat 0 8 62 060 0

A. Kargery

MEM DEG FRANKS

The support of the state of

MAN STAN

Tebliğdeki Önceki Dönem Cari Dönem Konsolide Olmayan/Bireysel İlgili (30/09/2016)(31/12/2015)Finansal Bilgiler Düzenleme (TL) (TL) Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 A Gayrimenkul Ödemeleri Md.24/(b)yıllık Tutulan Kısmı Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılına Hesabı ve Md.24/(b) 1.239.035 2.638.705 Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabi Yabancı Sermaye Piyasası Araçları Md.24/(d)Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Md.24/(d)1 Haklar В Atıl Tutulan Arsa/Araziler 13.760.000 Md.24/(c)13.760.000 2 C Yabancı İştirakler Md.24/(d)1 C İşletmeci Şirkete İştirak Md.28/1 (a) 2 Gayrinakdi Krediler Md.31 Üzerinde Proje Gelistirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların Md.22/(e) İpotek Bedelleri Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye L Md.22/(1)Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı

		Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Önceki Dönem (31/12/2015) (TL)	Cari Dönem (30/09/2016) (TL)	Asgari Azami Oran
1	1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	%0	%0	≤%10
50 0275	2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B+A1)/D)	Md.24/(a),(b)	%78	%80	≥ %51
050 770	3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler ((A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	100	%1	≤%49
	4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, ((A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)/	(Vel)	%0	≤%49
	5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md,24/(c)	1 5 EV 166	%5	≤ %20
		¶şletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md,28/1(a)	1 %0	%0	≤ %10
NS	5 /1	Boy Manna Smiri ((E+F+G+H+J)/İ)	Md.31	%30	%89	≤ %500
Ils.	8	Devel 28 insinder in Vadeli-Vadesiz	Md.24/(b)	% l	%1	≤%10

28

erkezi: İZMİR Sign No: Morkez 129218-K-10668 viersis No: 8-3510-3072-1100014

283/1 Sk. 1:0 232 461

RIMENKI

34427 İstanbul

nkasi A.S.

Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı ((A2-A1)/D) Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye %0 %0 $\leq \%10$ Yatırımlarının Md.22/(1)Araçları Piyasası Toplami

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

5.1.1 Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olması

Makroekonomik koşullara bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanacak oynaklık ve değişken piyasa koşulları, piyasadaki arz ve talep dengesini bozabilir ve Mistral GYO'nun geliştireceği projelerde öngörülen satışların ve kiralamaların gerçekleşmemesine; operasyonel maliyet kalemlerinde ise öngörülmeyen artışlara yol açabilir.

Gayrimenkullerin değerleri ve elde edilecek kira gelirleri sözleşmeler ile bağlayıcı hükümler altına alınmış olsa dahi global ve/veya yerel ekonomik etkenlerin kira gelirleri üzerinde baskı yaratması durumunda Ortaklık karlılığın sürekliliği konusunda garanti veremeyebilir.

5.1.2 İnşaatlara İlişkin Öngörülmeyen Gelişmeler

Ortaklık'ın gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatlarının öngörülen zamanda edinilmesi büyük önem taşırken, uygun iş gücünün bulunması, hammadde tedariği, mimari projenin hazırlanması ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konular da projelerin zamanında tamamlanması için kritik önem arz eden konulardır. Söz konusu faktörlerin herhangi birinde oluşacak aksama, projelerin bitiş tarihini etkileyebilir ve Mistral GYO'nun projeler ile ilgili olarak öngördüğü satışlar ve karlılık beklendiği gibi gerçekleşmeyebilir.

Öte yandan Ortaklık'ın yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar, belediye, iskan ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerini uzatabileceği gibi söz konusu mevzuatsal değişiklikler maliyetlerin değişmesine de neden olabilir.

5.1.3 Mevzuatsal Riskler

Ortaklık'ın faaliyetleri ile ilgili olabilecek yasal mevzuattaki değişiklikler veya yeni bir mevzuatın yürürlüğe girmesi sonucunda Ortaklık'ın faaliyeti ve gelir kaynaklarında değişiklikler gözlenebilir.

Ek olarak gayrimenkul geliştirme faaliyetleri çok sayıda gevre mevzuatına tabii olup mevzuata uyum operasyonlar açısından önem aiz etmektedir.

5.1.4 Uygun Arsa Bulunamaması Ortaklık'ın proje geliştirebileceği uygun arsalar, mali ve imar koşullarından dolayı Dane bulunamayabilir weya bu arsaların satın alımı, mülkiyet ve piyasa rekabeti gibi koşulla

No:621 044 10

kiye Smai Kalkınma B†r/kası A.Ş.

abul edilemeyebilir. Üzerinde proje geliştirilebilecek arsa bulunamaması, Ortaklık'ın operasyonları açısında bir risk teşkil edebilecektir.

5.1.5 Sınırlı Gayrimenkul Tecrübesi

Ortaklık, Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.S. unvanı ile 2012 yılında kurulmus olup, halen devam eden bir projesi ve üzerinde proje geliştirilmek için iktisap edilmiş arsaları ile beraber 14 Mart 2016 tarihinde GYO'ya dönüşmüştür. Ortaklık gayrimenkul sektöründeki sınırlı tecrübesinden dolayı, proje yönetimi ve gayrimenkul portföy yönetimi konusunda zorluklar yaşayabilir. Öte yandan, Halka Arz Eden Hissedarların ve yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun gayrimenkul sektöründe geniş tecrübeleri bulunmaktadır.

5.1.6 Sınırlı Halka Acık Sirket Yönetimi Tecrübesi

İhraç öncesinde Mistral GYO halka açık olmayan bir şirket olup, bazı Yönetim Kurulu üyelerinin halka açık şirket yönetimi ya da halka açık şirketlerin uyması gereken yasa ve yönetmelikler konularında sınırlı tecrübesi bulunmaktadır. Mistral GYO yönetiminin ilgili yükümlülüklere uyamaması, bu yükümlülüklere uyum sürecinde yönetimin finans ve operasyona daha az yoğunlaşması muhtemeldir. Bu gibi yetersizliklerin faaliyetler, beklentiler, finansal durum ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etkileri olabilir.

5.1.7 Çok Ortaklı Yapı

Ortaklık halka arz öncesinde 17 ortaklı bir yapıya sahip olup, halka arz sonrasında bu rakam daha da artacaktır. Çok ortaklı bir yapıda oluşabilecek muhtemel fikir ayrılıkları gelecek dönemde portföyün genişletilmesi ve yeni projelere başlanması gibi konularda yönetimsel kararların alınması hususunda risk unsuru oluşturabilir.

5.1.8 Kiralama İmkanları, Kiracı ve Alıcı Riskleri

Ortaklık'ın mali durumu ve faaliyet sonuçları mevcut ve gelecekteki kiracıların ödeme kabiliyetine ve likiditesine bağlıdır. Bu bağlamda Ortaklık'ın kiracılardan ödemeleri zamanında ve tam olarak tahsis edememesi, rekabetçi bir kira piyasasının Ortaklık'ın kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi, kiralamaların rayiç bedelin altında gerçekleşmesi, kiracı sayısında düşüş gerçekleşmesi ve düşük kiralamalardan dolayı gelirlerin sabit giderleri karşılayamaması, kiracıların sözleşmeyi sona erdirmeleri durumunda yeni kiracıların bulunması esnasında Ortaklık'ın nakit akışında düşüşler yaşanması risk unsurları arasındadır.

Ek olarak yürürlükteki yasalara göre alıcılar gayrimenkulleri teslim edilinceye kadar geçen süre zarfında satış sözleşmelerini sona erdirebilir, bu da Ortaklık'ın nakit akımında sıkıntı yaratabilir.

5.1.9 Profesyonel Kadronun Devamklığı

Ortaklık profesyonel bir kadro tarafından yönetilmekte olup, mevcut kadronun değişmesi durumunda operasyonel sıkıntılar yaşanabilir.

5.1.10 Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski

Ortaklık gelecekteki faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalarladrarşılatsabilir. 283/1 Sk. No.2 K.:5 VART

Bayrakh 17 MIR Feb-0.232,461 89 79 CN0:621 04# T

ım Ortaklığı A.Ş. Gayrimenkul Yatı 0:602 283/1 Sk Borr Tol:02

Türkiye Sınai Kalkınma Barkası A.Ş.

DOĞAN ATAY HOLD NIG A.S Kenak V.D. 351 030 7211 la erkezi (74/IR icuret Sicil No: Merkoz 129218-K-10668 Mersis No: 0-3510-3072-1100014

YRIMEN 28311 S Tel: U 232

5:1.11 Terör Olayları veya Terör Tehditleri

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Ortaklık'ın mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

5.2.1. GYO'ların Tabi Olduğu SPK Düzenlemeleri

14 Mart 2016 tarihinde GYO'ya dönüşmüş olan Ortaklık, SPK ve ilgili idareler tarafından belirlenen yasal düzenlemelere tabi olup, GYO statüsünü koruyabilmek için söz konusu dareler tarafından belirlenen koşullara uymak zorundadır. Bu koşullar, Ortaklık'ın gayrimenkul yatırımları, gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlarını ve finansal borçları ile ilgili sınırlamaları, kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikleri ve SPK'ya sunulacak raporlama yükümlülüklerini içermekle beraber, SPK tarafından belirlenen koşullara da uyulmasını zorunlu kılmaktadır. Söz konusu kurallardan dolayı Ortaklık'ın faaliyetlerini çeşitlendirmesi sınırlı bir kapsamda mümkündür ve bu koşul Ortaklık'ın riski dağıtmasını engelleyebilir. Ayrıca Ortaklık, bu düzenlemeler çerçevesinde, sermaye piyasaları mevzuatına uygunluğu sağlamakla yükümlüdür ve bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinden dolayı para cezası alabilir ya da faaliyetleri geçici veya sürekli olarak durdurulabilir.

Ortaklık, söz konusu düzenlemelerde yer alan koşulları yerine getirememesi durumunda GYO statüsünü kaybedecek ve GYO'lar için geçerli olan vergi muafiyetinden (izahname tarihi itibarıyla %20) faydalanamayacaktır. Bunun dışında, ilgili vergi mevzuatında yapılacak herhangi bir değişiklik, Ortaklık'ın mali durumunu etkileyebilir ve faaliyet sonuçları ile ilgili değişikliğe neden olabilir.

5.2.2. GYO'lara Tanınan Vergi Muafiyetleri/İstisnaları

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına kurumlar vergisi dahil olmak üzere, çeşitli vergi muafiyetleri/istisnaları ve vergi avantajları uygulanmaktadır. Vergisel muafiyet/istisnalar zaman içerisinde değişikliğe uğrayabilir veya kaldırılabilir; bu durum Ortaklık'ın mali durumunu, dağıtılabilir karını ve hissedarlarına sağladığı kazançları etkileyebilir.

5.2.3 Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Genel Riskler

Global ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyebilir; ve piyasanın kötüye gitmesi gayrimenkul sektöründeki talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Böyle bir durum Ortaklık'ın satış ve kira gelirlerine, aynı zamanda da maliyetlerine doğrudan negatif yönde etki edebilir.

5.2.4 Yatırımların Likit Olmaması

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğayıl sahiptir ve bir gayrimenkul portföyünün likidite olması dalan zordur. Acil nakit giriş gerektiren durumlarda, yatırımlarının likit olmamasından dolayı Ortaklık finansal açıdan zoldurumda kalabilir ve bu durum Ortaklık'ın operasyonlarını etkileyebilir.

5.2.5 Deprem Riski

Mistral GYO'nun portföyünde bulunan Mistral İzmir ve diğer arsalar birirci derece deprem VARTbölgesi olan İzmir şehrinde yer almaktadır. Her ne kadar yeni mişa edilen bütün yapılar Minsaat Syilli Minsaat Meyeni depreme da yanık 112 inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de, olası Daire 30 bir in depreme sonurcunda Rortaklık'ın mevcut yatırımları ve gerçekleştirmeyi planladığı Pox 1 Fax 0 2x 4 5 depreme sonurcunda Rortaklık'ın mevcut yatırımları ve gerçekleştirmeyi planladığı

For 0.232,435 90 24 Bornova Vergi Dairesi

No:621 044 1072

Türkiye Sınai Kalkınma Brikası A.Ş. Mecisi Vebusa <u>Cea & Figary</u> 34427 İstanbul MISTRAL ayrimenkui Yatirim priakin A.Ş. 283/1 Sk. No:2 K b D k02

Bornova-IZM To: 0232 461 8/ V9 Bornova V.D.622 040 (275 MEMORIAN FINANSMAN DE JAPANSMAN

JA A

S

He .

yatırımlarının depremden etkilenmeyeceğine veya sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararlarının karşılanacağına dair bir kesinlik bulunmamaktadır.

5.2.6 Gayrimenkul Değerlerinin Değişkenliği

Gayrimenkuller gayrimenkul projelerinin değerlemeleri kurgulanmaktadır ve bu çalışmalar subjektif bir yapıya sahip olduğundan, bulunan değerler kesinlik arz etmemektedir. Bu bağlamda, gayrimenkulun devri sırasında değerler değişkenlik gösterebilmektedir.

