







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



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
MİRAY  
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bayraklı / İZMİR  
Tel: 0 232 461 89 79  
Fax: 0 232 435 90 24  
Bornova Vergi Dairesi  
V.No:621/044 B/27

**PRINTSAN**  
İnprime San. ve Tic. Ltd. Şti.  
Kırt ve Pınar Mahallesi San. Sit.  
Karaman Cd. No:10 Kat:4-5-6  
Boyliközü / İSTANBUL  
Beyliközü V.D. 733 033 9517

**BERKEM**  
Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.  
A.Ş. No: BEG 05 / 5000  
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.  
İstanbul V.D. 165 033 78 31  
Ticaret Sicil No: BORN 6850

**ERDOĞAN ATAY**  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Cumhuriyet Bul. No: 5 - Konak-İZMİR  
Konak V.D. 351 050 7211-İs  
Ticaret Sicil No: Merkez 12/218-K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

*[Handwritten signature]*  
MİRAY  
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bayraklı / İZMİR  
Tel: 0 232 461 89 79  
Fax: 0 232 435 90 24  
Bornova Vergi Dairesi  
V.No:621/044 B/27

**NOVART**  
GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
283/1 Sk. No: 5 Daire:602 Bornova  
Tel: 0 232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24  
Bornova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Caddesi No: 24/27 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42527 | www.tskb.com.tr

*[Handwritten signature: A. Kayaoglu]*

**YATIRIM FİNANSMAN**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## 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 yatırım 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 alması karar verilmiştir."

denilmektedir.



## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞLER

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29/6/2016 tarih ve 37/1320 sayılı kararı:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Büyükdere / İZMİR  
Tel: 0232 461 89 79  
Fax: 0232 435 90 24  
Borçova Yerel Dairesi  
Y.No:621 044 1072

**MIRAY**  
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

*[Handwritten signature]*

**EREEM**  
Tekstil San. ve Dis. Tic. Ltd. Şti.  
Konya Mh. BEĞDİLİ BEİGE  
Büyükdere / İZMİR  
Ticaret Sicil No: 2550037252  
Mersis No: 080100008690

**PRINTSAN**  
Emirino San. ve Tic. Ltd. Şti.  
Bakır ve Print San. ve Tic. San. Sit.  
Karandı Çarş. No:10 Kat:4-5-6  
Büyükdere / İZMİR  
Bbylikduzu V.D. 733 033 9517

*[Handwritten signature]*

**ERDOĞAN ATAY**  
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emirino San. ve Tic. Ltd. Şti.  
Konya V.D. 251 030 7211  
Ticaret Sicil No: 2550037252  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

**MİSTRAL**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Borçova / İZMİR  
Tel:0232 461 89 79  
Borçova V.D.622 060 0275

**NOVART**  
GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. 283/1 Sk. No:2 K:5 D:602 Borçova  
Med. Bübüşen Cad. 61 Fıca Köyü 4427 İst. Tel:0232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24  
Ticaret Sicil No: 42527 | www.novart.com.tr Borçova V.D. 632 037 4020

*[Handwritten signature]*

**AYRIM FİNANSMAN**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

“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 fıkrasının (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 sağlanacağını 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 işletmecisi 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.Ş.’nin bilgilendirilmesine

karar verilmiştir.”



## GELECEĞE YONELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, “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 yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE 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 bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.



**İhraççı**  
**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Sorumlu Olduğu Kısım**

*Vekaleten*  
**MİSTRAL**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bornova-İZMİR  
Tel:0232 461 89 79  
Bornova V.D.632 060 0275

**Haydar İnaç**  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili  
22/12/2016

**Önder Türkkani**  
Yönetim Kurulu Başkanı  
22/12/2016

**İZAHNAMENİN TAMAMI**

**Halka Arz Eden**  
**Adı, Soyadı/Unvanı, Görevi, İmza, Tarih**

**Sorumlu Olduğu Kısım:**

**Önder Türkkani**  
Yönetim Kurulu Başkanı ve Ortak  
*Vekaleten Defaella*  
22/12/2016

**İZAHNAMENİN TAMAMI**

**Haydar İnaç**  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Ortak  
*Vekaleten*  
*Burak BEYTAŞ*  
22/12/2016

**İZAHNAMENİN TAMAMI**

**Lucien Arkas**  
Ortak  
*Vekaleten Defaella*  
22/12/2016

**İZAHNAMENİN TAMAMI**

**NOVART**

GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
283/1 Sk. No: 2 K:5 D:602 Bornova  
Tel: 0 232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 02 24  
Bornova V.D. 632 037 0275

Çağrı San ve Tic. Ltd. Şti.  
Bakır Çarşısı Sanayiciler San. Sit.  
Karanfil Sok. No: 24  
Büyükdözü 7/İSTANBUL  
Borçova V.D. 632 037 0275

**ERDOĞAN ATAY**  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Çarşı Sok. No: 24  
Konak V.D. 351 030 7211 Fisi. Merkez: İZMİR  
Ticaret Sicil No: Mersis: 129218-K-10668

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Büyükdözü 7/İZMİR  
Tel:0 232 461 89 79  
Fax:0 232 435 02 24  
Bornova Vergi Dairesi  
V.No:021 024 1072

**MİSTRAL**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bornova-İZMİR  
Tel:0232 461 89 79  
Bornova V.D.632 060 0275

**YATIRIM FİNANSMAN**  
**ORTAKLIĞI**

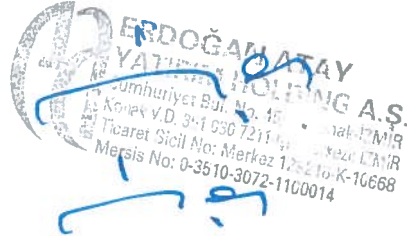
|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <p><b>Tufan Ünal</b><br/>Yönetim Kurulu Üyesi ve Ortak<br/><i>Vekaleten Mehmet Dazdemir</i><br/>22/12/2016 <i>Mokk</i></p>   | <p>İZAHNAMENİN<br/>TAMAMI</p> |
| <p><b>Erdoğan Atay Yatırım Holding</b><br/>Anonim Şirketi<br/>YATIRIM HOLDING A.Ş.<br/>Cumhuriyet Bulvarı No: 101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-</p> |                               |



|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <p>Hasan Bumin Anal<br/>Ortak</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>22/12/2016</p>                               | <p>İZAHNAMENİN<br/>TAMAMI</p> |
| <p>Berkem Tekstil Sanayi ve<br/>Dış Ticaret Limited Şirketi</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>22/12/2016</p> | <p>İZAHNAMENİN<br/>TAMAMI</p> |
| <p>Banu İnaç<br/>Ortak</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>22/12/2016</p>                                      | <p>İZAHNAMENİN<br/>TAMAMI</p> |
| <p>Erkan İnaç<br/>Ortak</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>22/12/2016</p>                                     | <p>İZAHNAMENİN<br/>TAMAMI</p> |
| <p>Printsan Emprime Sanayi Ticaret<br/>Şirketi</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>22/12/2016</p>              | <p>İZAHNAMENİN<br/>TAMAMI</p> |
| <p>Mehmet Nomal<br/>Ortak</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>22/12/2016</p>                                   | <p>İZAHNAMENİN<br/>TAMAMI</p> |

*[Handwritten notes in blue ink on the left margin]*

*[Handwritten notes and signatures in blue ink on the bottom left]*



**MİSTRAL**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
283/1 Sk. No: 2 Kat: D:602  
BornoVA İZMİR  
Tel: 0232 461 89 79  
BornoVA V.D. 02 060 0275

*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Handwritten signature and stamp in blue ink]*

**NOVART**  
MENKUL YATIRIM MENSAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
13/11 Sk. No: 2 Kat: 5 Daire: 602 BornoVA  
1232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0232 435 96 24  
BornoVA V.D. 632 037 4020

**Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.**  
Mecidiyeköy Mah. Busan Cad. 34 Etiler Kat: 4/27 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42527 www.tskb.com.tr

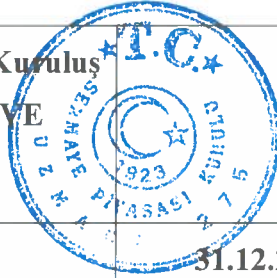
|   |                      |
|---|----------------------|
| <p><b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b><br/>(Konsorsiyum Lideri)<br/><b>TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.</b></p>  | Sorumlu Olduğu Kısım |
| <p>Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.<br/>Meclisi Mebusan Cad. 51 Fındıklı 34427 İstanbul<br/>Ticaret Sicil No : 42527   www.tskb.com.tr</p> <p><b>Barış Tunçsiper</b><br/>Müdür (Kurumsal Finansman)<br/>22/12/2016</p> <p><b>Hakan Aygen</b><br/>Genel Müdür Yardımcısı<br/>22/12/2016</p> | İZAHNAMENİN TAMAMI   |
| <p><b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b><br/>(Konsorsiyum Eş Lideri)<br/><b>YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>  | Sorumlu Olduğu Kısım |
| <p><b>Pervin Bakankuş</b><br/>Müdür (Kurumsal Finansman ve<br/>Halka Arza Aracılık )<br/>22/12/2016</p> <p><b>Levent Durusoy</b><br/>Koordinatör<br/>22/12/2016</p>   | İZAHNAMENİN TAMAMI   |

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.