Ortaklık, porföyündeki varlıklar için periyodik olarak bağımsız gayrimenkul değerleme firmalarına değerleme çalışması yaptırmak zorunda olup ekonomik ve sektörel koşullar söz konusu varlıkların değerini değiştirebilmektedir.

5.2.7 İzinler

Gayrimenkul alım-satımı ve proje geliştirilmesi için gereken ruhsatlar için katlanılacak masraflar, öngörülen tutarlardan daha fazla olabilir ve bu izinler beklenen sürelerde edinilemeyebilir. Bu olaylar sonucunda Ortaklık'ın operasyonları olumsuz yönde etkilenebilir

5.2.8 Sektörel Rekabet

Gayrimenkul sektöründeki yoğun rekabet, birçok projenin geliştirilmesine neden olmaktadır ve ülkemizdeki gayrimenkul stoku gün geçtikçe daha da artmaktadır. Piyasadaki arzın artması, talep dengesi yaratmak için Ortaklık'ın fiyatlarında bir azalmaya sebep olabilir ve bu durum Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya neden olabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1 İhraç edilen payların fiyat ve hacim dalgalanmalarına ilişkin riskler:

Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada/ikincil piyasada işlem görecek paylara yönelik likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde, bu piyasanın devam edeceğine dair güvence bulunmamaktadır.

İkincil piyasada işlem görecek paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde, yatırımcıların halka arzdan satın aldıkları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecek payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

Ortaklık faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar, kar beklentilerinin karşılanamaması,> 💆 Ortaklık'ın veya rakiplerinin finansal performansındaki değişimler, global ve/veya yere makroekonomik koşullar, rakiplerin faaliyetleri, izahnamenin risk faktörleri bölümünde belirtilen sebepler, analist ve/veya yatırımcı beklentilerinin karşılanmaması ve halka arzı edilen payların piyasa işlem fiyatının düşmesine sebep olabilir. Bu durum yatırımcıların halk arzda satın aldıkları payları halka arz fiyatından veya üzerinde bir fiyattan satamamaların. veya hiç satamamalarına sebep olabilir. Sonuç ofarak, halka arz edilen payları satın almış olan yatırımcılar halka arz edilen paylardaki yatırımlarının famamını veya bir kısmını kaybedebilir

Payların ikincil piyasadaki fiyatı Ortaklık'ın (mansal) performansından bağımsız olarak Mikan kayanaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten ats Danestkilenebilir. Bu bağlamda, piyasada işlem gören paylara ilişkin alım satım piyasasının ve bu Fapaylanalikiditesinin olumsuz etkilenmesine sebep olabili

BabhashA.Sergi Dairesi

5.3.2 İhraç edilen payların kar payı ödemesine ilişkin riskler:

Payları borsada işlem gören halka açık şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olarak kar payı dağıtabilmekte veya dağıtılabilir kar payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir. Ortaklık Yönetim Kurulu 11.07.2016 tarih ve 2016/19 sayılı toplantısında, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri, Kurumlar Vergisi, Gelir Vergisi ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile esas sözleşmenin ilgili hükümleri ve Kar Dağıtım Politikası dikkate alınarak kanuni mükellefiyetler düsüldükten sonra (i) 2016, 2017 ve 2018 yıllarına iliskin dönem karının (%70'i tutarında ve (ii) takip eden yıllarda dönem karının en az %50'si tutarında kar payı dağıtılmasının prensip olarak belirlenmesine ve ilgili yıllarda genel kurula bu prensip doğrultusunda öneride bulunmaya karar vermiştir.

Bununla birlikte, Ortaklık'ın finansal durumunu olumsuz etkileyebilecek bir risk faktörünün meydana gelmesi halinde, beklenen karın elde edilememesi sonucunda Ortaklık'ın kar dağıtmama riski vardır.

Kar payı ödemesi, yeterli kar elde edilmesi, dağıtılabilir kar ve yedeklerin tutarı, işletme sermayesi ihtiyacı, yatırım harcamaları ve planları, operasyonel karlılığı, fon ihtiyacı, pay sahiplerinin kar payı hedef ve beklentileri gibi çeşitli etkenlere bağlıdır.

Söz konusu dağıtılabilir kar payının hesaplanması konusunda esneklik bulunmakla birlikte, hesaplamada kullanılan meblağlar ve formüller SPK tarafından değiştirilebilir.

Diğer taraftan, Ortaklık önemli ölçüde kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılabileceği düşüncesi ile Ortaklık genel kurulunda temettü dağıtmama kararı alınabilir. Sonuç olarak, Mistral GYO'nun gelecekte kar payı ödeyebilme gücü değişebilir ve kısıtlanabilir.

5.4. Diğer Riskler 5.4.1 Kredi Riski

Finansal yükümlülük taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Ortaklık'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanmaktadır. Ortaklık, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışsa da faaliyetleri nedeniyle kredi riskine maruz kalabilir.

5.4.2 Likidite Riski

Likidite riski, Ortaklık'ın finansal yükümlülüklerini vadesi geldiğinde karşılayamama riskini ifade eder. Diğer bir deyişle, likidite riski, varlıkları uygun vade ve faiz oranlarıyla finanse edememe ve bir varlığı makalı bir fiyat üzerinden ve uygun bir zaman zarfında paraya çevirememe risklerini içermektedir;

Aşağıdaki tablo, Ortaklık'ın türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdakî tablolar Ortaklık'ın yükümlülükleri iskonto edilmeden ye ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler

RIMINSATÜZETINDEN Ödermeskufaizler apagıdaki tabloya dahil edilmişte ayrımanku! Yatır

Fel:0.232 461 89 79

Türkiye Şınal Kalkınma Bafıkası A.Ş.

30 Eylül 2016 - Solo Tablo Sözleşme uyarınca nakit 3 aydan 1-5 yıl arası 3-12 ay Defter Değeri çıkışlar kısa (I) arası (H) (III) toplami (III+III+I)56.285.398 19.488.489 34.761.612 Banka kredileri 58.136.112 3.886.012 Ticari borçlar 336,694 336,694 336.694 Toplam Yükümlülük 56.622.092 58.472.806 4.222.706 | 19.488.489 34.761.612

31 Aralık 2015 – Solo Tablo						
	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kisa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	
Banka kredileri	17.498.299	17.610.200	5.627.370	8.329.005	3.653.825	
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.286.470	1.308.794	513.421	795.373	-	
Ticari borçlar	211.969	211.969	211.969	-	_	
Toplam Yükümlülük	18.996.738	19.130.963	6.352.760	9.124.378	3.653.825	

	31	Aralık 2014 - Sol	o Tablo		
	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	722.832	722.832	722,832	_	_
Toplam Yükümlülük	722.832	722.832	722.832	-	-

	31	Aralık 2013 - So	olo Tablo		
	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	143.912	143,912	143.912	-	
Toplam Yükümlülük	143.912	143.912	143.912	-	

5.4.3 Piyasa Riski

Ortaklık'ın faaliyetleri, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Döviz kuru ve faiz oranyla ili kilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Ortaklık, türev niteliğinde olan çeşitli finansal araçlar kullanmaktadır.

283/1 Sk. No;2 K:5 D:602 Bayraklı / İZMİR Tel:0.232 461 89 3

0 232 435 90

Bornova Vergt Dairesi V.Noz621 044 1072

34 ERDOĞAN ATAY ATIRIM 600 Konak V.D. 351 033,721 Ficarot Sicil No: Merke 9-8-K-10668 Merele No: 0-3510-3072-1100014

Borner

wall wall

lk. No.2 !

161 89 79 Bontava V.4 632 037 4020



MIL

5.4.3.1 Kur Riska

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Ortaklık, başlıca Amerikan Doları ve Avro cinsinden varlıklarını ve yükümlülüklerini, TL'ye çevirirken döviz kurlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

Ortaklık'ın yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylü	il 2016 - Solo Tablo		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Amerikan Dolari	Avro
Ticari Alacaklar	1.155.932	385.838	
Parasal Finansal Varlıklar	1.686.991	522.978	9.023
DÖNEN VARLIKLAR	2.842.923	938.816	9.023
DURAN VARLIKLAR		_	
TOPLAM VARLIKLAR	2.842.923	938.816	9.023
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler	22.370.805	7.467.140	-
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	22.370.805	7.467.140	-
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler	33.914.593	11.320.336	-
UZUN VADELÎ YÜKÜMLÜLÜKLER	33.914.593	11.320.336	_
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	56.285.398	18.787.476	-
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu	(53.442.475)	(17.848.660)	9.023

Aşağıdaki tablo Ortaklık'ın Amerikan Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalçınları kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkiletini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade edçir.

Constitution of	30 Eylül 2016 - Solo Kar / Zarar		
5.	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	
Amerikan Doları'nın TL karşısında %10			
? - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(5.347.280)	5.347.280	
25AJSD Doları riskinden korunan kışı yı (-)	-		

NOVART Gayrimenku yatışın aşaat san ve tic aş

283/1 Sk. No. . Daire 602 Bomova
Türkiye Sınai Kalkınma Balıkası App 232 461 89 7. . . Fax: 0 232 485 90 24
Accid Mebysan Cas of First 4427 İstenbul Bomav V.D. 632 037 402 88 F.

Ficaret Sicil No : 42527 | www.skb.com.tr

A. Karoon

3-ABD Doları net etki (1 +2)	(5.347.280)	5.347.280	
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde			
4 - Avro net varlık / yükümlülük	3.032	(3.032)	
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	
6- Avro net etki (4+5)	3.032	(3.032)	
TOPLAM	(5.334.248)	5.334.248	

5.4.3.2 Faiz Oranı Riski

Ortaklık değişken faizli finansal aracı olmadığı için faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi

No:2, Kat:5,

Daire:602

Bornova/İzmir

Bağlı bulunulan Ticaret

Sicil Müdürlüğü

: T.C. İzmir Ticaret Sicili Müdürlüğü

Sokak,

Ticaret Sicil Numarası

: MERKEZ - 158601

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Süreli Olarak Kuruldu ise

Süresi

: Süresiz

Kuruluş Tarihi

: 18.01.2012

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket	
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları	
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye	-
Kayıtlı Merkezinin Adresi	283/1 Sokak No:2 Kat & Daire: 602 Bornova / İzmir	ŀ
İnternet Adresi	www.mistralgyo.com	
Telefon Numarası	+90 232 421 50 80	15
Faks Numarası	+90 232 421 50 7	9

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Ortaklık, Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde Merkez - 158601 sicil numarası ile 18 Ocak 2012 tarihinde süresiz olarak kurulmuştur.

rtaklık kuruluş sermayesinin tamamı, İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 136533 K-11410 Dairesi'nin 6220528023 mükellef numarası ile kayıtlı bulunan

Kat5 Daire:602 Bornova 3/1 Sk. No

232 461 64 79 (Pbx) Fax: 0 232 455 0434 Smai Kalkınma Bari Kası A.Ş

Bayraklı / IZMİR

Mistral İnşaat Sanayı ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait, tapuda İzmir İli, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 118 parselde kayıtlı taşınmazın Mistral İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 18 Ocak 2012 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında oybirliği ile kabul edilip onaylanan "Bölünme Planı" gereğince 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 3. Fıkrasının (b) bendi ile 20. Maddesinin 3. Fıkrası ile 16 Eylül 2003 tarih ve 25231 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca kısmi bölünme suretiyle Ortaklık'a ayni sermaye olarak konulmuştur. Bölünmeye konu iştirak paylarının mukayyet değeri İzmir 1. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2011/703 Esas sayılı dosyası kapsamında 30 Aralık 2011 tarihli karar ile saptanmıştır.

Ortaklık'ın 24 Ocak 2012 tarihli ve 7990 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan kuruluş esas sözleşmesinin "Sermaye ve Hisseler" başlıklı 7. maddesinde de yer alan kurucu ortaklar ve pay sahipliği yapısı aşağıdaki gibidir:

Kurucu Ortak	Pay Adedi	Ayni Sermaye Tutarı (TL)	
Önder Türkkanı	4.489.992	4.489.992	
Haydar İnaç	4.478.776	4.478.776	
Erkan İnaç	5.162	5.162	
Banu İnaç	5.162	5.162	
Güner Menendi	8	8	
TOPLAM	8.980.000	8.980.000	

16 Ocak 2013 tarihli ve 8237 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen Ortaklık'ın 27 Aralık 2012 tarihli olağanüstü genel kurul kararı uyarınca Ortaklık'ın sermayesi 25.000.000 TL artırılarak 8.980.000 TL'den 33.980.000 TL'ye çıkartılmıştır. İşbu sermaye artırımı ile Ortaklık'ın sermayesi her biri 1 TL itibari değerde ve nama yazılı olan 33.980.000 adet paya bölünmüştür. Önceki sermayeyi teşkil eden 8.980.000 TL tamamen ödenmiştir. Artırılmasına karar verilen 25.000.000 TL tutarındaki sermayenin ¼'ü olan 6.250.000 TL nakden ve muvazaadan ari şekilde sermaye artırımı öncesinde ödenmiş olup, bakiye 18.750.000 TL'nin 31 Mart 2013 tarihine kadar 5.000.000 TL, 31 Mayıs 2013 tarihine kadar 5.000.000 TL, 31 Temmuz 2013 tarihine kadar 5.000.000 TL ve 30 Eylül 2013 tarihine kadar da 3.750.000 TL bunu taahhüt eden şirket ortaklarınca muvazaadan ari olarak ödeneceği taahhüt edilmiştir.

14 Temmuz 2015 tarihli ve 8862 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen 24 Haziran 2015 tarihli genel kurul kararı uyarınca Ortaklık'ın sermayesi 5.020.000 T artırılarak 33.980.000 TL'den 39.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. İşbu sermaye artırımı ilə Ortaklık'ın şermayesi her biri 1 TL itibari değerde ve nama yazılı olan 39.000.000 adet paga 😜 bölünmüştir. Önceki sermayeyi teşkil eden 33.980.000 TL tamamen ödenmiştir. Arttırılmasına karar verilen 5.020.000 TL tutarındaki sermayenin tamamı muvazaadan ariz şekilde Ortaklık'ın hişsedarları tarafından tescilden önce ödenmiştir. Ortaklık'ın sermayesinan tamamının ödendiği 17,08.2015 tarihli ve Y.M.M.3355 / 15 – 126 sayılı mali müşavir raporus ile sabittir.

25 Haziran 2015 tarihli genel kurul uyarınca Ortaklık pay sahiplerinin pay oranlarına göre Atlahhüt ettikleri sermaye tutarlarını da gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

VAUL Y 15 Daire:302 C. No. 9 (Pbx.) Fax: 0 Z32 13: Kalkınma Bankası A.Ş.

ret Sicil No : 42527 Www.t.t

mon most

Ortağın Adı / Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Pay Adedi	Ortağın A Grubu Nama Yazılı Payları	Ortağın B Grubu Hamiline Yazılı Payları
Önder Türkkanı	12.572.148	6.286.074	6.286.074
Haydar İnaç	8.623.152	4.311.576	4.311.576
Lucien Arkas	1,950,000	975.000	975.000
Tufan Ünal	1.950.000	975.000	975.000
Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi	2.730.000	1.365.000	1.365.000
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	3.900.000	1.950.000	1.950.000
Miray İnşaat-Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	3.900.000	1.950.000	1.950.000
Ayşe Gaye Ünsal	780.000	390.000	390.000
Mehmet Doğan Atay	390.000	195.000	195.000
Hüseyin Birazer	390.000	195.000	195.000
Şevket Akın Kayacan	390.000	195.000	195.000
Hasan Bumin Anal	390.000	195.000	195.000
Berkem Tekstil Sanayi ve Dış Ticaret Limited Şirketi	390.000	195.000	195.000
Banu İnaç	24.247	12.124	12.123
Erkan İnaç	24.247	12.124	12.123
Printsan Emprime Sanayi Ticaret Limited Şirketi	390.000	195.000	195.000
Mehmet Nomal	206.206	103.103	103.103
TOPLAM	39.000.000	19.500.001	19.499.999

Ortaklık, 20 Ağustos 2015 tarihinde, Ortaklık'ın gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliğine onay verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuştur. SPK, 19 Şubat 2016 tarihli ve 12233903-325.01-E.2078 sayılı yazısı ile Ortaklık'ın gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliğine onay verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına SPK'nın 15.02.2016 tarih ve 5/169 sayılı toplantısında karar verildiğini bildirmiştir.

Ortaklık'ın merkez adresi 283/1 Sokak No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova / İzmir'dir. Ortaklı satis ofisi, hali hazırda Atatürk Caddesi No:290 zemin kat No:2 Meltem Apf. Alsancak / İzmir adersinde bulunmakta olup 01.01.2017 tarihinden itibaren Maastoogid Mahallesi Ankar Caddesi No:81 Kat:12 Daire: 90 Bayraklı/ İzmir adresine taşınagaktır.

Ortaklık'ın İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-Ikc-Departa, 8625 ada, 7 no'l parsel konumlu "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulü üzerinde 203 adet başımsız bölümden oluşan Mistral İzmir Projesinin inşaatı devam etmektedir. Mistral İzmir Projesi'nin Eylül 2013'te yapı ruhsatı onayı alınarak geliştirme çalışmalarına başlanmıştır. Konut, ofis, alışveriş merkezi ve otelden meydana gelen Mistral İzmir Projesi'nin Eylül 2016 tarihinde

🏋 🏗 🏗 Tamamlanması planlanmaktadır. Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş., proje ្សារា**ងសំស្កាន់រតុ**de yer alan gtelin Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olarak,

E-No:2 ts.re:302 Bornova 61 89 79 0x) Faz: 0 232 435 9 · ** Jomeva VD. 632 037 4026

ai Kalkınma Bar

V.No:621 044 1072

.06.2013 tarihli harici bir taşınmaz satış sözleşmesi akdetmiş olup, söz konusu satış işlemine ilişkin tapu devri, 15.000.000 ABD Doları karşılığında 09.02.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu satışa ilişkin ödeme planı aşağıda yer aldığı şekildedir:

Vade Tarihi	Tutar
03.06.2013	250.000 ABD Doları
28.06.2013	2.750.000 ABD Dolari
27.09.2013	1.000.000 ABD Dolari
11.02.2014	1.000.000 ABD Dolari
23.06.2014	1.000.000 ABD Dolari
20.11.2014	1.000.000 ABD Dolari
30.01.2015	1.250.000 ABD Doları
12.02.2015	250.000 ABD Doları
30.04.2015	1.250.000 ABD Dolari
30.08.2015	1.250.000 ABD Dolari
30.10.2015	1.000.000 ABD Doları
30.01.2016	1.000.000 ABD Doları
30.04,2016	1.000.000 ABD Dolari
30.08.2016	1.000.000 ABD Dolari
Toplam	15,000,000 ABD Doları

Spa merkezi, 02.10.2015 tarihinde LT Okyanus Sağlık Spor ve Güzellik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi ("LT Okyanus") ile imzalanan sözleşme ile kiralanmıştır. Kira süresi, LT Okyanus'a kira sözleşmesi uyarınca kiralanan alanın tamamlanıp teslim edilmesinden itibaren üç ay sonra başlayacaktır. İhraççı, Mistral İzmir Projesi'nin ofis, rezidans ve otel bölümünden satış; AVM ve spa bölümlerinden kira geliri elde etmeyi planlamaktadır.

Ortaklık, 17 Şubat 2015 tarihinde İzmir/Konak Mersinli Mahallesinde bulunan 8623 ada 8 parsel numaralı 2.268 m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazın 6667/10000 hissesini ve 8623 ada 12 parsel numaralı 2.129m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazın 2/3 hissesini ("Mersinli Arsa") satın almıştır. Söz konusu arşalarda mevcut durumda henüz bir yapı inşasına başlanmamış olmakla birlikte, bölgedeki mevcut talep ve ihtiyaç doğrultusunda hem konut, hem de ofis yapılarını barındırması planlanan yeni bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır Geliştirilecek projenin, Mistral İzmir Projesi gibi orta ve üst segment tüketiciye yönelik olması ve hem konut hem de ofis yapılarını barındırması planlanmaktadık

Ortaklık 17 Eylül 2015 tarihinde Mersinli Mahalleşi nde bulunan 8554 ada 6 parsel numaralı 5.954 m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazın ("Çmarh Arsa") tamamını satın almıştır. Söz konusu arsalarda mevcut durumda henüz bir yapı inşasma, baştanmamış olmakla birlikte, bölgedeki mevcut talep ve ihtiyaç doğrultusunda bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Arsa üzerinde hastane ve ofis projesi geliştirilmesi düşünülmektedir. Bu doğrultuda, Yelken Özel Eğitin 😂 Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Yelken") ile Ortaklık arasında 27 Kasım 2015 tarihinde bir çatılı işyeri kira sözleşmesi akdedilmiştir Catılı isyeri kira sözleşmesi uyarınca Çınarlı Arsa üzerinde inşa edilecek özel sağlık tesisinin Yelken'e kiralanması öngörülmektedir. Çatılı işyeri kira sözleşmesi uyarınca Ortaklık'ın özel ağlık tesisinin inşasına ilişkin yükümlülüklerinin Miray İnşaat-Taahhüt Ticaret ve Sanay

Daire:602 Bornova Pbx) Fax: 0 232 435 90 04 V.D. 632 037 4020

Türkiyə Sınai Kalkınma Bankzsı A.S.

melis

PENKUL 11 Sk. No.

32 481 89

Anonim Şirketi tarafından yerine getirilmesine ilişkin 04 Nisan 2016 tarihli inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler: Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Mistral GYO tarafından 2013, 2014, 2015, 2016/9 dönemlerinde yapılan yatırım tutarlarına ilişkin bilgi aşağıda sunulmaktadır.

Yatırım / Arsa Alımları	2013	2014	2015	2016/9	(Finansman Şekli)
Mersinli Mahallesi 8654 ada 6 parsel ("Çınarlı Arsa")		-	29.770.000	-	Özkaynak ve banka kredileri
Mersinli Mahallesi, 8623 ada 8 ve 12 no. lu parseller ("Mersinli Arsa")	-	- 5	13.760.000	_	Özkaynak ve banka kredileri
TOPLAM			43.530.000		

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Mistral GYO tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi aşağıda sunulmaktadır.

Yapılmakta Olan Yatırımlar	Yatırımın Niteliği	Tamamlanma Derecesi	Coğrafi Dağılımı	Finansman Şekli
Mistral İzmir Projesi	Konut, ofis, alışveriş merkezi ve otel yapılarını içeren karma gayrimenkul proje	Ofis: %90 Rezidans: %95 AVM (Çarşı): %90 (Şirket'in sağladığı verilere göre Aralık 2016 itibariyle proje tamamlanma oranıdır.)	İzmir - Bayraklı	Özkaynak, Banka Kredileri ve önsatışlardan gelen gelirler

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yelken ile Ortaklık arasında 27 Kasım 2015 tarihinde bir çatılı işyeri kira sözleşmesi akdedilmiştir. Çatılı işyeri kira sözleşmesi uyarınca Ortaklık'ın mülkiyetinde bulunan 5.954 m2 yüzölçümüne sahip İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8554 ada, 6 parsele kayıtlı ("Çınarlı Arsa") üzerinde inşaa edilecek özel sağlık tesisinin Yelken'e kiralanması

ulyanın insaröngönülmektedir. Çatılı işyeri kira sözleşmesi uyarınca Ortaklık'ın Özel Sağlık Tesisi'nin

ft, Nor<mark>2 (4, 22</mark> Daire:602 Bornova | 91 89 (7 Pbx.) | Fax: 0 232 435 9): 23 | Romova V.D. 632 037 4020

> Türkiye Sinai Kalkınma Bankası A.Ş. Vediyi Mebusa Casi 61 Fisaklı 34/4 7/Islanbu

MIRAY

283/1 Sk. No:2 K:5 D:612 Bayrakh / İZMİR 211/0 237. 289 79 Fixth 232. 31 9024

ALTIPIAN FINE MAN

PATIRIES HOLDING A.S.
Conference Mc Holding A.S.
Real V D. 61 (20) 211 A.S. Regis Emile
Mersis No. 0.2510-5018. 110618.

inşasına ilişkin yükümlülüklerinin Miray İnşaat-Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi tarafından yerine getirilmesine ilişkin 04 Nisan 2016 tarihli inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

Ortaklık, belirtilen sözleşme kapsamındaki özel sağlık tesisinin inşasına ilişkin yükümlülüklerini Miray İnşaat-Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'ne devretmek ve bu kapsamda Miray İnşaat-Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi ile inşaat sözleşmesi akdetmek üzere 28.03.2016 tarih 2016/12 sayılı yönetim kurulu kararı almıştır.

Ortaklık, İzmir ili, Konak ilçesi Mersinli Mahallesi. 294 pafta, 8623 ada 8,12 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazlarda ("Mersinli Arsa"), kat karşılığı yapı inşa edilmesine ilişkin Triyap İnşaat ve Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile sözleşme görüşmelerine başlanmıştır. Belirtilen inşa işine ilişkin taraflar arasında bağlayıcı bir sözleşme henüz akdedilmemiştir.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi: KVK'nın 5. Maddesi uyarınca İhraççının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'nın 15. Maddesinin 3 numaralı fıkrasında gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 (yüzdeonbeş) oranında vergi kesintisi yapılacağı hükme bağlanmış olmakla birlikte, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılsın dağıtılmasın) stopajın oranı da %0 (yüzdesifir) olarak belirlenmiştir.

Belirtilen İzahname tarihi itibari ile İhraççının yararlandığı teşvik, sübvansiyon veya benzeri nitelikte aldığı destek ve yardım bulunmamaktadır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

Ortaklık'ın faaliyet alanları Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Ortaklık, 2012 tarihinde "Mistral Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile Rurulmuş olup, SPK'nın 19 Şubat 2016 tarih ve 12233903-325.01-E.2078 sayılı izni, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın Şirket Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin 29 Şubat 2016 tarih ve 50035491 431.02 sayılı onay yazısı ve İzmir Ticaret Sicil Memurluğu'nun 14 Mart 2016 tarihindeki kararı ile "Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak tescil sayılımıştir.