**PRINTSANI**  
Printsani Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.  
Bakır ve Pınar Sokakları San. Sit.  
Karantlı Cad. No: 9 Kat: 4-5-6  
Buyukduzlu / İSTANBUL  
Büyükdüzlu V.D. 733 633 9517

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b><br/><b>DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE</b><br/><b>S.M.M.M A.Ş.</b></p> <p>Adı, Soyadı, Görevi</p> | Sorumlu Olduğu Kısım:   |
| <p><b>Gülin Günce, SMMM</b><br/>Sorumlu Denetçi</p>  | <p>31.12.2013, 31.12.2014, 31.12.2015 VE<br/>30.09.2016</p> <p><b>TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR VE<br/>BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI</b></p> |



28311 Sk. No: 2 Daire: 602  
Beyoğlu / İZMİR  
Tel: 0 232 461 89 79  
Faks: 0 232 435 90 24  
B Bornova V.D. Dairesi  
1. No: 621 044 1072

**ERDOĞAN ATAY**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kültürçüv. 3.ül No: 47 Bornova-İZMİR  
Konaş V.D. P: 14517211-1  
Ticaret Sicil No: 12.13-K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

**MISTRAL**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
28311 Sk. No: 2 K:5 D:602  
Bornova-İZMİR  
Tel: 0 232 461 89 79  
Bornova V.D. 622 060 0275

**NOVART**  
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
28311 Sk. No: 2 Daire: 602 Bornova  
Tel: 0 232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24  
Bornova V.D. 632 037 4020

**BERKEM**  
Tekstil San. ve Dis. Tic. ve İnd. Şti.  
Çatane Mh. BEĞÖZÜ Ç. RÖİÇE  
Yahya Kemal Beyatlı Cad. No: 2336 İZMİR  
Ticaret Sicil No: 12.13-K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

A. Karaca

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b></p> <p><b>TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b></p> <p><b>Adı, Soyadı, Görevi</b></p>   | <p><b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b></p>           |
| <p><b>Bilge Beller Özçam</b></p> <p><b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b></p> <p><b>Ozan Kolcuoğlu</b></p> <p><b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b></p> <p><b>Berk Ünsal</b></p> <p><b>Değerleme Uzmanı</b></p> <p><b>Selda Aksoy</b></p> <p><b>Değerleme Uzmanı</b></p> | <p><b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI</b></p> |

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Sk. No:2 K:5 D:602  
BORNova V.D. 33 461 89 79  
Tic. Sic. No: 232 461 89 79  
Tic. Sic. No: 232 435 90 24  
BORNova V.D. 33 461 89 79  
Tic. Sic. No: 232 461 89 79



*[Handwritten signature]*

ORTAKLIĞI A.Ş.  
BORNova V.D. 33 461 89 79  
Tic. Sic. No: 232 461 89 79

**PRINTSAN**  
Emirino Sanayi Tic. Ltd. Şti.  
Bakır ve Pınar San. Yatırımcılar San. Sit.  
Karanfil Çarş. No: 10 Kat: 4-5-6  
Boylukdüzü, İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 232 033 9517

*[Handwritten signature]*

**BERKEM**  
Tekstil San. ve Dis. Tic. Ltd. Şti.  
Osmanlı Mh. No: 10 Kat: 5-6  
Yıldırım Beyazıt V.D. 33 461 89 79  
Tic. Sic. No: 232 033 9517

*[Handwritten signature]*

**ERDOĞAN ATAY**  
Yatırım Menkul Değerleme A.Ş.  
Cumhuriyet Bul. No: 10 Kat: 5-6  
Korek V.D. 351 630 721  
Ticaret Sicil No: 232 033 9517  
Mersis No: 0851030721100014

*[Handwritten signature]*

**NOVART**  
GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. 10  
28341 Sk. No: 10 Kat: 5 Daire: 602 Bornova  
Tel: 0 232 461 89 79 (Fbx) Fax: 0 232 435 90 24  
Bornova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası  
Meclis Meb. San. Cas. 8: Fındık 34#27 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42227 | www.tskb.com.tr

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**A. KAPSOY**

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**

## 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 özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, 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 husus söz konusu değildir.

## 2. B. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN 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 şirkettir. Ortaklık'ın faaliyet amacı, gayrimenkul projelerinden satış ve kira geliri elde etmektir. Ortaklık portföyündeki varlıklar hakkında kısa bilgiye aşağıda yer verilmiştir.

### Mistral İzmir Projesi:

İzmir/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. Proje iki farklı kule şeklinde planlanmıştır. Projede, ofis, otel ve rezidans kullanımının tamamının satılacağı; AVM'nin, yönetici bir firma tarafından işletileceği ve alanacağı 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 07.06.2013 tarihli harici bir taraflı satış sözleşmesi akdetmiş olup, söz konusu satış

GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

283/1 Sk. No: 2 Kat: 5 Daire: 602 Bornova

Tel: 0 232 461 89 72 (Box) Fax: 0 232 435 90 24

Bornova V.D. 632037/2020

ER YATIRIM TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

Tekstil San. ve Dis. Tic. Ltd. Şti.

Atatürk Bulvarı, BEĞAS 3. Blok, Kat: 11, Daire: 11/11

34720 Beşiktaş, İstanbul

Tic. Sicil No: 270303/0303/22-52

Ticaret Sicil No: 270303/0303/22-52

Türkiye Sınai Kalkınma Bakanlığı A.Ş.

Meclis: Mebusan Caddesi, Kat: 4/27 İstanbul

Ticaret Sicil No: 42527 www.tskb.com.tr

YATIRIM FİNANSMAN  
MEKUL DEĞERLER A.Ş.

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Cumhuriyeti No: 1, Kat: 11/11  
Karak Y.D. 35103072/11 Kat: 11/11  
Ticaret Sicil No: Merkez 149218-K-10568  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

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 Doları         |
| 30.01.2016    | 1.000.000 ABD Doları         |
| 30.04.2016    | 1.000.000 ABD Doları         |
| 30.08.2016    | 1.000.000 ABD Doları         |
| <b>Toplam</b> | <b>15.000.000 ABD Doları</b> |

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 kiralanılan alanın tamamlanıp teslim edilmesinden itibaren 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 m<sup>2</sup>'li "Arsa" vasıflı taşınmazın 6567/10000 hissesi ve 8623 ada 12 parsel numaralı 2.129 m<sup>2</sup>'li "Arsa" vasıflı taşınmazın 2/3 hissesi (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 alınmasına ilişkin bilgiler yer almaktadır.

| Satın Alım Tarihi | Satın Alım Tutarı                      | Arsanın Satın Alındığı Kişinin İlişkili Taraf Olup Olmadığı Bilgisi         |
|-------------------|--|---|
| 17 Şubat 2015     | 1.647.299 ABD Doları<br>(4.371.725 TL) | İlişkili Taraf<br>(Önder Türkkani - ortak (1/2), Haydar İnaç - ortak (1/2)) |
| 17 Şubat 2015     | 2.500.000 ABD Doları<br>(6.253.928 TL) | İlişkili Taraf Değil  |

**NOVART**  
GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
283/1 Sk. No. / Kat:5 Daire:602, Bomova  
Tel: 0 232 461 89 91 Pbx : Fax: 0 232 463 90 25

Türkiye Sınır Kalkınma Bankası  
Meclisi Mebusan Cad. & F...  
Ticaret Sicil No: 42527 | www.itskb.com.tr  
Bomova NO. 602 Kat: 5. D. No: 602  
Adan Tic. Ltd. Şti.  
Adan Tic. Ltd. Şti. 3. Bölge  
Yahya Kemal Bulvarı No: 122 Buca  
İzmir  
Ticaret Sicil No: 165 003 72 5  
Ticaret Sicil No: BORN-6895

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM HİZMETLERİ A.Ş.  
Cumhuriyet...  
Konak V.D. 351 030 721  
Ticaret Sicil No: Merkez 12310-K-1/uc  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

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

Ortaklık 2015 yılı içinde Mersinli Mahallesi'nde bulunan 8554 ada 6 parsel numaralı 5.954 m<sup>2</sup>'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 Doları<br>(29.606.480 TL) | İlişkili Taraf Değil  |

Ortaklık'ın faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü ekonomik konjonktür 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 arsalarla ilişkin olarak yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatlarının vaktinde alınması faaliyetler açısından önem arz etmektedir. Diğer taraftan yeni projelerin geliştirilmesi sürecinde imar, belediye, iskan ve çevre mevzuatındaki olası değişiklikler veya zorluklar, proje geliştirilebilecek arsaların bulunmaması gibi sıkıntılar Ortaklık faaliyetlerine etki edecek önemli faktörlerdendir.

Mevcut durumda BIST'e 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 faaliyetlerin gelişimi, tüketim-tasarruf tercihleri, ev sahipliği eğiliminin güçlü olması gibi faktörler gayrimenkul ve inşaat sektörlerindeki büyümeyi olumlu etkilemektedir.

### 2.B.4. İhraççığı 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.

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

NOVART

GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

283/1 Sk. No: 5 Kat: 5 Daire:602 Bodrum

Tel: 0 232 461 8979 (Pbx) Fax: 0 232 4 5 90 24

Bodrum V.D. 632 037 4020

A. Kaya

Türkiye İsmaili Kalkınma Bakanlığı

Melik: 283/1 Sk. No: 5 Kat: 5 Daire:602 İstanbul.