Ortaklık'ın kuruluş amacı, İzmir'de orta-üst ve üst segmente yönelik gayrimenkul projeleri geliştirmek ve bu projelerden satış ve kira geliri kazanmaktır. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyla, Ortaklık 2013'te başladığı Mistral İzmir Projesi'ni geliştirmekte ve 2015 yılında İzmir Bayraklı Bölgesi, Mersinli Mahallesi'nde aldığı 2 adet arsanın ("Çınarlı

Arsa", "Mersinli Arsa") projelendirmesini gerçekleştirmektedir.

RIMENKUL AL RIZINSLAT SAN VETIC AS 283/1 Sk. N. 24:5 Date:602 Bomova 0 232 461 1 V9 (Phx.) Fax: 0 232 435 90 ca Bons ia V.D. 632 037 4020 Türkiye Sınai Kalkını

fürkive Sınai Kalkınma Banı 261 A.Ş Acyosi Vebusan Cap 81 Fina 24 33 47 İstanbu 283/1 Sk. No.2 K:5(0: 01) Bayrak 1- 17 MiR 61-89-79 1-3x:0.232435-9():24

Pax:0.32435 90 24 Bornova Vergi Dairesi VNo:621 044 1072

ER EE M

yıla ve 2016/9 dönemlerine ilişkin satış gelirleri ve gelir kalemlerinin lam gelirlerden aldığı paylar aşağıda gösterilmektedir:

	(Milyon TL)	Aralık 2013	0/0	31 Aralık 2014	%	31 Aralık 2015	%	30 Eylül 2016	%
	Gayrimenkul Satış Gelirleri	0	%0	0	%0	0	%0	0	%0
Mil	Gayrimenkul Kiralama Gelirleri	0	%0	0	%0	0	%0	0	%0
	TOPLAM	0	%0	0	%0	0	%0	0	%0
Now You	Sektör yapısı sonuçlarının ge	gereği f elir tablosı	aturalar una yans	ancak tes	slimde g an alabilr	erçekleştir nektedir. T	ilmekted Teslimat	ir. O ned	lenle adar

Sektör yapısı gereği faturalar ancak teslimde gerçekleştirilmektedir. O nedenle satış sonuçlarının gelir tablosuna yansıması zaman alabilmektedir. Teslimat yapılana kadar geçen süre zarfında satışlara ilişkin yapılan tahsilatlar bilançoda Ertelenmiş Gelirler olarak takip edilmekte olup, proje tesliminde faturalaşma gerçekleştiği zaman faaliyet sonucu gelir tablosuna yansıtılacaktır. 2013-2016/9 bilançolarında ertelenmiş gelirler kaleminin gelişimi aşağıda gösterilmiştir. Söz konusu ertelenmiş gelirler ağırlıklı olarak rezidans ve ofis satışları için alınan sipariş avanslarını içermektedir.

TL - Solo	31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık	30 Eylül
	2013	2014	2015	2016
Ertelenmiş Gelirler	18.695.626	55.100.825	141.143.815	180.741.939

Mistral İzmir Projesi

Mistral İzmir Karma Gayrimenkul Projesi, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parselde bulunan Bayraklı Arsa üzerinde bulunmaktadır. Mistral İzmir Karma Gayrimenkul Projesi, Konak ilçesi sınırları içinde, kent merkezine, Bayraklı, Bornova ilçe merkezlerine ve şehir merkezine yakın konumda yer almaktadır. Proje, "Yeni Kent Merkezi" olarak belirlenen "Alsancak Liman arkası Halkapınar" bölgesinde olup, projenin bulunduğu mevki, son yıllarda hızlı bir gelişim 🚜 göstererek konut ve ticaret konusunda ön plana çıkmaktadır. Mevcut durumda projenin ৰ bulunduğu Yeni Kent Merkezi bölgesinde, adliye sarayı, prestijli ve büyük firmalara ait 🝃 🥞 merkezleri, devam eden inşaatlar ve mevcut depolama alanları yer almaktadır. Proje aulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlu olup, projenin bulunduğu ö Bölgeye metro, dolmuş, otobüs ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Projenin çeşitle merkezlere olan uzaklıkları aşağıda belirtilmiştir:

Yer	Mesafe (km.)
Bornova İlçe Merkezi	~4,7
Alsancak Limanı	~1,8
R Konak	~5

Türkiye Sınai Kalkınma Ban)

Done:602 Bt Fax: 0 232 1

> 42 Bornova Vergi Daire

> > V.No.621 044 1072

Ш

Yeni Kent Merkezi'nde tercih edilen "rezidanslar", "otel", "ofis katları", "alışveriş merkezi alanları" belirlenmiştir. Konu proje kapsamında toplamda 38 adet dükkan, 1 adet spa, 153 adet ofis, 110 adet rezidans ve 96 odalı otel bulunmakta olup, proje iki farklı kule şeklinde planlanmıştır. Belirlenen fonksiyonlar ile birlikte İzmir ilinin ihtiyacı olan ofis, toplantı salonları, lüks konaklama alanı ve alışveriş merkezi alanlarının karşılanması planlanmaktadır.

Mistral İzmir Projesi'nin fonksiyon bazında dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Mistral İzmir Projesi'nin Fonksiyon Bazında Dağılımı

Fonksiyon	Adet
Ofis	153
AVM (Dükkan)	38
Rezidans	110
Otel Odası	96
Spa	1

Projenin toplam brüt kapalı alanı 110.996,21 m² olup, ofis kulesinde yer alan çift cephe alanları dahil edildiğinde toplam brüt kapalı alan 117.404.21 m²'dir. Mistral İzmir Projesi'nin alan bazında dağılımı aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Mistral İzmir Projesinin Alan Bazında Dağılımı

Alansal Dağılım	Alan (m²)	0/0
Ofis	34,570	29%
AVM	9,080	8%
Rezidans	21,455	18%
Otel	6,700	6%
Spa	1,270	2%
Tesisat Katı	7,145	6%
Otopark+ Sığınak (Bodrum Kat)	30,777	26%
Ofis Çift cephe alanı Alanı	6,408	5%
TOPLAM	117,404	100%

Mistral İzmir Projesi'nde:

153,92 m. yüksekliğinde çatı katı dahil 38 kattan oluşan:

- o 2. ve 9 katlar arası otel kullanımlı,
- 9-37. katları arası konut kullanımlı 'Otel-Konut Kulesi';

215,79 m. yüksekliğinde çatı katı dahil 48 kattan oluşan:

'Ofis Kulesi' bulunmaktadır.

Kuielerin bodrum katları otopark, sığınak, konut ortak deposu; zemniye b. katı AVM alanı, katı ise Spa merkezi olarak planlanmıştır.

04 Mayıs 2016 tarihli TSKB Gayrimenkul Değerleme raporuna gök

31.03.2016 itibariyle AVM'nin inşaat tamamlanma orani %80 olarak hesaplanmıştır. 1.03.2016 itibariyle projenin tamamı için öngörülen inşaat tamamlanma oranı ise UMENKULYA

Daga 22 Borrow 7 olarak belir enmiştir. 83/1 St. N

(PLx.) Fax: 0 232 435 90 24 9 232 461 4 Bondva V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Barkası A.Ş.

283/1 Sk. No:2 K:5 D

Tekstill San, ve Dis Tic, Linean, Adalepe Mit, Bed Occupant

rezidans kullanımlarının satışına devam edileceği; otopark alanlarının ofis, rezidans ve AVM kullanımına hizmet edeceği; AVM açılışının 2017 yılında olacağı, AVM'nin, konusunda tecrübeli bir yönetici firma tarafından işletileceği ve kiralanacağı ve brüt kullanım alanı 9.079,73 m² olan AVM'nin 7,077 m² kiralanabilir alana sahip olacağı öngörülmektedir.

Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş., proje bünyesinde yer alan otelin Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olarak, 27.06.2013 tarihli harici bir taşınmaz satış sözleşmesi akdetmiş olup, söz konusu satış işlemine ilişkin tapu devri, 15.000.000 ABD Doları karşılığında 09.02.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Spa merkezi, 02.10.2015 tarihinde LT Okyanus ile imzalanan sözleşme ile kiralanmıştır. Kiralanan alan, Ortaklık tarafından kira sözleşmesinin ekinde belirtilen şekilde tamamlanması ve teslim tutanağının imzalanmasının ardından LT Okyanus'a teslim edilecektir. Kira süresi, LT Okyanus'a kira sözleşmesi uyarınca kiralanan alanın tamamlanıp teslim edilmesinden itibaren üç ay sonra başlayacaktır.

Mistral İzmir Projesi Kat ve Fonksiyon Bilgileri

Projeye göre kat alanları ve fonksiyonları aşağıda detaylandırılmıştır.

- 3. Bodrum Kat: 141 araçlık kapalı ötopark, kazan dairesi, sığınak, konut ortak depoları bulunmakta olup; 3. bodrum kat 7.860,10 m² kapalı kullanım alanlıdır. Her iki kulenin de ortak kullanım alanıdır.
- **2. Bodrum Kat:** 316 araçlık kapalı otopark, konut ortak depoları bulunmakta olup; 2. bodrum kat 11.458,33 m2 kapalı kullanım alanılıdır. Her iki kulenin de ortak kullanım alanıdır.
- 1. Bodrum Kat: 170 araçlık kapalı otopark, ofis ortak depoları, mekanik oda, pano odaları bulunmakta olup; 2. bodrum kat 11.458,33 m2 kapalı kullanım alanıldır. Her iki kulenin de ortak kullanım alanıldır.

Zemin Kat: Otel girişi, lobi, ön büro, bagaj odası, kasa odası, vestiyer, pub, mutfak, konut kulesi girişi, lobi, ofis kulesi girişi, lobi, açık AVM bölmümünde 27 adet mağaza, 5 adet trafo odası, 2 adet pano odası bulunmakta olup; zemin kat 5.774,74 m2 kapalı kullanım alanlıdır. Zemin kat açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. 09 Temmuz 2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu taşınmazın zemin katında 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

1. Nermal Kat: Spa, çocuk oyun alanı, yüzme havuzu, açık AVM bölmümünde 11 adet oğumuğaza bulunmakta olup; 1. normal kat 5.645,56 m2 kapalı kullanım alanlıdır. 1. normal kat açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esak anılmari projesine göre konu taşınmazın 1. normal katında 11 adet bağımsız bölündiği birli birli projesine göre konu taşınmazın 1. normal katında 11 adet bağımsız bölündiği birli birli projesine göre konu taşınmazın 1. normal katında 11 adet bağımsız bölündiği birli birli projesine göre konu taşınmazın 1. normal katında 11 adet bağımsız bölündiği birli birli projesine göre konu taşınmazın 1. normal katında 11 adet bağımsız bölündiği birli birli projesine göre konu taşınmazın 1. normal katında 11 adet bağımsız bölündiği birl

Normal Kat: Otel-Konut kulesinde, yüzme havuzu, spa, 5 adet otel odası, Ofis kulesinde delet ofis bulunmakta olup. 2 normal kat ofis Kulesi kullanımında 1.062,77 m², 627,36 m² Konut-Otel Kulesi kullanımında olmak üzere toplam 1.690,13 m² kapalı kullanım alanlıdır. 2 normal kat açık teraslar ile birbirine bağlanımaktadır. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas miinari projesine göre konu taşınmazın 1. normal katında 7 adet bağımış zarabölüm bulunmaktadır.

Otel Konnt Kulesi, 3.-9. Normat Katlar: 13'er adet konaklama ünitesi bulunmakta olup; her kat 857, 49 m² kapalı kultanım alanlıdır.

283/1 Sk NA . * J. Ksatta & 20/2 420 ama* 1 t 0 232 40 (22 Pox.) Fax: 0 232 435 90 M 81 Apr. V.D. 632 057 4020

> Türkiye Sınai Kalkınma İzokası A.Ş. Mezisi Mebusan Cad. 61 Eugusi 24427 İslanbul Vilgaret Steirton: 42577 İ. Abyekik som is

283/1 Sk. No:2 K:5 U:102

Bayrakh / izMiR
100 00 79
100 00 15 90 24
Romaya Vergi Dairesi

A. Kanna M. Fill M. S. M. A. S

ndu

The state of the s

2 San

GAYRIMEN

Normal Katlar: Otel konut kulesinin teknik katlarıdır. rkanika karisa (1888) karik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Otel-Konut Kulesi, 11.-18. Normal Katlar: Her katta yaklaşık 96 m² brüt kullanım alanlı 2 adet 1+1 daire, yaklaşık 166-168 m² kullanım alanlı 4 adet 2+1 daire bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanlıdır. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu bloğun 11. katından başlamak üzere 6 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır

Otel-Konut Kulesi, 20.-33. Normal Katlar: Her katta yaklaşık 194 m² brüt kullanım alanlı 2 adet 3+1 daire, yaklaşık 234 m² kullanım alanlı 2 adet 3+1 daire bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Otel-Konut Kulesi, 35.-37. Normal Katlar: 35. normal katta 417.67 m² brüt kullanım alanlı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 35. normal kat 835,33 m² kapalı kullanım alanlıdır. 36. normal katta 396,53 m² kullanım alanlı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 36. normal kat 793,05 m² kapalı kullanım alanlıdır. 37. normal katta 375,08 m² brüt kullanım alanlı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 37. normal kat 750,15 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Otel-Konut Kulesi, Çatı Katı: Otel konut kulesinin teknik katıdır. Çatı katında elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; çatı katı 700,28 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Ofis Kulesi, 2. Normal Kat: 72,81 m² kullanım alanlı 2 adet; 143,82 m² kullanım alanlı 1 adet; 187,74 m² kullanım alanlı 1 adet; 195,20 m² kullanım alanlı 3 adet ofis olmak üzere toplam 7 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 2. normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 1.062,77 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Ofis Kulesi, 3.-8. Normal Katlar: Her katta 56,54 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis; 111,28 m² brüt kullanım alanlı 1 adet ofis; 140,13 m² brüt kullanım alanlı 1 adet ofis; 147,59 m² brüt kullanım alanlı 3 adet ofis olmak üzere her katta 7'şer adet ofis ünitesi bulunmaktadır.

Ofis Kulesi, 9., 19., 29. ve 39. Normal Katlar: Ofis kulesinin teknik katlarıdır. Teknik katlarda elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; 9. normal kat 803,74 m²; 19. normal kat 789,50 m²; 29. normal kat 789,53 m²; 39. normal kat 803,76 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Ofis Kulesi, 10.-15. Normal Katlar: 10. normal katta 782,32 m2; 11. ve 12. normal katlarda 793,00 m²; 13. normal katta 800; 12 m²; 14. ve 15. normal katlarda 807,24'er m² tam kat brüt Kullanım alanlı 1'er adet ofis ünkesi bulunmaktadır.

Ofis Kulesi, 16-18. Normal Katlar! Her katta 403,62'şer m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 16.-18 normal katlarda bulunan ofis birimleri toplamda brüt 807,25 m² kapalı kullanım alanlıdır. & DIVASIO

Ofis Kulesi, 20.-26. Normal Katlar: Her katta 196,17 m² brüt kullanım alanlı 2'şer adet ofis; A200,34 m² brüt kullanım alanlı 2'şer adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bullinmaktadır. Kat alanları brüt 782,37 – 793,02 m² kapalı kullanım alanlıdır.

x) Fax: 0 232 435 90 24 V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Nusan Cap & Eng/ 1: 34427 İstanbul

V.No:621 044 1072

IMENAUL

93/1 St. No

1232 461 89

585. Normal Katlar: Her katta yaklaşık 197,95-199,73 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis; yaklaşık 202,12-203,90 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4 er adet ofis ünitesi bulunmakta olup, 27. kat brüt 800,14 m², 28. kat 807,26 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Ofis Kulesi, 30.-35. Normal Katlar: Her katta 199,65 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis; 203,95 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brüt 793,01 = 807,25 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Ofis Kulesi, 36. ve 38. Normal Katlar: 391,17 m² kullanım alanlı 2'şer adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Her katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 782,33 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Ofis Kulesi, 40.-44. Normal Katlar: Her katta 196,12-199,68 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis; 200,39-203,95 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brüt 793,01 – 807,25 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Ofis Kulesi, 45. Normal Kat: 477,03 m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 45. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 954,05 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Ofis Kulesi, 46. Normal Kat: 384,94 m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 46. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 769,87 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Ofis Kulesi, 47. Normal Kat: 362,80 m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 47. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 725,59 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Ofis Kulesi, Çatı Katı: Ofis Kulesinin teknik katıdır. Çatı katında elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; çatı katı 685,26 m² kapalı kullanım alanlıdır.

Mistral İzmir Projesi'nin Değerine Etken Faktörler

ZAYIF YANLAR GÜÇLÜ YANLAR Taşınmazın bulunduğu bölge Proje alanı, Ankara Caddesi üzerinde yer gelişimini tamamlamamış, eski sanayi almaktadır. yapılarının konumlu olduğu bölgeye, Ankara Caddesi üzerinde, taşınmaza emsal yakındır. oldukça olabilecek parsel sayısı bos kısıtlıdır. Proje alanının görülebilirliği, kabiliyeti ve ulaşılabilirliği çok yüksektir.

Proje yeni kent merkezinde konumludur. Konut, ticaret ve turizm kullanımı açısından tercih edilen bir bölgede konumludur.

Değerleme konusu projeye ait yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Sosyal donatı alanlarına yakın konumdadır.

283/1 Sk. No:2 K.5 D 602 Bayraklı / İZMİR

A.Kaposo

at/5 Dairer802 Bornova 79 (Pbx.) Fax: 0 232 435 90 14

Bom va V.D. Türkiye Qinai Kalkınma Ban

ban Salhane Metro Istasyonu toplu taşıma araçları duraklarına yakın

konumlu olup, ulaşabilirliği yüksektir.

FIRSATLAR

- Kent Merkezi olarak x Yeni √ Taşınmaz belirlenmiş olan Alsancak Liman arkasıbölgesinin ortasında Turan Salhanekonumlanmıştır.
- gelisim √ Taşınmazın bulunduğu bölge olan prestijli; yüksek ve potansiyeli firmaların yatırımlarını gercek leştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.
- konut projelerinin inşaatı devam etmektedir.

TEHDITLER

- Uygulama imar planı kapsamında MİA lejandında yer alan parsellerin yapılaşma kosulunun. KAKS:3.50 olması sebebi ile bölgenin tamamen yapılaşması halinde, ihtiyaçtan fazla yapı stoğunun oluşacağı düsünülmektedir.
- √ Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli ofis ve x Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmekte olup, bölgesel rekabette her geçen gün artış yaşanmaktadır.

Mersinli Mahallesinde 2 Adet Arsa ("Mersinli Arsa")

Ortaklık'ın mevcut portföyünde, 2015 yılı içinde alınan, İzmir/Konak Mersinli Mahallesinde bulunan 8623 ada 8 parsel numaralı 2.268 m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazın 6667/10000 hissesi ve 8623 ada 12 parsel numaralı 2.128 m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazın 2/3 hissesi bulunmaktadır. Söz konusu arsalarda mevcut durumda bir yapı olmamakla beraber, gayrimenkul piyasası ve oluşacak talebe göre yeni bir proje geliştirilebilecektir. Geliştirilecek projenin, Mistral İzmir Projesi gibi orta ve üst segment tüketiciye yönelik olması ve hem konut hem de ofis yapılarını barındırması planlanmaktadır.

ağıdaki tabloda Mersinli Arsa'nın satın alımına iliskin bilgiler ver almaktadır.

. 13/10/2	Satın Alım Tarihi	Satın Alım Tutarı	Arsanın Satın Ahndığı Kişinin İlişkili Taraf Olup Olmadığı Bilgisi
Mersinli Arsa, 8 parsel numaralı taşınmaz	17 Şubat 2015	1.647.299 ABD Doları (4.371.725 TL)	İlişkili Taraf (Önder Türkkanı - ortak (1/2), Haydar İnaç - ortak (1/2))
Mersinli Arsa, 12 parsel numaralı tasınmaz	17 Şubat 2015	2.500.000 ABD Dolari (6.253.928 TL)	İlişkili Taraf Değil

2 parselden oluşan arsalar, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlu oluş yeni kent merkezi içerisinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, arsaların yakın çevresinde birçok prestijli gayrimenkul şirketine, yapımı devam eden, at tasarı halinde ya da başlama aşamasında olan yatırım projeleri yer almaktadır.

SAAT SAN, VETTIC, A.S. ire:602 Bornova

x) Fax 0 232 tar Med Sinai Kalkınma Barkası A.Ş.



Tekstil San.

ซีรีที่ลกเ na yaklaşık 2,0 km., Alsancak Gar a yaklaşık 3,0 km., İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 19,3 km. mesafede bulunmaktadır.

Yer	Mesafe (km.)	
İzmir Limanı	~2,0	
Alsancak Gar	~3,0	
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	~19,3	

Mersinli Mahallesinde 2 Adet Arsanın ("Mersinli Arsa") Değerine Etken Faktörler

MM	GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
N. N.	√ Taşınmaz yeni kent merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) bölgesi	gelişimini tamamlamamıştır.
MAN	içerisinde konumlanmıştır. √ Taşınmaz MİA (Merkezi İş Alanı) alanında kalmaktadır.	- Taşınmazın Ankara Caddesi ile doğrudan bağlantısı bulunmamaktadır.
h	√ 8623 ada 12 no.'lu parsel net imar parselidir.	 8623 Ada 8 No.'lu parselin yaklaşık 249 m2 yola terki bulunmaktadır.
		Parseller 3.000 m2 altında olduğundan dolayı plan notuna göre 8 kat imarlıdır.
Myll		- 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları içerisinde bulunan ''MİA'' lejantına ait plan notunun değişiklik
fit		sürecinde olması, konu taşınmazlar üzerinde yapılacak yatırımların süresini olumsuz etkilemektedir.
4	FIRSATLAR	TEHDİTLER
**	√ Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği	x Taşınmazın bulunduğu bölgede bazı parsellerde imar uygulamaları tamamlanmaması ve yasal süreçler,
to	cazibeli bir bölge niteliğindedir.	bölgedeki gelişimin süresini erteleyici faktör olmaktadır.

Mersinli Mahallesinde 1 Adet Arsa ("Çınarlı Arsa")

O Ortaklık 2015 yılı içinde Mersinli Mahallesi'nde bulunan 8554 ada 6 parsel numaralı 5.95 (5 m²'li "Arsa" yaşıflı taşınmatın tönamla Arlas Vantayan Tayılı 1881 (1881) m²'li "Arsa" vasıflı taşınmazin tamamını Arkas Konteyner Taşımacılık A.Ş.'den satını almıştır. Söz konusu taşımnazın üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Söz konusu arsa mevcutta tır parkı olarak kullanılmakta olup, gayrimenkul piyasası ve oluşacak talebe göre yeni bir proje gelliştirilebilecektir. Arsa üzerinde hastane ve ofis projesi geliştirilmesi düşünülmektedir. 🦠

NOASağıdaki tabloda Çınarlı Arsa nın satın alimına ilişkin bilgiler yer almaktadır.

JE YATIRIM ÎNŞAAT SAN. VE TÎC. A.S No.2 Kat.5 Daire:602 Gernova 69 79 (Pbx) Fax: 9 232 435 95 14

Jomova V.D. 622 167 April nai Kalkinma By

ergi Dairesi

Tekstil San. ve Dis Tic.

al	Molecpe Min. Berry Min. 124 Mary 124 Ma	कार्य के प्राप्त के Satın Alım Tarihi	Satın Alım Tutarı	Arsanın Satın Alındığı Kişinin İlişkili Taraf Olup Olmadığı Bilgisi
	Çınarlı Arsa	16 Eylül 2015	9,500.000 ABD Dolari (29,606,480 TL)	İlişkili Taraf Değil

Taşınmaz, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlu olup yeni kent merkezi içerisinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, değerlemesi yapılan taşınmazların yakın çevresinde birçok prestijli gayrimenkul şirketine ait tasarı halinde ya da başlama aşamasında olan yatırım projeleri yer almaktadır.

Taşınmaz İzmir Limanı'na yaklaşık 2,0 km. Alsancak Gar'a yaklaşık 3,0 km., İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 19,3 km. mesafede bulunmaktadır.

Yer	Mesafe (km.)	
İzmir Limanı	~2,0	
Alsancak Gar	~3,0	
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	~19,3	

Mersinli Mahallesi'nde 1 Adet Arsanın ("Çınarlı Arsa") Değerine Etken Faktörler

1		GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
1	V	Taşınmaz yeni kent merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) bölgesi içerisinde konumlanmıştır.	Taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamıştır.
	V V	Taşınmaz MİA(Merkezi İş Alanı) alanında kalmaktadır.	1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planı Notları içerisinde bulunan ''MİA'' lejantına ait plan notunun değişiklik
	V	Taşınmaz imar uygulaması görmüş net imar parselidir.	sürecinde olması, konu taşınmazlar üzerinde yapılacak yatırımların süresini olumsuz etkilemektedir.
	V	Taşınmaz plan notlarında yer alan minimum parsel büyüklüğü koşulunu sağladığı için Hmax serbest yapılaşma hakkına sahiptir.	CLATAY CLEANAGAS.
		FIRSATLAR	TEHDITLER
	V	Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.	Taşınmazın bulunduğu bölgede imar uygulamaları tamamlanmadığı için yatırımlarda geçikmeler olmakta ve bölge gelişimi etkilenmektedir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile R 7.1.2. Araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama MAN SÖZE konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama MAN SÖZE konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama MAN SÖZE konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama

1 89 (Pbx.) Fax: 0 232 435 90 24 oms a V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bapkası A.Ş. Medisi Nebusan Ded 61 Fındiği 4427 İslanbul MIRAY

283/1 Sk. No:2 K:5 D:02 Bayraklı / İZMİR Tel:0.232.41 2 0 79 raxi0. 33.4 5 5 0 24

ATIRIM FINA/SMAN

KE M

2. Basher selfforler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Aşağıda yer alan 7.2.1.3, 7.2.1.4, 7.2.1.5, 7.2.1.6, 7.2.1.7 nolu bölümlerde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan Mistral İzmir Projesi – Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda yer alan sektör bilgilerinden faydalanılmıştır.