Ticaret Sicil No: 42527 | www.novart.com.tr

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Cumhuriyet Bulvarı No: 10 Kat: 10  
Konak V.D. 351 030 7111  
Ticaret Sicil No: Merkez: 12594 / d: 10666  
Mersis No: 0831030721100014

BERKEM  
Tic. Sicil No: 283/1 Sk. No: 5 Kat: 5 Daire:602 Bodrum  
Tic. Sicil No: 283/1 Sk. No: 5 Kat: 5 Daire:602 Bodrum  
Tic. Sicil No: 283/1 Sk. No: 5 Kat: 5 Daire:602 Bodrum

YATIRIM FİNANSMAN

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME

Ticaret Sicil No: 283/1 Sk. No: 5 Kat: 5 Daire:602 Bodrum

yönde etkileyebilir, 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 / İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi / Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Ortaklık'ın 39.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan diğer ortakların pay oranı, sahip oldukları payların grubu ve tutarı aşağıda yer almaktadır:

| ORTAK ADI   | SERMAYE TUTARI (TL) | PAY ORANI | ORTAĞIN A GRUBU NAMA YAZILI PAYLARI | ORTAĞIN B GRUBU HAMİLİNE YAZILI PAYLARI |
|---|---------------------|-----------|-------------------------------------|---|
| Önder Türkkan                                       | 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                               |

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

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

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

NOVART  
MENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
3/1 Sk. Kat:5 Daire:602 Bornova  
232 461 49 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24  
Bornova V.D. 632 037 4020

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bornova V.D. 632 060 0275  
Tel:0232 461 89 79  
Bornova V.D.632 037 4020

14

Türkiye Sınal Kalkınma Bankası A.Ş.  
Meclisi Mebusan Caddesi Fıncıklı 24/27 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 25527 | www.tskb.com.tr

YATIRIM FİNANSMAN  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Cumhuriyet Bulvarı No:45  
Bornova V.D. 632 056 7211  
Ticaret Sicil No: Merkez:İZMİR  
129218-K-16688  
Microlis No: 0-3510-3072-1100014

**Seçilmiş 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         |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                           | <b>45.396.446</b> | <b>59.597.631</b>  | <b>127.517.980</b> | <b>201.247.244</b> |
| 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         |
| <b>Duran Varlıklar</b>                           | <b>25.797.091</b> | <b>53.203.764</b>  | <b>99.656.542</b>  | <b>99.630.334</b>  |
| 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              |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                          | <b>71.193.537</b> | <b>112.801.395</b> | <b>227.174.522</b> | <b>300.877.578</b> |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                 | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2014</b>  | <b>31.12.2015</b>  | <b>30.09.2016</b>  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                 | <b>18.936.155</b> | <b>55.984.264</b>  | <b>156.713.897</b> | <b>203.763.054</b> |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                         | -                 | -                  | 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            |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                 | <b>3.611.932</b>  | <b>4.391.810</b>   | <b>8.583.439</b>   | <b>33.936.219</b>  |
| 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             |
| <b>Özkaynaklar</b>                               | <b>48.645.450</b> | <b>52.425.321</b>  | <b>61.877.186</b>  | <b>63.178.305</b>  |
| Ödenmiş Sermaye                                  | 33.980.000        | 33.980.000         | 39.000.000         | 39.000.000         |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler              | -                 | 222.151            | 894.552            | 894.552            |
| Ertelenmiş 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             |
| Diğer  | 562               | 632                | (78)               | (915)              |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                          | <b>71.193.537</b> | <b>112.801.395</b> | <b>227.174.522</b> | <b>300.877.578</b> |



Handwritten signatures and notes in blue ink on the left margin, including names like 'Ayhan', 'Ali', and 'Ayhan'.

Handwritten text in blue ink on the left margin: '28311 No. 2 K.5 D:602', 'Beyraklı / ZMİR', 'Tel: 0232 461 89 79', 'Bomova / ZMİR', 'Tel: 0232 461 89 79', 'Bomova / ZMİR', 'Tel: 0232 461 89 79'.

Handwritten text in blue ink on the right margin: 'ERDOĞAN AYTAÇ', 'YATIRIM HOLDİNG A.Ş.', 'Kurumun B. J. No: 45', 'nakliyat', 'Korak V.D. 351 000 7217', 'Merkazi: ZKIR', 'Ticaret Sicil No: 139778-K-10688', 'Mersis No: 08510-3077-1100014'.

**NOVART 15**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.**  
289/1 Sk. No. 7 Daire:602 Bomova  
Tel: 0 232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24  
Bomova V.D. 632 037 4020

Türkiye İsmail Kallıncı Bankası  
Mevlani Mahallesi 81 Fıncı  
Ticaret Sicil No: 42627

Handwritten signatures and notes in blue ink at the bottom right, including names like 'A. Kapan' and 'A. Kapan'.



## GELİR TABLOSU – TL (Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide)

|   | 1 Ocak - 31<br>Aralık 2013 | 1 Ocak - 31<br>Aralık 2014 | 1 Ocak - 31<br>Aralık 2015 | 1 Ocak - 30<br>Eylül 2015 | 1 Ocak - 30<br>Eylül 2016 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Satış Gelirleri                             | -                          | -                          | -                          | -                         | -                         |
| Brüt Kar/Zarar                              | -                          | -                          | -                          | -                         | -                         |
| Faaliyet Zararı/Kararı                      | (492.781)                  | 217.458                    | 1.045.767                  | 1.250.430                 | (118.468)                 |
| Sürdürülen Faaliyetler<br>Dönem Karı/Zararı | 14.863.327                 | 3.779.801                  | 4.413.825                  | 2.688.542                 | 1.301.956                 |
| Dönem Zararı/Kararı<br>Dağılımı             |                            |                            |                            |                           |                           |
| -Azinlık 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                     | 0,121                      | 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 teslimleri dahilinde satış olarak yazılması ile herhangi bir nakit çıkışı ile ilişkilenebilmeksizin yükümlülüklerin karşılanması beklenmektedir.

## 2.C. SERMAYE PİYASASI ARACINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

İhraç edilecek payların ISIN numarası SPK onayının ardından temin edilecektir.

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

| 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                                |

### 2.C.2. Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

**2.C.3. İhrac 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 yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**

Ortaklık payları henüz BİAŞ'ta işlem görmemektedir. Halka arz edilen payların BİAŞ'ta 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 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 doğrultusunda öneride bulunmaya karar vermiştir.

2837/1 Sk. No:2 K.5 D:602  
Bayraklı / İZMİR  
Tel: 0 232 461 89 79  
0 232 435 90 24  
Borçova Vergi Dairesi  
V.No:621 044 1072

17

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Cumhuriyet Bul. No: 45 - Bornova-İZMİR  
Kavak V.D. 351 030 7211 - Merkez: İZMİR  
Ticaret Sicil No: Merkez 129218-K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

Türkiye Sınal Kalkınma Bankası A.Ş.  
Meclisi Mebusan Cad. 51 Fıncıklı 3427 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 41527 | www.tskb.com.tr

NOVART  
ENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
1 Sk. No: 105 Daire: 602 Bornova  
32 481 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24  
Bornova V.D. 632 057 402b

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
2837/1 Sk. No: 2 K: 5 D: 602  
Bornova-İZMİR  
Tel: 0232 461 89 79  
Bornova V.D. 622 060 0275

## 2.D. RİSKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

### 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 Öngörülme Yen Gelişmeler

- İnşaat projelerinin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Ortaklık faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Çeşitli inşaat hizmetlerinin temin edilmesi üçüncü tarafların edimlerini yerine 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 değişiklikler 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 teşkil edebilir.

#### Sınırlı Gayrimenkul ve Halka Açık Şirket Yönetimi Tecrübesi

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

#### Ortaklık Yapı Riski

- Ortaklık çok ortaklı bir hissedarlık yapısına sahip olduğundan dolayı yönetsel kararların alınmasında zorluk çıkabilir.

MİRAY İNŞAAT A.Ş.  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bornova-İZMİR  
Tic. Sic. No: 232 461 89 79  
Vergi No: 622 060 02 02

MİRAY İNŞAAT A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bornova-İZMİR  
Tic. Sic. No: 232 461 89 79  
Vergi No: 622 060 02 02



283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bavraklı / İZMİR  
Tel: 0 232 461 89 79  
Fax: 0 232 461 89 74  
Bornova Vergi Dairesi  
V. No: 621 044 1072

18



Türkiye Sınal Kalkınma Bankası A.Ş.  
Meclisi Mebusan Cad. 31 FinaKli 3427 İstanbul  
Tic. Sic. No: 45527 www.tskb.com.tr

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Cumhuriyet Cui. No: 41 - Bornova-İZMİR  
KonaK V.D. 351 050 7211 - Faks: İZMİR  
Ticaret Sicil No: Merkez 129210-K-10668

A. Karpay  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## Kiralama 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 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.
- 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 Devamlılığı

- 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.

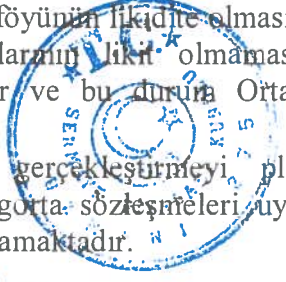
## Sektöre İlişkin Riskler

- Ortaklık'ın SPK ve ilgili idareler tarafından belirlenen düzenlemelerde yer alan koşulları 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 iç piyasada oluşabilecek 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 likidite olması daha zordur. Acil nakit girişi gerektiren durumlarda, yatırımların likit olmamasından dolayı Ortaklık finansal açıdan zor durumda kalabilir ve bu durumda Ortaklık'ın operasyonlarını etkileyebilir.
- Ortaklık'ın mevcut yatırımları ve gerçekleştirilmeyi planladığı yatırımlarının depremden etkilenmeyeceğine veya sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararlarının karşılanacağına dair bir kesinlik bulunmamaktadır.

MISTRAL  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bayraklı /İZMİR  
BORNova V.D.622 060 0275  
Tel:0232 461 89 79

NOVART  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bayraklı /İZMİR  
BORNova V.D.622 060 0275  
Tel:0232 461 89 79

MIRAY  
İNŞAAT A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bayraklı /İZMİR  
Tel:0232 461 89 79  
Fax:0232 435 90 34  
BORNova Vergi Dairesi  
No:621 644 1072



Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Meclis Mebusan Caddesi 4227 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42271

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Cumhuriyet Bulvarı No: 50  
Bayraklı /İZMİR  
Koruyucu V.D. 367 030 7011-İs. Merkezi: İZMİR  
Ticaret Sicil No: Merkez 129218-K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Ortaklık'ın portföyündeki varlıklar için periyodik olarak bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmalarına değerlendirme 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 ihraç 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 doğrultusunda öneride bulunmaya karar vermiştir. Ancak, Ortaklık kar etse bile, Ortaklık genel kurulu kar dağıtmamaya karar verebilir, Ortaklık'ın temettü ödemek için dağıtılabilir yeterli karı olmayabilir.
- Ortaklık'ın finansal durumunu olumsuz etkileyebilecek bir risk faktörünün meydana gelmesi halinde, beklenen karın elde edilememesi sonucunda Ortaklık'ın kar dağıtmama riski vardır.

#### Diğer Riskler

- Ortaklık faaliyetleri, nedeniyle kredi riskine maruz kalabilir.

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

Tel:0.232.461 89 79  
Fax:0.232.435 90 24

Yatırım Dairesi

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Nispetiye Bul. No. 45 Kat: 5  
Karaköy, 34190 Beşiktaş/İstanbul  
Ticaret Sicil No: Merkez 128218-K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

20

Türkiye Sınal Kalkınma Bankası A.Ş.  
Meclisi Mebusan Cad. 81. Kat: 34477 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42527 | www.tskb.com.tr

- Ortaklık 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'ye çevirirken döviz kurlarındaki değişiklikler 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, mevcut ortakların sahip olduğu payların bir kısmının satışı şeklinde gerçekleştirilecek olup 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 sözleşme 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 eden pay sahiplerinin tasarrufunda olacaktır. Halka arzın tamamı ortak satışı yöntemi ile gerçekleştirileceği için, Ortaklık'ın elde edeceği net gelir bulunmamaktadır.

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

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

Halka arz edilen payların nominal değeri 9.750.000 TL olup, Ortaklık'ın çıkarılmış sermayesine oranı %25'dir.

Halka arz edilecek payların tamamı nama yazılı B Grubu paylar olup, bu payların üçüncü derece devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bayraklı / İZMİR  
Tel:0.232.461.89.79  
Fax:0.232.435.90.24  
Bornova Vergi Dairesi  
V.No:621.044.1072

| Grubu | Nama/<br>Hamiline<br>Olduğu | İmtiyazlar | Pay Sayısı | Pay<br>Sayısının<br>Grup Pay<br>Sayısına<br>Oranı (%) | Bir Payın<br>Nominal<br>Değeri (TL) | Toplam<br>(TL) | Sermayeye<br>Oranı<br>(%) |
|-------|-----------------------------|------------|------------|---|-------------------------------------|----------------|---------------------------|
| B     | Hamiline                    | Yoktur     | 9.750.000  | -   | 1,00                                | 9.750.000,00   | 25                        |
|       |                             |            |            |   | <b>TOPLAM</b>                       | 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 Günelçin Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Günelçin Hukuk Bürosu ve Mistral GYO arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Günelçin Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Günelçin Hukuk Bürosu'nun, Mistral GYO'nun %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Günelçin Hukuk Bürosu halka arza ilişkin sunulan bağımsız hukukçu raporu hazırlanması hizmetleri için hukuki danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Mistral GYO'nun GYO dönüşümü ve halka arzında danışmanlığını yapan ELİG Lokman Hekim Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır.

çatışması 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.

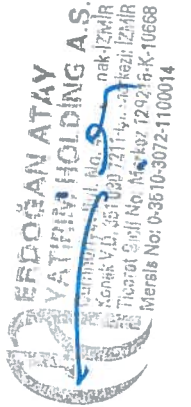
Mistral GYO ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Mistral GYO arasında herhangi 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 Türkkani
- Haydar İnaç
- Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- Miray İnşaat- Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş.
- Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.
- Lucien Arkas
- Tufan Ünal
- Ayşe Gaye Ünsal
- Mehmet Doğan Atay
- Hüseyin Birazer
- Şevket Akın Kayacan
- Hasan Bumin Anal
- Berkem Tekstil Sanayi ve Dış Ticaret Ltd. Şti.
- Printsan Emprime Sanayi Ticaret Ltd. Şti.
- Mehmet Nomal
- Banu İnaç
- Erkan İnaç

Önder Türkkani, Haydar 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 süreyle, Ortaklık'ta sahip oldukları payları, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacaklarını, söz konusu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu



MISTRAL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
28371 Şk. No: 2 K: 5 D: 602  
Büyükdere ZMİR  
Büyükdere V.D. 622 060 0277

NOVART YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
x2 Katlı, Büyükdere  
979 (Pbx) Fax: 0 212 433 50 24  
Büyükdere V.D. 2037 0000

MIRAY YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Meclisi Mebusan Caddesi Fındıklı 34477 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42527 | www.mkb.com.tr

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.



PRINTSAN

Printsan San. Tic. Ltd. Şti.  
Bakır ve Prins Yatırımcılar San. Şti.  
Karanfil Sokak No: 10 Kat: 4-5-6  
Büyükdere - İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 27216-K-10665

Herhangi bir işleme tabi tutulmayacağını ve borsa dışında 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 buldukları 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**

: DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

**Adresi**

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

**Tel**

: +90 (212) 366 6000

**Faks**

: +90 (212) 366 6010

**Sorumlu Ortak Baş Denetçi**

: Gülün Güncce, SMMM

tarafından denetlenmiştir.

**3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi**

görevden alınmıştır.

görevden alınmıştır.

görevden alınmıştır.

görevden alınmıştır.

görevden alınmıştır.

görevden alınmıştır.

görevden alınmıştır.

görevden alınmıştır.

görevden alınmıştır.

görevden alınmıştır.

görevden alınmıştır.

görevden alınmıştır.

görevden alınmıştır.

görevden alınmıştır.

NOVART

GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC.A.Ş.

28311 Sk. No: 2 Kat: Daire:602 Bomova

Tel: 0 232 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24

Bomova V.D. 632 067 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Mersis Mevzuatı Caddesi No: 27 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42627 | www.tskb.com.tr

TEKSTİL SAN. VE DİŞİRCİLİK LTD. ŞTİ.  
Yahya Kemal Beyazıt Bulvarı No: 136/137  
Yahya Kemal Beyazıt Bulvarı No: 136/137  
Ticaret Sicil No: BORN-6699

AYRIM AYRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

#### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER BİLANÇO – TL (Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide)

| VARLIKLAR  | 31.12.2013        | 31.12.2014         | 31.12.2015         | 30.09.2016         |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                           | <b>45.396.446</b> | <b>59.597.631</b>  | <b>127.517.980</b> | <b>201.247.244</b> |
| 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         |
| <b>Duran Varlıklar</b>                           | <b>25.797.091</b> | <b>53.203.764</b>  | <b>99.656.542</b>  | <b>99.630.334</b>  |
| 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              |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                          | <b>71.193.537</b> | <b>112.801.395</b> | <b>227.174.522</b> | <b>300.877.578</b> |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                 | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2014</b>  | <b>31.12.2015</b>  | <b>30.09.2016</b>  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                 | <b>18.936.155</b> | <b>55.984.264</b>  | <b>156.713.897</b> | <b>203.763.054</b> |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                         | -                 | -                  | 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            |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                 | <b>3.611.932</b>  | <b>4.391.810</b>   | <b>8.583.439</b>   | <b>33.936.219</b>  |
| 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             |
| <b>Özkaynaklar</b>                               | <b>48.645.450</b> | <b>52.425.321</b>  | <b>61.877.186</b>  | <b>63.178.305</b>  |
| 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)         | 14.442.757         | 17.550.137         | 21.965.276         |
| Net Dönem Karı                                   | 14.863.327        | 5.779.801          | 4.415.139          | 1.303.899          |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                      | -                 | -                  | 17.436             | 15.493             |
| Diğer  | 562               | 632                | (78)               | (915)              |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                          | <b>71.193.537</b> | <b>112.801.395</b> | <b>227.174.522</b> | <b>300.877.578</b> |

NOVART

MENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova/İZMİR

Tel:0232 461 89 79

Fax:0232 461 89 79

Bornova V.D. 632 03 24

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

Meclis Mebusan Caddesi & Fındıklı 34227 İstanbul

Sicil No: 42527 www.tkb.com.tr

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

Bayraklı / İZMİR

Tel:0.232.461 89 79

Fax:0232 435 90 24

Bornova Vergi Dairesi

V.No:621 044 1072

25

ERDOĞAN ATAY

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Çarşı No:4 Kat:5 D:602 İZMİR

Konak V.D. 341 07 72114, Bornova/İZMİR

Merkez Sicil No: Merkez 129218-K-10668

Mersis No: 0-3510-3072-1100014

MİSTRAL

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Bornova/İZMİR

Tel:0232 461 89 79

Bornova V.D. 632 03 24

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

Meclis Mebusan Caddesi & Fındıklı 34227 İstanbul

Sicil No: 42527 www.tkb.com.tr

## GELİR TABLOSU – TL (Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide)

|   | 1 Ocak - 31<br>Aralık 2013 | 1 Ocak - 31<br>Aralık 2014 | 1 Ocak - 31<br>Aralık 2015 | 1 Ocak - 30<br>Eylül 2015 | 1 Ocak - 30<br>Eylül 2016 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Satış Gelirleri                             | -                          | -                          | -                          | -                         | -                         |
| Brüt Kar/Zarar                              | -                          | -                          | -                          | -                         | -                         |
| Faaliyet Zararı/Kararı                      | (492.781)                  | 217.458                    | 1.045.767                  | 1.250.430                 | (118.468)                 |
| Sürdürülen Faaliyetler<br>Dönem Karı/Zararı | 14.863.327                 | 3.779.801                  | 4.413.825                  | 2.688.542                 | 1.301.956                 |
| <i>Dönem Karının/Zararının<br/>Dağılımı</i> |                            |                            |                            |                           |                           |
| -Azinlık 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                    |