7.2.1.1 GYO Sektörü

Mevcut durumda BIST'de işlem gören 31 adet GYO bulunmaktadır. 08.12.2016 itibarıyla, borsada işlem gören 31 adet GYO'nun toplam piyasa değeri 23.8 milyar TL, toplam Net Aktif Değeri ise 2016/09 dönemi raporlarına göre 46.9 milyar TL'dir.

Net Aktif Değer (NAD) Büyüklüklerine Göre GYO'lar (2016/09 dönem verilerine göre)

(Bin TL)	Ödenmiş	Özsermaye	Net Aktif Değeri (NAD)	
(Dill 1D)	Sermaye	O Loci may c		
Büyük ölçekliler (NAD > 1,5 milyar TL)	6,084,784	21,356,638	32,609,987	
Orta ölçekliler (600 milyon TL < NAD < 1,5 milyar TL)	3,275,369	9,624,248	11,783,557	
Küçük ölçekliler (NAD < 600 milyon TL)	926,850	2,204,151	2,505,550	
TOPLAM	10,287,003	33,185,037	46,899,094	

Proje Türüne Göre GYO Bilgileri (2016/09 dönem verilerine göre)

(Bin TL)	Ödenmiş Sermaye	Özsermaye	Net aktif değeri (NAD)	
Konut ağırlıklı çalışanlar	4,785,767	12,711,656	22,909,072	
Ticari gayrimenkul ağırlıklı çalışanlar	5,501,236	20,473,381	23,990,021	

	Halka Açık GYO Listesi						
	#	Ünvan			#	Ünvan	
	1	Emlak Konut GYO)		17	Reysaş GYO	:
	2	Torunlar GYO			18	Alarko GYO	,
	3	Sinpaş GYO			19	Özderici GYO	<u> </u>
	4	Özak GYO			20	Marti GYO	- E
	5	İş GYO			21	Atakule GYO	40
	Š.	Yeni Gimat GYO			22	TSKB GYO	4
20	9	Halk GYO			23	Servet GYO	-92
89	58	Saf GYO			24	Deniz GYO	- 8 #
걸셨	9	Akmerkez GYO			25	Pera GYO	E
, Q	10	Akfen GYO			26	Yapı Kredi Koray GYO	A BOOK
- A	1 I	Kiler GYO			27	Avrasya GYO	9020
A EAOU	12	Akiş GYO			28	Körfez/GYQ	C. T. S.
Š	13	Vakıf GYO			29	Nurol GYO (((
	14	Panora GYO			30	Ata GYO	
יפיים	15	Yeşil GYO			31	Idealist GYO PINST	. 7.
L	16	Doğuş GE GYO				O R	
AL 1975			//			Control of the second	11/1

V.D. 632 057 Türkiye Sınai Kalkınma Bazkası A.Ş.

BERKEM ekstil San.

piyasa değerleri yıllar itibarıyla aşağıdaki tabloda sayısı ve erilmektedir.

Yıllara Göre Türkiye'deki GYO Sayısı ve Piyasa Değerleri

Yıl	GYO Sayısı	Piyasa Değ	eri
		Mn TL	Mn \$
2011/12	23	11.708	6.224
2012/09	24	13.410	7.482
2012/12	25	15.782	8.857
2013/03	27	16.877	9.317
2013/06	28	16.300	8.480
2013/09	30	17.085	8.395
2013/12	30	18.632	8.730
2014/06	31	20.672	9.722
2014/12	31	21.731	9.339
2015/06	31	22.382	8.336
2015/12	31	21.465	7.356
2016/03	31	23.785	8.420
2016/12*	31	23.754	7.055

🛂 8 Aralık 2016 tarihli verilerdir.

Alışveriş merkezi, ofis, turizm tesisleri ve hastane gibi belli alt sektörlere yönelik GYO'ların kurulması ile de GYO sektörünün ciddi bir gelişme göstermesi beklenmektedir. Hükümet ve belediye projelerinin finasmanına yönelik altyapı yatırım fonlarının kurulmasının ve kentsel dönüşüm projelerinin sektöre ilave bir ivme kazandırması beklenmektedir.

GYO'lar, kurumsal sermayenin gayrimenkul sektörüne girebilmesine, büyük kapsamlı projelerin gerçekleştirilebilmesine ve bireysel küçük yatırımcıların katma değeri yüksek projelere doğrudan yatırım yapabilmesine firsat sağlayan önemli yatırım araçlarıdır. GYO'lar, gayrimenkul yatırımlarının genel dezavantajı olan likidite problemini de ortadan kaldırmaktadırlar. GYO'lar sayesinde, bireysel ve kurumsal yatırımcılar, fonlarını birleştirerek getiri potansiyeli yüksek olan projeleri hayata geçirebilmektedirler.

Önümüzdeki dönemde kurumsal kimlikleri ile planlı gayrimenkul yatırımlarını teşvik edece 🕃 gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile hem sektördeki likidite, güvenlik, şeffaflık performansın artacağı, hem de finansman problemit yaşayan gayrimenkul sektörüne kaynak yaratılacağı düşünülmektedir.

7.2.1.2 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörleri

İnşaat sektörünün GSYH içindeki doğrudan payı, 2015 yılında %5,7'dir. Gayrimenkul, yapı malzemeleri, konut sahipliği, lojistik, ticaret gibi güçlü ileri-geri bağlantılara sahip sektörlerle birlikte düşünüldüğünde inşaat sektörü ve etrafındaki faaliyetlerin GSYHMdisderin dayının Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.S. %20-25 aralığında seyrettiği tahmin edilmektedir. 283/1 Sk. No.

at 5 Daire OC. Bus 79 (Pbx) Fac 0 Z is 130 9-11

I.D. 63Ftirki i Suai Kalkınma Brokası A.S.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602 Bayraklı / İZMIR

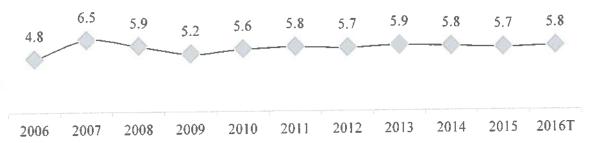
Bornova Tel:0232 Bornova V.D.

KEM kstil Sar

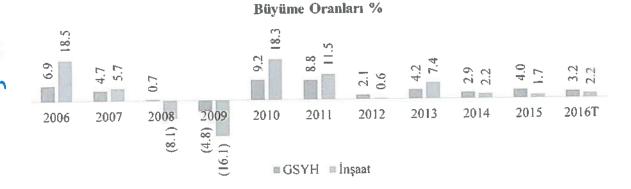
full

you make

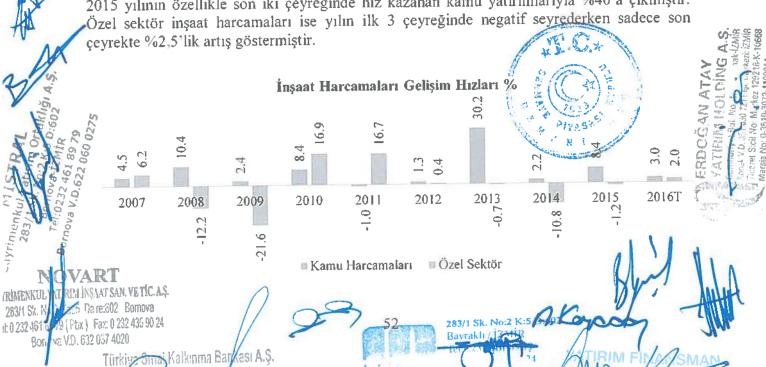
İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı % (1998 Sabit Fiyatlarla)



2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı, GSYH gelişim hızının altında kalmıştır. 2006-2011 döneminde GSYH büyümesinin pozitif olduğu yıllarda inşaat sektörü, GSYH'nin üzerinde büyürken 2012 yılından itibaren bu ilişki bozulmuştur. 2012, 2014 ve 2015 yıllarında pozitif GSYH büyümesine rağmen inşaat büyümesi daha zayıf bir seyir göstermiştir. Özellikle 2015 yılında %4'lük GSYH artışına rağmen inşaat büyümesi %1,7'dir.



Kamu inşaat harcamalarının toplam inşaat harcamalarındaki payı 2014 yılında %37 iken, 2015 yılının özellikle son iki çeyreğinde hız kazanan kamu yatırımlarıyla %40'a çıkmıştır.



27 Istanbul

insaat sektörü üretiminin yaklaşık %80'i bina yapımından, %20'si de altyapı yatırımlarından oluşmuştur. Bina üretimi 2014 yılı ile aynı seviyede seyrederken bina dışı, altyapı işleri, inşaat üretimini sürüklemiştir. Kamu harcamalarıyla uyumlu bir şekilde bina dışı üretim, 2015 yılında %8,3 büyümüştür. İki seçimin de etkisiyle ulaştırma projeleri başta olmak üzere kamu yatırımlarının hız kazanması bu gelişimin ana nedeni olmuştur. Yüksek hızlı tren projeleri, şehir içi raylı ulaşım projeleri, 3. köprü, İzmir-İzmit Otoyolu ve Körfez Geçişi, 3. havalimanı gibi mega projelerin yanı sıra kamunun eğitim, sağlık başta olmak üzere sosval bina vatırımları da hız kazanmıstır.

2014 yılı inşaat büyümesini kentsel dönüşüm projelerinin de etkisiyle bina yapımı sürüklemiş, altyapı yatırımlarında bir önceki yıla göre %11,4'lük gerileme görülmüştür. 2015 yılında ise kentsel dönüsüm projeleri devam etmesine rağmen bir önceki yılın güçlü baz etkisiyle bina üretimi benzer seviyelerde kalmıştır. Seçimlerin etkisiyle artan siyasi ve ekonomik belirsizliklere bağlı olarak özel sektör yatırımlarında görülen yavaşlamanın, konut dışı binalarda, özellikle endüstriyel ve ticari bina yapımında düşüşe yol açtığı, konut üretiminin 2014 yılına göre düsük oranlı da olsa arttığı tahmin edilmektedir.

Yapı ruhsatlarındaki gelişim de yüzölçümü bazlı değerlendirildiğinde konut dışı bina üretimindeki zayıflamayı teyid etmektedir. 2015 yılında yapı ruhsatı stokunun %10'unu oluşturan sanayi binaları ve depolar, otel, toptan-perakende ticaret binaları için alınan ruhsatlar %30 gerilemiştir. Konut dışı binalar içinde sadece ofis binaları ve eğitim, sağlık vb kamu binaları için alınan yapı ruhsatları artış göstermiştir. Konut yapımı için alınan ruhsatlarda %11 civarında düşüş görülmekle birlikte 2014 yılındaki yüksek yapı ruhsatı stokunun bu gerilemenin bir bölümünün telafi ettiği düşünülmektedir.

Yapımı tamamlanan, oturmaya hazır binaları ifade eden yapı izin belgelerine yine yüzölçümü bazında bakıldığında 2015 yılında tüm binalar için alınan belgelerin 2014 seviyesinin çok az altında kaldığı görülmektedir. Konut amaçlı binalar için alınan belgelerde %1,3 artış olurken, konut dışı binalarda ise ofis binaları haricinde yüksek oranlı gerilemeler söz konusudur.

Yapı ruhsatı ve yapı izin belgelerindeki gelişim ilk defa satılan konutlarla birlikte değerlendirildiğinde 2015 yılında satılmamış konut stokunda gerileme yaşandığı, konut fiyat artışlarında arzdaki yavaşlamaya rağmen talebin canlı olmasının da etkili olduğu düşünülmektedir.

İnsaat ana sektörü taşınmaz (gayrimenkul) üretimi için hayatı bir önem taşımakla beraber, gayrimenkul sektörü ve bileşenleri de inşaat sektörünün vazgeçilmez bir unsurudur. GSYH iktisadi faaliyet hesaplarında hizmetler ana başlığında yer alan gayrimenkul faaliyetleri geçtiğimiz iki yıl boyunca oldukça başarılı bir grafik çizmiştir.

Gayrimenkul Hizmeti Faaliyetleri Cari Fiyalarla GSYH Jeindeki Payı

Yıllar Yıllar	2013	2014	2015	2016
1. Çeyrek	9.3	8.8	8.8	8.7
2. Çeyrek	8.3	8.3	7.9	7.9
3. Çeyrek	7.7	7.5	7.2	7.7
4. Çeyrek	7.9	7.6	7.3	
Yillik	8.3	8.1	7.8	8.1
and an Color				

SAAT SARVIAN TUIK ire:602 Bernova

Fax: 0 232 43 Türkiye Sısai Kalkınma Barkası A.Ş

gade edilen büyümeye ilişkin veriler 2016 yılı için inşaat ve gayrimenkul sektörünün iyi bir performans sergilediği yönündedir.

7.2.1.3 Ofis Sektörü

Uluslararası standartlar cercevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İs Alanı ("MİA") ve Merkezi İs Alanı dışı ("MİA dışı") olmak üzere sınıflandırmaya gidilmektedir. Merkezi İş Alanı, profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsamaktadır.

Propin'in raporuna göre, MİA ofis sektörü, özellikle İstanbul İlinde son dönemde hızla yoğunlaşmakta olup, özellikle MİA ve gelişmekte olan ofis bölgelerindeki ofis alanlarının teslim edilmesiyle birlikte 2015 yılı sonunda İstanbul'daki ofis stoku 4.2 milyon metrekareye ulaşmıştır. JLL'in verilerine göre ise inşaat halindeki arzın tamamlanması ile toplam A sınıfı ofis arzının 2017 yıl sonunda 6,5 milyon metrekare olması tahmin edilmektedir.

Bu bağlamda İstanbul ofis sektörü, Türkiye'ye gayrimenkul yatırımı yapmak isteyen yatırımcılar ve ofis kullanıcıları için listenin başında yer almakta ve pazar büyümeye devam etmektedir.

Ülkemizde gelişmeye en açık gayrimenkul alt sektörlerinden biri ofis sektörü olup, İstanbul dısındaki illerde genellikle çarşı, iş merkezi ve işhanı binaları MİA fonksiyonu görmektedir. Ankara ve İzmir illerinde plaza ve rezidans binalarına ihtiyaç bulunmakta ve hem son kullanıcılar hem de yatırımcılar tarafından rağbet görmektedir.

7.2.1.3.1 İzmir Ofis Sektörü

Ofis pazarı olarak bakıldığında, İzmir, İstanbul ve Ankara'dan sonra üçüncü gelişmiş pazar olarak öne çıkmaktadır. Bölgesel olarak bakıldığında; Karşıyaka, Bornova-Bayraklı Bölgesi civarında bireysel kullanımlar (muayenehane, hukuk bürosu, diş hekimi, mali müşavir ve muhasebe) ağırlıklı olduğu için küçük ofisler daha yaygın olarak görülmektedir. Bununla birlikte, bu bölgelerde yapılan A sınıfı projelere şirket merkezlerinin ve ofislerinin taşınması beklenmektedir.

İl geneline bakıldığında, özellikle Bayraklı Bölgesi içerisinde bulunan adliye binası çevresinde ve Alsancak Bölgesi'nde ofis kullanımlarının yoğun olduğu ve bu bölgelerde yeni yatırımların bulunduğu görülmektedir. Çekim noktası oluşturabilecek yeni yatırımların bir kısmı insaat asamasında iken bir kısmı ise proje aşamasındadır. Bu bağlamda, yapılan projeler A sınıfı ofisler içermekte olup, projeler bilinirliği yüksek şirketler tarafından tasarlanmakta ve 🖁 Anşa edilmektedir.

Modern ofis gelişiminin en yoğun olduğu alt bölge ise Salhane-Turan Bölgesi olarak ortaya ჯ Kmaktadır. A tipi ofis projelerinin henüz yeni gelişmeye başladığı bu bölgede yer alan İzmir 🛎 Adliye Sarayı ve İstinaf Mahkemeleri, bölgenin kullanıcı profilini etkileyen, turumlar olarak öne çıkmaktadır. Bu bölgede yer alan ofislerin ana kullanıcılar ağırlıklı olarak finans kuruluşları ile hukuk bürolarıdır. Salhane-Turan alt ofis pazarındaki başlıça A tipi ofis projeleri arasında Tepe Kule İş Merkezi, Salhane İş Merkezi ve Sunucu Elaza yer almaktadır.

İzmir ilinde, genel yönetim tarafından işletilen iş merkezlerine az raştlanmaktadır. İş merkezlerinde ofisler alım-satım yoluyla el değiştirmekte olup, çoğunlukla mal sahipleri

THIS ART SAIN, VEITIG, A.S. Object002 Bornova

32 461 89 7 Mi Kaikınma Bankası A.Ş

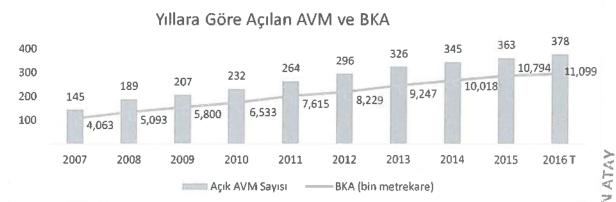
kanınaktadır. Bu nedenle ofislerdeki doluluk oranları isletme merkezli değil, is merkezindeki kullanım yoğunluğunu yansıtmaktadır.

İstanbul ve Ankara ile kıyaslandığında İzmir ilinde daha az sayıda prestijli ve nitelikli inşai kalitede iş merkezi bulunmaktadır. İş merkezi amaçlı kullanım daha çok kent merkezinde yoğunlaşmış olup, mesken vasıflı taşınmazların kullanım fonksiyonunun değiştirilmesi yoluyla iş yeri kullanımına dönüştürülmüştür. Bu nedenle güvenlik ve otopark sorununun kendi içinde çözülmüş olması ve prestijleriyle ön plana çıkmış olmaları, nitelikli iş merkezlerinin tercih edilirliğini artırmaktadır. Bu bağlamda kent merkezindeki yerleşik dokuda konumlanmış iş yeri kullanımlarına göre nitelikli ofislerin m² birim satış rakamları daha yüksek fiyatlardan el değiştirmektedir.

İzmir ofis pazarı halen gelişim sürecinde olduğundan, pazar hızla değişmekte ve yeni imar planı uygulamalarına bağlı olarak, yeni projeler ile birlikte pazara güçlü ve nitelikli bir arz girmektedir.

7.2.1.4 Alışveriş Merkezi Sektörü

Türkiye'de alışveriş merkezleri son yıllarda yükselen bir ivme göstererek, Türkiye ekonomisinin en önemli sektörlerinden biri haline gelmistir. Türkiye'deki ilk AVM, 27 yıl önce Ataköy Turizm Kompleksi içinde yer alan Galleria'dır. Galleria'nın ardından Karum \ (1991), Akmerkez (1993), Capitol (1993), Carousel (1995), CarrefourSA (1996), Grandhouse (1997), Migros (1998), Profilo (1998) ve Mayadrom (1997) alışveriş merkezleri açılmıştır. Son 10 yılda AVM'lerdeki kiralanabilir alan %250 büyümüştür. Eylül 2016 sonu itibariyle 378 adet AVM ve 11,1 milyon metrekare kiralanabilir alan mevcuttur. 2016 yılı sonunda sektörde 1,4 milyon metrekare daha kiralanabilir alan olması hedeflenmektedir.



Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek 2016

Türkiye'de, özellikle İstanbul'da şayıları giderek artan alışveriş merkezlerine olan il ekonomideki gelişmeler be yakından ilgilidir. Ekonomik iyileşme, güçlü demografik yapı değişen hayat standartları ve bünyesinde birçok alternatifi barındırmaya başlayan farklı AVM konseptleri gibi gelişmeler yabancı yatırımcının da ilgisini Türkiye'ye yönelten etkenler arasında yer almaktıdır. 🦡

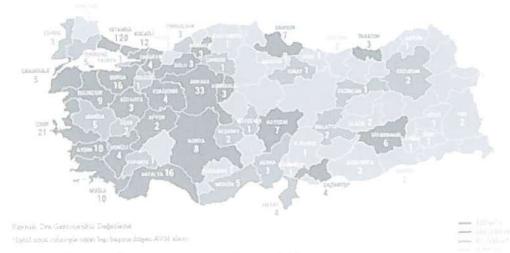
1988 yılında ilk alışveriş merkezinin açılmasından bu yana alışveriş merkezi sayısı her geçen gün artmış ve 1980'lerde Türkiye genelinde alışveriş merkezi sayısı 3 iken, 1990'larda 32

Daire:602 Bornova

Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. 7 İstanbul

öncelikli bölgelerin Batı Anadolu ve İç Anadolu olacağı tahmin edilmektedir. Aynı zamanda nüfus ve harcamalardaki payı ile Türkiye'nin ticaret merkezi olan İstanbul'da da yatırımların devam etmesi beklenmektedir.

Adedine Göre İller Bazında AVM Dağılımı



Kaynak: GYODER Gösterge. Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek 2016

Bugün için Türkiye, alışveriş merkezi yatırımları açısından incelendiğinde özellikle satın alma gücü, eğitim düzeyi, okuryazarlık oranı görece daha yüksek olan Marmara Bölgesi'nde yoğunlaşma olduğu görülmektedir. Bunu Ege ve Akdeniz Bölgeleri takip etmektedir.

İl bazında incelendiğinde 2016 3. Çeyrek verilerine göre İstanbul'da 120 adet, Ankara'da 33 adet, İzmir'de 21 adet AVM bulunmaktadır.

Bununla birlikte önümüzdeki dönemde Anadolu bölgesinde gelişmenin devam edeceği, il bazında Eskişehir, İsparta, Zonguldak, Ordu gibi illerin yatırım açısından cazip olacağı beklenmektedir. Diğer taraftan Adıyaman, Ağrı, Amasya, Ardahan, Bartın, Bayburt, Bingöl, Burdur, Çorum, Erzincan, Gümüşhane, Hakkari, İğdır, Kars, Kırşehir, Kilis, Muş, Niğde, Rize, Sinop, Sivas, Şırnak, Tunceli ve Yozgat'ta henüz AVM açılmamış olup, bu illerden Burdur, Çorum, Sivas ve Yozgat'ta 2017'e kadar AVM açılması planlanmaktadır. Öte yandan Türkiye genelinde inşaat halinde 74 AVM yatırımı devam etmekte olup, bu alışveriş merkezlerinin toplam 22 tanesinin İstanbul'da, 7'sinin Ankara ve 5'inin Bursa'da açılması ğıngörülmektedir.

Sektördeki bu yükselen ivmeye rağmen Türkiye. Avrupa'daki ülkelere göre oldukça geride kalmaktadır. Türkiye'de her bin kişiye 118 m² kiralanabilir alan düşerken, bu rakam AB-27 ortalamasında 261,6 m²'dir. Türkiye'de önümüzdeki 2 yıl içinde, yeni yapılacak yaklaşık 74 alışveriş merkeziyle birlikte mevcut kiralanabilir alanın 13,9 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

7.2.1.4.1 İzmir Alışveriş Merkezi Sektörü 🦠

İzmir ili, 4 milyondan fazla nüfusu ile önemli bir pazar potansiyeli barındırmaktadır. Yerel nüfusun kültürü, şehrin ulaşım yapısı, sanayileşme ve gelir düzeyi göz önüne alındığında,

HINTLYATIRIM INCLUSION RUTTURU, ŞEHIMIN UI. SANDAZ KATS DOMENDE ZEROWA 18979 (Ptx.) Fac Dock 1809 Bomova VD. 632 (25 S) Fat Kalkınma Banyası A.Ş. LURKYE S) fat Kalkınma Banyası A.Ş.

56
283/1 Sk. Nat2 K:5 0:602
Bayrakh / l/Milkl
Tel:0.232.461 89 K
Fax:0 162-35 90
Fax:0 162-35 90
A TRA

A. Carco

rakende sektörü potansiyeli açısından Türkiye'nin sayılı illeri arasında yer

İzmir ilinde perakende sektörüne yönelik yapılan yatırımlar 2000'li yıllarda hızlanmıştır. EGS Park Bornova ve Mavisehir ile baslayan alışveriş merkezleri, ekonomideki hareketlilik ile birlikte kentin önemli akslarında hayat bulmaya başlamıştır.

2016 yılı ilk çeyrek itibarıyla, İzmir ilinde mevcutta toplam 21 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Balçova ilçesinde 7 adet, Bornova ilçesinde 4 adet, Mavişehir bölgesinde 2 adet alışveriş merkezi, Konak ilçesinde ise mevcutta toplam 3 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Gaziemir ilçesinde mevcutta toplam 2 adet alışveriş merkezi ve 1 adet Outlet Park bulunmaktadır. Ciğli ilçesinde mevcutta toplam 2 adet alısveriş merkezi bulunmaktadır.

Nüfusa göre Balçova, Bornova ve Çiğli ilçelerinde AVM kiralama oranının İzmir ortalamasının üzerinde, Konak, Gaziemir ve Karşıyaka ilçelerinde AVM kiralama oranının İzmir ortalamasının altında olduğu gözlemlenmektedir. Bununla birlikte Bayraklı semtinde AVM projelerinin hızlı gelişim potansiyeline sahip olması dikkat çekmektedir.

İzmir'de Mevcut Alışveriş Merkezlerinin Kategorik Dağılımı

a Marin Walland	Birim	TKA m ²	%		
Yaşam Tarzı Merkezi	1	10.000	2,4		
Mahalle Merkezi	10	213.873	51,1		
Outlet Merkez	4	94.632	22,6		
Bölgesel Merkez	3	100.440	23,9		
TOPLAM	18	418.945	100.0		

Kaynak: TSKB GMD – Mistral İzmir Değerleme Raporu, Aralık 2014

İzmir'de mevcut alışveriş merkezlerinin kategorik dağılımı yukarıda verilmektedir. Buna göre İzmir'de 10 adet mahalle merkezi kategorisindeki AVM'ler 213.873 m² ile en çok kiralanabilir alana sahip kategoriyi oluşturmaktadır. Diğer taraftan 1.000 kişi başına düşen AVM alanında yaklaşık 110 m² ile İzmir, İstanbul ve Ankara'nın gerisinde kalırken, bu veri İzmir AVM sektörünün gelecekte büyüme potansiyeli taşındığının sinyalini vermektedir. Bu bağlamda İzmir'de özellikle Karşıyaka ve Alşançak modern perakende; Kemeraltı ise geleneksel perakende için cadde olanakları sunmaktadır.