## BİLANÇO – TL (Bağımsız Denetimden Geçmiş Solo)

| VARLIKLAR  | 31.12.2013        | 31.12.2014         | 31.12.2015         | 30.09.2016         |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                   | <b>45.396.446</b> | <b>59.597.631</b>  | <b>127.457.113</b> | <b>201.196.953</b> |
| 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         |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                   | <b>25.797.091</b> | <b>53.203.764</b>  | <b>99.699.056</b>  | <b>99.674.085</b>  |
| 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             |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                  | <b>71.193.537</b> | <b>112.801.395</b> | <b>227.156.169</b> | <b>300.871.038</b> |
| <b>KAYNAKLAR</b>   | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2014</b>  | <b>31.12.2015</b>  | <b>30.09.2016</b>  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                         | <b>18.936.155</b> | <b>55.984.264</b>  | <b>156.705.644</b> | <b>203.761.633</b> |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                 | -                 | -                  | 15.139.278         | 3.621.581          |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa<br>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            |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                         | <b>3.611.932</b>  | <b>4.391.810</b>   | <b>8.583.439</b>   | <b>33.936.219</b>  |
| 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             |
| <b>Öz Kaynaklar</b>                                      | <b>48.645.450</b> | <b>52.425.321</b>  | <b>61.867.086</b>  | <b>63.173.186</b>  |
| Ödenmiş Sermaye  | 33.980.000        | 33.980.000         | 39.000.000         | 39.000.000         |



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

|   | Portföy Sınırlamaları   | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Önceki Dönem (31/12/2015) (TL) | Cari Dönem (30/09/2016) (TL) | Asgari Azami Oran |
|---|---|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri (K/D) | Md.22/(e)                   | %0                             | %0                           | ≤ %10             |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B+A1)/D)                     | Md.24/(a),(b)               | %78                            | %80                          | ≥ %51             |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler ((A+C-A1)/D)   | Md.24/(b)                   | %1                             | %1                           | ≤ %49             |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, ((A3+B1+C1)/D)        | Md.24/(d)                   | %0                             | %0                           | ≤ %49             |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)   | Md.24/(c)                   | %6                             | %5                           | ≤ %20             |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)  | Md.28/1(a)                  | %0                             | %0                           | ≤ %10             |
| 7 | Borçlanma Sınırı ((E+F+G+H+J)/İ)  | Md.31                       | %30                            | %89                          | ≤ %500            |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz  | Md.24/(b)                   | %1                             | %1                           | ≤ %10             |

|   |  |           |    |    |       |
|---|--|-----------|----|----|-------|
|   | Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı ((A2-A1)/D) |           |    |    |       |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                    | Md.22/(1) | %0 | %0 | ≤ %10 |

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 kiralamaaların 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 tedariki, 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 beklendigi 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 çevre mevzuatına tabii olup mevzuata uyum operasyonlar açısından önem arz etmektedir.

#### 5.1.4 Uygun Arsa Bulunamaması

Ortaklık'ın proje geliştirebileceği uygun arsalar, mali ve imar koşullarından dolayı bulunamayabilir veya bu arsaların satın alımı, mülkiyet ve piyasa rekabeti gibi koşullar

NOVARİ  
NOVA YATIRIM İNŞAAT  
Şişli, Nispetiye  
Sok. No:2 Kat:5 Daire:5  
24616970000 (pbx) Faks:0212  
Bornova V.D. 63250740000

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Meclisi Mebusan Caddesi No:427 İstanbul  
Ticaret Sicil No:42771 www.tsbib.com.tr



MİSTRAL  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 Kat:5 D:602  
Bornova - İZMİR  
Tel:0232 57 89 79  
Bornova V.D. 122 60 0275

YATIRIM FİNANSMAN  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

BERDOĞAN ATAY  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuruluş Yılı: 2011  
Sicil No: 27110  
Ticaret Sicil No: 27110  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

Yüzünden kabul edilemeyebilir. Üzerinde proje geliştirilebilecek arsa bulunamaması, Ortaklık'ın operasyonları açısından bir risk teşkil edebilecektir.

#### 5.1.5 Sınırlı Gayrimenkul Tecrübesi

Ortaklık, Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanı ile 2012 yılında kurulmuş 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 yoğunluğunun gayrimenkul sektöründe geniş tecrübeleri bulunmaktadır.

#### 5.1.6 Sınırlı Halka Açık Şirket 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 yönetsel 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 Devamlığı

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 davalarla karşılaşabilir.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bornova-İZMİR  
Tel:0232 461 89 79  
Bornova V.2622 060 0275

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Cumhuriyet Bul. No. 48 • Merkez: İZMİR  
Konak V.D. 351 030 7211 • Merkez: İZMİR  
Ticaret Sicil No: Merkez 129213 K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

YATIRIM FİNANSMAN  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Meclisi Mebusları Caddesi Fındıklı 34427 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42527 | www.tskb.com.tr

NOVART  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bornova-İZMİR  
Tel:0232 461 89 79  
Bornova V.2622 060 0275

## 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 idareler 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.

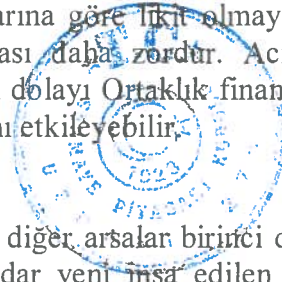
### 5.2.4 Yatırımların Likit Olmaması

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

### 5.2.5 Deprem Riski

Mistral GYO’nun portföyünde bulunan Mistral İzmir ve diğer arsalar birinci derece deprem bölgesi olan İzmir şehrinde yer almaktadır. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar yapılmış olan İzmir’deki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de, olası bir deprem sonucunda Ortaklık’ın mevcut yatırımları ve gerçekleştirmeyi planladığı

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Kod: 34990000000000000000  
Kod: 34990000000000000000  
Kod: 34990000000000000000  
Ticaret Sicil No: 27211  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014



NOVART  
ULY... İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
No: 111111 Daire: 602  
11 891 111 (Pbx) Fax: 0 232 461 8179  
onova V.D. 632 000 0275

MIRAY  
İNŞAAT A.Ş.  
Türkiye Sınal Kalkınma Bankası A.Ş.  
Meclisi Mebusan Cad. 81 Fındıklı 34427 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 425271 www.miray.com.tr

31  
MİSTRAL  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:502  
Bornova-İZMİR  
Tel: 0232 461 8179  
Bornova V.D.622 000 0275

YATIRIM FİNANSMAN  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
A. Karay  
M. Karay



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

### 5.2.6 Gayrimenkul Değerlerinin Değişkenliği

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

Ortaklık, portföyündeki varlıklar için periyodik olarak bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmalarına değerlendirme 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 etkilebilir.

### 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 görecektir. Bu durumda, piyasada işlem görecektir. Bu durumda, piyasada işlem görecektir.

İkincil piyasada işlem görecektir. Bu durumda, piyasada işlem görecektir.

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

Payların ikincil piyasadaki fiyatı Ortaklık'ın finansal performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu bağlamda, piyasada işlem gören paylara ilişkin alım satım piyasasının ve bu payların likiditesinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Büyükdere / İZMİR  
T:0 232 461 89 79  
F:0 232 435 81 24

Türkiye Sınaiyeliklik ve Ticaret Bakanlığı  
Mecidiyeköy Cad. 8: Fındıklı Kat: 5  
Ticaret Sicil No: 42227 | www.miray.com.tr

32 MISTRAL Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bornova / İZMİR  
T:0 232 461 89 79  
Bornova V.D.622000 0275

A. Kaya  
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Kırsak V.D. 361 050 7711  
Ticaret Sicil No: Mircan 129218-K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

### 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 dağıtılabılır 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 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 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, dağıtılabılır 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 dağıtılabılır 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 artırılabilmesi 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 güvenilirliği 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 makul bir fiyat üzerinden ve uygun bir zaman zarfında paraya çevirememesi risklerini içermektedir.

Aşağıdaki tablo, Ortaklık'ın türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Ortaklık'ın yükümlülükleri iskonto edilmeden

ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödemeyecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmmiştir.

NOVART KULLANIM İNŞAAT A.Ş. (Pbx) 602 Bernova 461 011 (Pbx) 602 Bernova V.D. 632 037 40

Bayraklı / İZMİR  
Tel: 0 232 461 89 79  
Fax: 0 232 435 90 24  
Bernova Vergi Dairesi  
Tic. Sic. No: 621 044 1072

MISTRAL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
283/1 Sk. No: 7 K: 5 D: 602  
Bernova - İZMİR  
Tel: 0 232 461 89 79  
Bernova V.D. 632 060 0275



*[Handwritten signature]*

### 5.4.3.1 Kur Riski

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 Eylül 2016 - Solo Tablo                            |   |                     |              |
|---|---|---------------------|--------------|
|   | TL Karşılığı<br>(Fonksiyonel para birimi) | Amerikan Doları     | Avro         |
| Ticari Alacaklar                                      | 1.155.932                                 | 385.838             | -            |
| Parasal Finansal Varlıklar                            | 1.686.991                                 | 522.978             | 9.023        |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                                | <b>2.842.923</b>                          | <b>938.816</b>      | <b>9.023</b> |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                                | -   | -                   | -            |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                               | <b>2.842.923</b>                          | <b>938.816</b>      | <b>9.023</b> |
| Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler                    | 22.370.805                                | 7.467.140           | -            |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                      | <b>22.370.805</b>                         | <b>7.467.140</b>    | -            |
| Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler                    | 33.914.593                                | 11.320.336          | -            |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                      | <b>33.914.593</b>                         | <b>11.320.336</b>   | -            |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                           | <b>56.285.398</b>                         | <b>18.787.476</b>   | -            |
| <b>Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu</b> | <b>(53.442.475)</b>                       | <b>(17.848.660)</b> | <b>9.023</b> |

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 kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

| 30 Eylül 2016 - Solo Kar / Zarar                           |                                 |                                  |
|--|---------------------------------|----------------------------------|
|  | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| Amerikan Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde |                                 |                                  |
| - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                      | (5.347.280)                     | 5.347.280                        |
| - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                   | -                               | -                                |



**NOVART**

GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

283/1 Sk. No. Kat: 6 Daire:602 Bomova

Tel: 0 232 461 89 70 (4 Hatt) Fax: 0 232 435 90 24

Bonova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

Meclis Meb. San. Coş. Fin. A.Ş. 427 İstanbul

Ticaret Sicil No: 42527 | www.tskb.com.tr

**BERKEM**

Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.

Adıyepi, BEĞÜZ, B-Ça

Şişli Kemal Bulvarı, 2. Etage, 34100

İstanbul, Türkiye Tel: 003 72 52

www.berkem.com.tr

*[Handwritten signatures and stamps]*

*[Vertical handwritten notes and stamps on the left margin]*

|  |                    |                  |
|--|--------------------|------------------|
| 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)          |
| <b>TOPLAM</b>                                    | <b>(5.334.248)</b> | <b>5.334.248</b> |

### 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** : 283/1 Sokak, No:2, Kat:5, Daire:602  
Bornova/İzmir

#### Bağlı bulunulan Ticaret

**Sicil Müdürlüğü** : T.C. İzmir Ticaret Sicili Müdürlüğü  
**Ticaret Sicil Numarası** : MERKEZ – 158601

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

**Sürelili Olarak Kuruldu ise**

**Süresi** : Süresiz  
**Kuruluş Tarihi** : 18.01.2012

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

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Hukuki Statüsü</b>            | Anonim Şirket                                    |
| <b>Tabii Olduğu Mevzuat</b>      | T.C. Kanunları                                   |
| <b>İhraççının Kurulduğu Ülke</b> | Türkiye  |
| <b>Kayıtlı Merkezinin Adresi</b> | 283/1 Sokak No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova / İzmir |
| <b>İnternet Adresi</b>           | www.mistralgyo.com                               |
| <b>Telefon Numarası</b>          | +90 232 421 50 80                                |
| <b>Faks Numarası</b>             | +90 232 421 50 79                                |

#### 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.

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

NOVARİ  
MENKUL KURUM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
3/1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova  
32 461 64 79 (Pbx) Fax: 0 232 461 89 79  
Bornova V.D. 632 037 4020  
Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Caddesi 64 Fındıklı 34427 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42527 www.skb.com.tr

MIRAY  
İNŞAAT A.Ş.  
3683/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bayraklı / İZMİR  
Tel: 0 232 461 89 79  
Faks: 0 232 461 89 79  
Bornova Vergi Dairesi  
No:621 044 1072

YATIRIM FİNANSMAN  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ERDOĞAN YATAY  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Dünya Sokakı No:2 Kat:5 Daire:602  
Bornova / İzmir  
Tic. Sicil No: 158601  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

Mistral İnşaat Sanayi 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 aynı 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        | Aynı Sermaye Tutarı (TL) |
|----------------|------------------|--------------------------|
| Önder Türkkamı | 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                        |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>8.980.000</b> | <b>8.980.000</b>         |

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 artırımını ile Ortaklık'ın sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 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 artırımını 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 TL artırılarak 33.980.000 TL'den 39.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. İşbu sermaye artırımını Ortaklık'ın sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde ve nama yazılı olan 39.000.000 adet paya bölünmüştür. Önceki sermayeyi teşkil eden 33.980.000 TL tamamen ödenmiştir. Artırılmasına karar verilen 5.020.000 TL tutarındaki sermayenin tamamı muvazaadan ari şekilde Ortaklık'ın hissedarları tarafından tescilden önce ödenmiştir. Ortaklık'ın sermayesinin tamamının ödendiği 17.08.2015 tarihli ve Y.M.M.3355 / 15 – 126 sayılı mali müşavir raporu ile sabittir.

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

37

283/1 Sk. No:2 K:5 D:02  
Bayraklı / İZMİR  
Ticaret Sicil No: 233435/9024  
Boruova Vergi Dairesi  
V.No:621 044 1072

MIRAY  
İNŞAAT A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler Ortaklığı A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:02  
Bayraklı / İZMİR  
Ticaret Sicil No: 233435/9024  
Boruova Vergi Dairesi  
V.No:621 044 1072

YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:02  
Bayraklı / İZMİR  
Ticaret Sicil No: 233435/9024  
Boruova Vergi Dairesi  
V.No:621 044 1072

NOVAP  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 42527 | www.novap.com.tr

37  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:02  
Bayraklı / İZMİR  
Ticaret Sicil No: 233435/9024  
Boruova Vergi Dairesi  
V.No:621 044 1072

A. Karaca  
YATIRIM FİNANSMAN  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| 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                                 |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>39.000.000</b>        | <b>19.500.001</b>                   | <b>19.499.999</b>                       |

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. Ortaklık satış ofisi, hali hazırda Atatürk Caddesi No:290 zemin kat No:2 Meltem Apt. Alsancak / İzmir adresinde bulunmakta olup 01.01.2017 tarihinden itibaren Mansuroğlu Mahallesi Ankara Caddesi No:81 Kat:12 Daire: 90 Bayraklı/ İzmir adresine taşınacaktır.

Ortaklık'ın İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-İlk-D pafta, 8625 ada, 7 no'lu parsel konumlu "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulü üzerinde 233 adet bağımsız 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 kapsamında yer alan otelin Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'ye satışına ilişkin olarak,

283/1 Sokak No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova V.D.622 861 89 79

NOVART GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET A.Ş. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova Tel: 89 79 00 00 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 00 Bornova V.D. 632 067 4026

Türkiye İsmail Kalkınma Bankası A.Ş. Meclis Mebusanı Cad. No:41 4427 İstanbul Ticaret Sicil No: 42527 www.ikkb.com.tr

MIRAY İNŞAAT A.Ş.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602 Bayraklı / İZMİR Tel: 0 232 435 90 79 Fax: 0 232 435 90 24 Bornova Vergi Dairesi V.No:621 044 1072

ER YATIRIM TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

ERDOĞAN ATAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş. Konak V.İ. 8625 Ada 7 No'lu Parsel No: 233/1-1 Bornova V.İ. 8625 Ada 7 No'lu Parsel No: 233/1-1 Ticaret Sicil No: 129216-K-10568 Mersis No: 0-3510-3072-1100014

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. 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 Doları         |
| 30.01.2016    | 1.000.000 ABD Doları         |
| 30.04.2016    | 1.000.000 ABD Doları         |
| 30.08.2016    | 1.000.000 ABD Doları         |
| <b>Toplam</b> | <b>15.000.000 ABD Doları</b> |

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 kiralanılan 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 m<sup>2</sup>'li "Arsa" vasıflı taşınmazın 6667/10000 hissesini ve 8623 ada 12 parsel numaralı 2.129m<sup>2</sup>'li "Arsa" vasıflı taşınmazın 2/3 hissesini ("Mersinli Arsa") satın almıştır. Söz konusu arsalarda 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 planlanmaktadır.

Ortaklık 17 Eylül 2015 tarihinde Mersinli Mahallesi'nde bulunan 8554 ada 6 parsel numaralı 5.954 m<sup>2</sup>'li "Arsa" vasıflı taşınmazın ("Çınarlı Arsa") tamamını satın almıştır. Söz konusu arsalarda mevcut durumda henüz bir yapı inşasına başlanmamış olmakla birlikte, bölgedeki mevcut talep ve ihtiyaç doğrultusunda bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Arsa üzerinde hastane ve ofis projesi geliştirilmesi düşünülmektedir. Bu doğrultuda, Yelken Özel Eğitim 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. Çatılı işyeri kira sözleşmesi uyarınca Çınarlı Arsa üzerinde inşa edilecek özel sağlık tesisinin Yelken'e kiralanması öngörülmektedir. Çatılı işyeri kira sözleşmesi uyarınca Ortaklık'ın özel sağlık tesisinin inşasına ilişkin yükümlülüklerinin Miray İnşaat-Taahhüt Ticaret ve Sanayi

NOVARİ MENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
/1 Sk. No:2 K:5 D:602 Bornova  
32 461 89 11 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24  
Bornova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Mersisi: MEBUSAN CA001 FİNAN 31 27 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42527 | www.tsb.com.tr

MIRAY İNŞAAT A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bayraklı / İZMİR  
Tel: 0 232 435 90 24  
Bornova Vergi Dairesi  
V.D. No: 621 044 1072

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ERDOĞAN ATAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Köleli 70. Kat: 4. Kat: İZMİR  
Ticaret Sicil No: Mersis: 129218-K-10663  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014









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 m<sup>2</sup> olup, ofis kulesinde yer alan çift cephe alanları dahil edildiğinde toplam brüt kapalı alan 117.404,21 m<sup>2</sup>'dir. Mistral İzmir Projesi'nin alan bazında dağılımı aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

### Mistral İzmir Projesinin Alan Bazında Dağılımı

| Alansal Dağılım               | Alan (m <sup>2</sup> ) | %           |
|-------------------------------|------------------------|-------------|
| 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%          |
| <b>TOPLAM</b>                 | <b>117,404</b>         | <b>100%</b> |

Mistral İzmir Projesi'nde:

- 153,92 m. yüksekliğinde çatı katı dahil 38 kattan oluşan:
  - 2. ve 9 katlar arası otel kullanımlı,
  - 9-37. katları arası konut kullanımlı 'Otel-Konut Kulesi';
- 15,79 m. yüksekliğinde çatı katı dahil 48 kattan oluşan:
  - 'Ofis Kulesi' bulunmaktadır.

Kulelerin bodrum katları otopark, sığınak, konut ortak deposu; zemin ve 1. katı AVM alanı, 2. katı ise Spa merkezi olarak planlanmıştır.

04 Mayıs 2016 tarihli TSKB Gayrimenkul Değerleme raporuna göre,

31.03.2016 itibariyle AVM'nin inşaat tamamlanma oranı %80 olarak hesaplanmıştır.

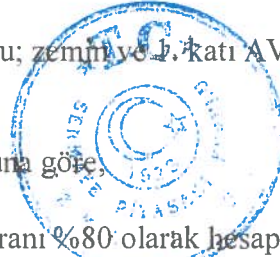
31.03.2016 itibariyle projenin tamamı için öngörülen inşaat tamamlanma oranı ise %67 olarak belirlenmiştir.