7.2.1.5 Konut Sektörü

Günümüzde gayrimenkul yatırımları Türkiye'nin en önemli yatırım araçlarından biri olarak ön planda olmayı sürdürmektedir. Türkiye'deki ortalama hane balkı geliri düşünüldüğünde, Z konut sektörü birçok kesimin yatırım yapabileceği ve özellikle son zamanlarda en fazla kar getiren yatırım aracı olarak öne çıkmaktadır. Türkiye'nin gelişen bir ekonomiye sahip olmas 🚇 Rsebebiyle finansal tabloda zaman zaman inişler çıkışlar yaşansa da orta-uzun vadede konur Salebinin artarak devam edeceği öngörülmektedir. Nüfusun büyümesi, kentleşmenin artmas. kentlerdeki hane halkı sayısının azalması ve yaşanan göçler Türkiye'de konut ihtiyacının artacağını destekler niteliktedir. Nüfusun artması bugün yavaşlasa bile demografinin değişimi; evlenme, bosanma, yalnız yaşama, çalışma alışkanlıklarının değişimi nedeni ile daha fazla erişilebilir konuta ihtiyaç duyulacaktır. Diğer taraftan kentsel dönüşüm ve alt yapı çalışmalarının devam etmesi ve gayrimenkul sektörü oyuncularının Türkiye'nin konut Salamındaki ihtiyaçlarını tespit etmesi sektörü daha da hareketlendirmiştir.

Mac 5 Daire: 602 Bornova 5, 89 79 (Pbx) Fax 0 232 435 96 73 Both TVG V.D. 632 037 4020

ie Spiai Kalkınma Bankası A.Ş.

Fürkiye'de en fazla konut satılan illere bakıldığında 239.767 adet, %18,6'lık pay stanbarun ilk sırada yer aldığı, İstanbul'u sırasıyla Ankara ve İzmir'in takip ettiği görülmekte olup, m² başına konut fiyatında ise yine ilk sırada 3.684 TL/m2 ile İstanbul yer almaktadır.

2015 Yılında En Fazla Konut Satılan İller

2015 Yılında En Fazla Konut Satılan İller	Satılan Konut Sayısı			
İstanbul	239.767			
Ankara	146.537			
İzmir	77.796			
TOPLAM	1.289.320			

Kaynak: TUIK

2015 Yılında Büyük İllerde Ortalama Konut Fiyatları

2015 Yılında En Yüksek Kira Değerine Sahip İller	Konut Fiyatı (TL/m²)		
İstanbul	3.684		
İzmir	2.167		
Ankara	1.627		
Ortalama	2.493		

Kaynak: Hurriyetemlak.com

7.2.1.5.1 İzmir Konut Sektörü

Türkiye'de İstanbul ve Ankara'dan sonra İzmir'de de rezidans projeleri hızla artmaktadır. Ancak İzmir'de projelendirilen rezidanslara bakıldığında lüks ve yüksek katlı nitelikli binaların rezidans olarak adlandırıldığı dikkat çekmektedir.

İstanbul'daki projelere paralel olarak, son yıllarda İzmir'de de rezidans, AVM ve ofis yapılarından oluşan karma projelerin hayata geçirildiği gözlemlenmektedir. TSKB GMD'nin Mistral İzmir için hazırladığı değerleme raporunda belirttiği gibi; rezidanslarda ortalama olarak toplam alanın %5 ile %10 arasında değişen kısmı penthouse olarak tabir edilen geniş dairelerden, geriye kalan alan ise daha çok 1 oda 1 salon ya da 2 oda, 1 salon ve toplam alani 80-100 m²'yi geçmeyen dairelerden oluşmaktadır. Genel olarak İzmir ilindeki rezidansların şehrin merkezine ışşa edildiği görülürken, şehir merkezinin yaşanan göçler sonucunda kalabalıklaştığı ve bunun sonucu olarak yolların ve otoparkların yetersiz kaldığı bilinmektedir.

İzmir Limanı'nın özelleştirilmesi ve buna bağlı olarak gelişen turizm potansiyeli ve ticaretteki. hareketlilik, İzmirlilerifi seliir merkezinde, işyerlerine, bankalara, ticari ve sosyal alanfara yakın konumlanmış nitelikli lüks konutlara olan ihtiyacını artırmıştır. Bu ihtiyacı karşılamak için son beş yılda İzmir'de rezidans projeleri hız kazanmıştır. Buna paralel olarak özellikle şehir merkezinde yüksek katlı, nitelikli, ofis ve rezidans açığını karşılayacak arazinin bulunamaması, Cankaya-Pasaport-Alsancak-Bayraklı-Karşıyaka aksında yeni alanlara ihtiyaç duyulmasına sebep olmaktadır. Alsancak Limanı ile Karşıyaka-Turan arasında kalan 550 hektarlık alan gökdelenler bölgesi olarak imara açılmış olup, bölgede yapılaşma bazında önemli yatırımlar yapılacağına dair öngörüler bulunmaktadır. Planlanan yeni kent merkezi iş 📂 alanının söz konusu açığı kapatması beklenmektedir. Bu durum İzmir Minigrestiji, yenilenenze imajı, modern görünümü ve gelişimi ile ön plana taşıyacak adınılargan biridirim Ortaklığı A

283/1 Sk. No:2 K:5 Bayrakh / İZMİR

Bornova-iZM Tel:0232 461 Bornova V.D.622

461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 04

V.D. 632 037 4020

Ne Otel Sektörü

Furnism Softweige nin rekabet gücü en yüksek sektörlerinden biri olarak tanımlanmaktadır. Sektör, Türkiye'yi ödemeler dengesi içinde ihracattan sonra ikinci büyük döviz geliri sağlayan faaliyet konumuna yükseltmiş olup, endüstri içinde 40'a yakın sektörü doğrudan etkilemektedir.

2015 yılında Türkiye'yi ziyaret eden yabancı ziyaretçi sayısı 36.244.632, 35.592.160 adedi yabancı turistlerden olmak üzere toplam 41.617.530 seviyesindedir. Aynı dönem içinde, toplam turizm geliri 31,5 milyar ABD Doları olup, ziyaretçi başına düşen ortalama harcama tutarı ise 756 ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir

2015 yıl sonu itibarıyla Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçilerin %12'si Alman, %10'u Gürcistan ve %9'u Bulgar vatandaşı olup, Avrupa ülkelerinin bu toplamdaki payı %45 olarak gerçek leşmiştir.

2016 yılının ilk 10 ayında Türkiye'yi ziyaret eden yabancı turist sayısı 2015 yılının ilk 10 ayına göre %31 azalışla 22.696.776 adede gerilemiştir.

2016 Ekim ayı itibarıyla Türkiye'ye en çok giriş yapan ülkeler sıralamasında, toplam girişlerin %20,0'i Almanya'dan, %9,1'I Rusya'dan ve %7,3'ü Gürcistan'dan gerçekleşmiştir.

Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı

	YILLAR			DEĞİŞİM	
Aylar	2014	2015	2016	2015/2014	2016/2015(%)
Ocak	1.146.815	1.250.941	1.170.333	9,08	-6,44
Şubat	1.352.184	1.383.343	1.240.633	2,30	-10,32
Mart	1.851.980	1.895.940	1.652.511	2,37	-12,84
Nisan	2.652.071	2.437.263	1.753.045	-8,10	-28,07
Mayıs	3.900.096	3.804.158	2.485.411	-2,46	-34,67
Haziran	4.335.075	4.123.109	2.438.293	-4,89	-40,86
Temmuz	5.214.519	5.480.502	3.468.202	5,10	-37,72
Ağustos	5.283.333	5.130.967	3.183.003	-2,88	-37,96
Eylül	4.352.429	4.251.870	2.855.397	-2,31	-32,84
Ekim	3,439.554	3.301.194	2.449.948	-4,02	-25,79
Kasım	1.729.803	1.720.554	•	-0,53	- 55
Aralık	1.580.041	1.464.791	•	-7,29	- 23
TOPLAM	36.837.900	36.244.632		-1,61	×() =
		15.00		4.20	95
10 AYLIK TOPLAM	33.528.056	33,059,287	22.696.776	-1,40	-31,351
Kaynak: TÜİK		1 3100	1421		7 T

7.2.1.6.1 İzmir Turizm ve Otel Sektörü 🕈

Marmara Bölgesi'nden sonra turizm geliri en yüksek olan bölge Ege Bölgesi'dir. İzmir'in NGehitlera ası ve şehir içi ulaşım kolaylıkları, iklim avantajları, 9 adet üniversitesi, uluslararası yısarlayi fuari İzmir Enternasyonal Fuarı), zengin tarihsel mirası, coğrafi güzellikleri ve Kongre-sergi merkezi olanakları, İzmir'i tercih edilen şehirlerden biri haline getirmiş olup

Born W. V.D. 632 037 4026 Türkiye Sinşi Kalkınma Bankası A.Ş

283/1 Sk. V.No:621 044 1072

ısında şehirdeki konaklama kapasitesi artmıştır. ret Sicil No. BORN-68

Şehirdeki otellerin resmi dairelere, bankalara ve özel firmaların müdürlüklerine yakınlığı nedeniyle Konak ilçesi ve çevresinde konumlandığı gözlenmektedir. Ayrıca, İzmir'de otel sektörü Çankaya ve Basmane ilçelerinde gelişimini sürdürmektedir.

Türkiye'nin önemli bir turizm merkezi olma yolunda ilerleyen İzmir'de 4 ve 5 yıldızlı oteller ve özel tasarlanmış butik oteller, turizm yatırımcıları tarafından tercih edilmektedir. Ayrıca, kruvaziyer turizmi ve kongre turizmi ile artan talep, yeni otel yatırımlarının önünü açmaktadır. Bu bağlamda otel yatırımları genellikle kent merkezinde yer almakta ve talebin karsılanması adına bu yatırımların devam etmesi öngörülmektedir.

7.2.1.7 Şirket'in Sektördeki Konumu, Avantajları ve Dezavantajları Portföv cesitliliği

AVM, otel, rezidans, ofis alanlarından oluşan Mistral İzmir ile Ortaklık tek bir proje ile karma bir yapı oluşturarak riskin dağıtılmasını; yeni arşa satın alımları ile de farklı projeler geliştirerek portföy çeşitliliğini artırmayı hedeflemektedir. Mevcut taşınmazlar ve geliştirilecek projeler ile Ortaklık'ın öncelikli hedefi büyümesini güçlendirerek nakit akışını kuvvetlendirmektir.

Gelecekteki yatırımlar için ek arsalara erişim

Son yıllarda, Ortaklık gelecekteki yatırımları için arsa satın almaktadır. İstanbul ve Ankara'ya nazaran büyük arsa parsellerinin görece fazla olduğu ve proje gelişimine daha müsait olan İzmir'de Şirket'in nitelikli arsalara sahip olması önemli bir avantajdır.

Güçlü itibar ve deneyime sahip ortaklar ile yönetim kadrosu

Mistral GYO, İzmir ve Türkiye iş hayatında önde gelen kişilerin katılımları ile kurulmuştur. Mistral GYO ortakları farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmaların yönetimlerinde görev almakta olup, deneyimli ortakların ve tecrübeli profesyonellerin yönetim yetenekleri ile Mistral GYO'nun başarılı proje ve yatırımlara imza atması hedeflenmektedir.

Türkiye'deki piyasa dinamiklerinden yararlanmak

Ortaklık, Türkiye'nin büyük şehirlerinde üst orta ve orta gelir seviyesindeki alıcılara yönelik 🐠 proje üretimine odaklanmıştır. Ortaklık, bu sayede avantajlı demografik akımlardan (örneğin artan harcanabilir gelire sahip genç nüfusun artan bir biçimde büyük şehirlere taşınması. 🚡 yararlanmak için iyi bir pozisyondadır.

Ortaklık projelerinde bölgesel odaklılık

Ortaklık, halihazırda İzmir odaklı yatırımlar yapınış olub, yatırımların tek bir bölgede yoğunlaşması dezavantaj olarak yorumlanabilir,

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net. satıs tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi. Ortaklık'ın satış ve kiralama olmak üzere iki ayrı faaliyet alanı bulunmaktadır. Gayrimenkui Yatırı faaliyetler İzmir, Türkiye'dedir. 283/1 Sk. No

UL YATERIM INSAAT SAN VETIC AS Sk. No.2 Matt5 Daire:602 Bomova

Tet () 232 461 69 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 96 😭 Bonuma V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınə Kalkınma Banyası A.Ş êl Fingiki û

60

283/1 Sk. No:2 K

Bornova