43

283/1 Sk. No:2 K:5 D:02  
Bayraklı / İZMİR  
Tic. Sicil No: 165 003 205  
Fax: 0 232 435 90 24  
Bornoza Vergi Dairesi  
V.N:621 044 1072

**MIRAY**  
İNŞAAT A.Ş.

**ERDOĞAN ATAY**  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Cumhuriyeti Bulvarı  
Korak V.D. 351 630 7211-İzmir  
Ticaret Sicil No: Mük. Koz. 129218 K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014



**YATIRIM FİNANSMAN**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**NOVART**  
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Mecidiyeköy Sınai Alanı Kat: 8/1 Fıncıklı 197 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42527 | www.novart.com.tr

Bornoza V.D. 632 037 4020

**NOVART**  
MENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
83/1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornoza  
0 232 461 0100 (Plx) Fax: 0 232 435 90 24

Bornoza V.D. 632 037 4020

# BERKEM

Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.  
Adalar Mah. BEĞÖS  
Yalıpınan Sok. No: 116 D: 5 Kat: 5  
Hasanpaşa V.D. 34398  
Ticaret Sicil No: 270913

Projenin bitmesi hedeflenmektedir. Projenin tamamlanması akabinde ofis, ve 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 kiralanaacağı ve brüt kullanım alanı 9.079,73 m<sup>2</sup> olan AVM'nin 7,077 m<sup>2</sup> 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 kiralanılan 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 otopark, kazan dairesi, sığınak, konut ortak depoları bulunmakta olup; 3. bodrum kat 7.860,10 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır. 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 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır. 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 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır. Her iki kulenin de ortak kullanım alanıdır.

**Zemin Kat:** Otel girişi, lobi, ön büro, bagaj odası, kasa odası, vestiyer, pub, mutfak, konut kulesi girişi, lobi, ofis kulesi girişi, lobi, açık AVM bölümünde 27 adet mağaza, 5 adet trafo odası, 2 adet pano odası bulunmakta olup; zemin kat 5.774,74 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır. 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. Normal Kat:** Spa, çocuk oyun alanı, yüzme havuzu, açık AVM bölümünde 11 adet mağaza bulunmakta olup; 1. normal kat 5.645,56 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır. 1. normal kat açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu taşınmazın 1. normal katında 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**2. Normal Kat:** Otel-Konut kulesinde, yüzme havuzu, spa, 5 adet otel odası, Ofis kulesinde, 2 adet ofis bulunmakta olup; 2. normal kat ofis Kulesi kullanımında 1.062,77 m<sup>2</sup>, 627,36 m<sup>2</sup> Konut-Otel Kulesi kullanımında olmak üzere toplam 1.690,13 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır. 2. normal kat açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu taşınmazın 1. normal katında 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**Otel-Konut Kulesi, 3.-9. Normal Katlar:** 13'er adet konaklama ünitesi bulunmakta olup; her kat 857,49 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Mersis: Mevlana Cad. 31 Etiler/34427 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42577 / www.tsb.com.tr

MIRAY  
İNŞAAT A.Ş.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:502  
Bayraklı / İZMİR  
Tel: 0 232 435 90 79  
Fax: 0 232 435 90 24  
Borçova Vergi Dairesi  
V.No:621 044 1072

ERDOĞAN ATAY  
ERDOĞAN ATAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Sarıyer Mah. No: 10 Kat: 10  
Karaköy V.D. 34097  
Ticaret Sicil No: 129118 K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**İNŞAAT**  
Tekstil San. ve Dış Tic. A.Ş.  
Cemalpaşa Mh. BEĞÖZ K.5 Blok 5  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kat:5 Daire:02  
Hacıhan Tahsin V.D. 632 037 4020  
Ticaret Sicil No: 271532  
Kamusal Sicil No: 271532

**10., 19., 34. Normal Katlar:** Otel konut kulesinin teknik katlarıdır. Elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; her kat 857,49 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

**Otel-Konut Kulesi, 11.-18. Normal Katlar:** Her katta yaklaşık 96 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 2 adet 1+1 daire, yaklaşık 166-168 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 4 adet 2+1 daire bulunmakta olup; her kat 857,49 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır. 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 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 2 adet 3+1 daire, yaklaşık 234 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 adet 3+1 daire bulunmakta olup; her kat 857,49 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

**Otel-Konut Kulesi, 35.-37. Normal Katlar:** 35. normal katta 417,67 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 35. normal kat 835,33 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır. 36. normal katta 396,53 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 36. normal kat 793,05 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır. 37. normal katta 375,08 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 37. normal kat 750,15 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

**Otel-Konut Kulesi, Çatı Katı:** Otel konut kulesinin teknik katıdır. Çatı katında elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; çatı katı 700,28 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

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

**Ofis Kulesi, 3.-8. Normal Katlar:** Her katta 56,54 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 2 adet ofis; 111,28 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 1 adet ofis; 140,13 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 1 adet ofis; 147,59 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>; 19. normal kat 789,50 m<sup>2</sup>; 29. normal kat 789,53 m<sup>2</sup>; 39. normal kat 803,76 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

**Ofis Kulesi, 10.-15. Normal Katlar:** 10. normal katta 782,32 m<sup>2</sup>; 11. ve 12. normal katlarda 793,00 m<sup>2</sup>; 13. normal katta 800,12 m<sup>2</sup>; 14. ve 15. normal katlarda 807,24'er m<sup>2</sup> tam kat brüt kullanım alanlı 1'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır.

**Ofis Kulesi, 16.-18. Normal Katlar:** Her katta 403,62'şer m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 16.-18. normal katlarda bulunan ofis birimleri toplamda brüt 807,25 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

**Ofis Kulesi, 20.-26. Normal Katlar:** Her katta 196,17 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 2'şer adet ofis; 200,34 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 2'şer adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brüt 782,37 – 793,02 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

**İNŞAAT**  
Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Cemalpaşa Mh. BEĞÖZ K.5 Blok 5  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kat:5 Daire:02  
Hacıhan Tahsin V.D. 632 037 4020  
Ticaret Sicil No: 271532  
Kamusal Sicil No: 271532

**İNŞAAT**  
Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Cemalpaşa Mh. BEĞÖZ K.5 Blok 5  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kat:5 Daire:02  
Hacıhan Tahsin V.D. 632 037 4020  
Ticaret Sicil No: 271532  
Kamusal Sicil No: 271532

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Merkezi: Nevaiye San. Cad. 81 Etiler / 34427 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 41527 www.tskb.com.tr

45  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:02  
Bayrak / İZMİR  
Fax: 0 232 435 90 24  
Hacıhan Tahsin V.D. 632 037 4020  
MİRAY  
İNŞAAT A.Ş.  
V.No:621 044 1072

A. Karacaoğlu  
YATIRIM FİNANSMAN  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**İNŞAAT**  
Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Cemalpaşa Mh. BEĞÖZ K.5 Blok 5  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kat:5 Daire:02  
Hacıhan Tahsin V.D. 632 037 4020  
Ticaret Sicil No: 271532  
Kamusal Sicil No: 271532

# BERKEM

Tekstil San. ve Dış Tic. A.Ş.  
Anadoluhisari Mh. 283/1 Sk. No: 5 D: 602 Bornova  
Çiğdemli Mah. Beyatlı Cd. No: 12/52  
Asarlı Tahsin V.D. Bornova/İZMİR  
Ticaret Sicil No: BORN-689

**Ofis Kulesi, 27.-28. Normal Katlar:** Her katta yaklaşık 197,95-199,73 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 2 adet ofis; yaklaşık 202,12-203,90 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmakta olup, 27. kat brüt 800,14 m<sup>2</sup>, 28. kat 807,26 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

**Ofis Kulesi, 30.-35. Normal Katlar:** Her katta 199,65 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 2 adet ofis; 203,95 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brüt 793,01 – 807,25 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

**Ofis Kulesi, 36. ve 38. Normal Katlar:** 391,17 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2'şer adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Her katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 782,33 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

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

**Ofis Kulesi, 45. Normal Kat:** 477,03 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 45. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 954,05 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

**Ofis Kulesi, 46. Normal Kat:** 384,94 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 46. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 769,87 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

**Ofis Kulesi, 47. Normal Kat:** 362,80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 47. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 725,59 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

**Ofis Kulesi, Çatı Katı:** Ofis Kulesinin teknik katıdır. Çatı katında elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; çatı katı 685,26 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanıdır.

## Mistral İzmir Projesi'nin Değerine Etken Faktörler

| GÜÇLÜ YANLAR  | ZAYIF YANLAR   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Proje alanı, Ankara Caddesi üzerinde yer almaktadır.</li><li>✓ Ankara Caddesi üzerinde, taşınmaza emsal olabilecek boş parsel sayısı oldukça kısıtlıdır.</li><li>✓ Proje alanının görülebilirliği, reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği çok yüksektir.</li><li>✓ Proje yeni kent merkezinde konumlandırılmıştır.</li><li>✓ Konut, ticaret ve turizm kullanımını açısından tercih edilen bir bölgede konumlandırılmıştır.</li><li>✓ Değerleme konusu projeye ait yapı ruhsatı bulunmaktadır.</li><li>✓ Sosyal donatı alanlarına yakın konumdadır.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamış, eski sanayi yapılarının konumlu olduğu bölgeye yakındır.</li></ul> |



283/1 Sk. No:2 K.5 D:602  
Bayraklı / İZMİR  
Tel:0 232 461 89 79  
Fax:0 232 435 90 79  
Bornova Vergi Dairesi  
V.No:621 044 1072

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Cıftıncıvet Bül. No. 4F  
nak-İZMİR  
No. Ek. 7 D. 3. 0302  
Mersis No: 0-35 10 3072-1100014

## NOVART

İNŞAAT, İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
Sk. No: Kat:5 Pare:602 Bornova  
2 461 89 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 79  
Bornova V.D. Tarih: 02/09/2014

Türkiye İÇTİS Bankası A.Ş.  
Meclisli Menusun Cad. 61 Fina 40127 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42327 | www.ictis.com.tr



A. Kocay

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

# BERKEM

Tekstil San. ve Dış Tic. A.Ş.  
Adana Şişli Mh. Beğözü Mah. 1. Cad. No: 1  
K:5 D:602 Bornova / İZMİR  
Ticaret Sicil No: BORN-669

İzmir Salhane Metro İstasyonu  
ve toplu taşıma araçları duraklarına yakın  
konumlu olup, ulaşılabilirliği yüksektir.

## FIRSATLAR

- ✓ Taşınmaz Yeni Kent Merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman arkası-Salhane- Turan bölgesinin ortasında konumlanmıştır.
- ✓ Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.
- ✓ Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmektedir.

## TEHDİTLER

- x Uygulama imar planı kapsamında MİA lejandında yer alan parsellerin yapılaşma koşulunun, KAKS:3.50 olması sebebi ile bölgenin tamamen yapılaşması halinde, ihtiyaçtan fazla yapı stoğunun oluşacağı düşünülmektedir.
- 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 m<sup>2</sup>'li "Arsa" vasıflı taşınmazın 6667/10000 hissesi ve 8623 ada 12 parsel numaralı 2.128 m<sup>2</sup>'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.

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

|  | Satın Alım Tarihi | Satın Alım Tutarı                   | Arsanın Satın Alındığı 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 Türkkan - ortak (1/2), Haydar İnaç - ortak (1/2)) |
| Mersinli Arsa, 12 parsel numaralı taşınmaz | 17 Şubat 2015     | 2.500.000 ABD Doları (6.253.928 TL) | İlişkili Taraf Değil  |

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

Ortaklık  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Tic. Sicil No: 28720  
K:5 D:602 Bornova / İZMİR  
Tel: 0232 461 89 79  
Bornova V.D. 622 060 0275

## NOVART

İLYATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
No:2 Kat:3 Şişli Mah. 602 Bornova  
189 79 (Fax) Fax: 0 232 461 89 79  
Bornova V.D. 632 057 4020

İzmir Sanayi Kalkınma Bankası A.Ş.  
Meclis Mebusan Caddesi 5. Katlı 3427 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42527 | www.iskb.com.tr

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bayraklı / İZMİR  
Tel:0232 461 89 79  
Fax:0232 461 90 24  
Bornova Vergi Dairesi  
V.No:621 044 1072



A. Karay

BERDOĞAN ATAY  
ATAY HOLDİNG A.Ş.  
Cürümlü No: 45  
K:5 D:602 Bornova / İZMİR  
Ticaret Sicil No: 28720  
Mersis No: 0 9510 3072 1100014

MİRAM FİNANSMAN  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



# B E R K E M

Tekstil San. ve Tic. A.Ş.  
Adade Mh. 283/1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova  
Yenişehir, Beyatlı Cd. No:12 Buca - İZMİR  
Ticaret Sicil No: 185.003.72.52  
Vergi Sicil No: 3800000000000000

Arsanın İzmir-Esra'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

| GÜÇLÜ YANLAR   | ZAYIF YANLAR   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Taşınmaz yeni kent merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) bölgesi içerisinde konumlanmıştır.</li><li>✓ Taşınmaz MİA (Merkezi İş Alanı) alanında kalmaktadır.</li><li>✓ 8623 ada 12 no.'lu parsel net imar parselidir.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamıştır.</li><li>- Taşınmazın Ankara Caddesi ile doğrudan bağlantısı bulunmamaktadır.</li><li>- 8623 Ada 8 No.'lu parselin yaklaşık 249 m2 yola terki bulunmaktadır.</li><li>- Parseller 3.000 m2 altında olduğundan dolayı plan notuna göre 8 kat imarlıdır.</li><li>-</li><li>1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları içerisinde bulunan "MİA" lejantına ait plan notunun değişiklik sürecinde olması, konu taşınmazlar üzerinde yapılacak yatırımların süresini olumsuz etkilemektedir.</li></ul> |
| FIRSATLAR  | TEHDİTLER  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>x Taşınmazın bulunduğu bölgede bazı parsellerde imar uygulamaları tamamlanmaması ve yasal süreçler, bölgedeki gelişimin süresini erteleyici faktör olmaktadır.</li></ul>   |

## Mersinli Mahallesinde 1 Adet Arsa ("Çınarlı Arsa")

Ortaklık 2015 yılı içinde Mersinli Mahallesi'nde bulunan 8554 ada 6 parsel numaralı 5.954 m<sup>2</sup>'li "Arsa" vasıflı taşınmazın tamamını Arkas Konteyner Taşımacılık A.Ş.'den satın almıştır. Söz konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Söz konusu arsa mevcutta tır parkı olarak kullanılmakta olup, gayrimenkul piyasası ve oluşacak talebe göre yeni bir proje geliştirilebilecektir. Arsa üzerinde hastane ve ofis projesi geliştirilmesi düşünülmektedir.

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

### NOVA

YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova

Tel: 0 232 435 90 24

Bornova V.D. 622 037 4000

Türkiye İsmail Kalkınma Bankası A.Ş.

Mecidiyeköy Mevzi San. Çarş. 81 Fıncıklı 34427 İstanbul

Ticaret Sicil No: 41527 | www.ikb.com.tr

48

283/1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602  
Bayraklı / İZMİR  
Tel: 0 232 435 90 24  
Bornova Vergi Dairesi  
Vergi No: 34 1072

A. Kaya

YATIRIM FİNANSMAN  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ERDOĞANATAY  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Konya V.D. 381 000 000 000 000 000  
İstanbul Şişli No: Merkez 123/118-K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014



# BERKEM

Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.  
Adatepe Mah. 85005. B. A. Ş.  
Yahya Kemal Beyah. Ç. 2. K. 5. D. 602  
İstanbul Taksim D. 35 009 72 52  
Tic. Sic. No: 272200

## 7.2. Başlıca Sektörler/pazarlar:

### 7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının 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 Sermaye   | Özsermaye         | Net Aktif Değeri (NAD) |
|---|-------------------|-------------------|------------------------|
| 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              |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>10,287,003</b> | <b>33,185,037</b> | <b>46,899,094</b>      |

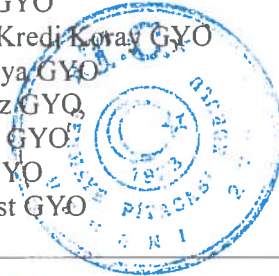
### Proje Türüne Göre GYO Bilgileri (2016/09 dönem verilerine göre)

| (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         |
| 4  | Özak GYO        | 20 | Martı GYO            |
| 5  | İş GYO          | 21 | Atakule GYO          |
| 6  | Yeni Gimat GYO  | 22 | TSKB GYO             |
| 7  | Halk GYO        | 23 | Servet GYO           |
| 8  | Saf GYO         | 24 | Deniz GYO            |
| 9  | Akmerkez GYO    | 25 | Pera GYO             |
| 10 | Akfen GYO       | 26 | Yapı Kredi Koray GYO |
| 11 | Kiler GYO       | 27 | Avrasya GYO          |
| 12 | Akiş GYO        | 28 | Körfez GYO           |
| 13 | Vakıf GYO       | 29 | Nurol GYO            |
| 14 | Panora GYO      | 30 | Ata GYO              |
| 15 | Yeşil GYO       | 31 | İdealist GYO         |
| 16 | Doğuş GE GYO    |    |                      |

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Kuruluş No: 272200  
Kısmi Sermaye Şirketi  
Kocak V.D. 361 030 721  
Ticaret Sicil No: M.6.602 129218-K-10688  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014



Ortaklığı A.Ş.  
Borneva-İZMİR  
Tel: 0 232 461 89 79  
Borneva V.D. 622 050 0205

OVART  
YATIRIM İNŞAAT A.Ş.  
Kısmi Sermaye Şirketi  
Kocak V.D. 632 057 40

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Meclisi Mebusan Cad. No: 24427 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42527 www.tskb.com.tr

2017 SK No: 2 K: 5 F: 602  
MIRAY  
İNŞAAT A.Ş.  
Borneva Vergi Dairesi  
No: 611 044 1072

YATIRIM FİNANSMAN  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

# BERKEM

Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.  
Aratepe Mh. BEGOS 3. Blok Kat:5  
Yahya Kemal Bulvarı Cd. No: 63/103  
BORNova V.D. 63100/IZMİR  
Ticaret Sicil No: 2014/0339

sayısı ve piyasa değerleri yıllar itibarıyla aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

## Yıllara Göre Türkiye'deki GYO Sayısı ve Piyasa Değerleri

| Yıl      | GYO Sayısı | Piyasa Değeri |       |
|----------|------------|---------------|-------|
|          |            | 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 sektörler için yönelik GYO'ların kurulması ile de GYO sektörünün ciddi bir gelişme göstermesi beklenmektedir. Hükümet ve belediye projelerinin finansmanına 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 fırsat 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 edecek gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile hem sektördeki likidite, güvenlik, şeffaflık ve performansın artacağı, hem de finansman problemi 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 GSYH içindeki payının %20-25 aralığında seyrettiği tahmin edilmektedir.

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

Bornova İZMİR

Tel:0232 461 89 79

Bornova V.D.622 060'0275

**NOVART**

NOVART YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC.

283/1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova

İzmir Tel:0232 461 89 79 Fax:0232 430 90 21

Bornova V.D.63100/IZMİR

Merkezi Mebusan Caddesi 11 Finansal 24427 İstanbul

Ticaret Sicil No: 42627 www.novart.com.tr

51

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

Bayraktar / İZMİR

Tel:0232 461 89 79

Bornova V.D.622 060'0275

www.novart.com.tr

BERKEM YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Kuruluş Yılı: 2011  
Sicil No: 2011/0339  
Adres: V.D. 63100/IZMİR  
Ticaret Sicil No: 2011/0339  
Mersis No: U 3510-3072-1100014

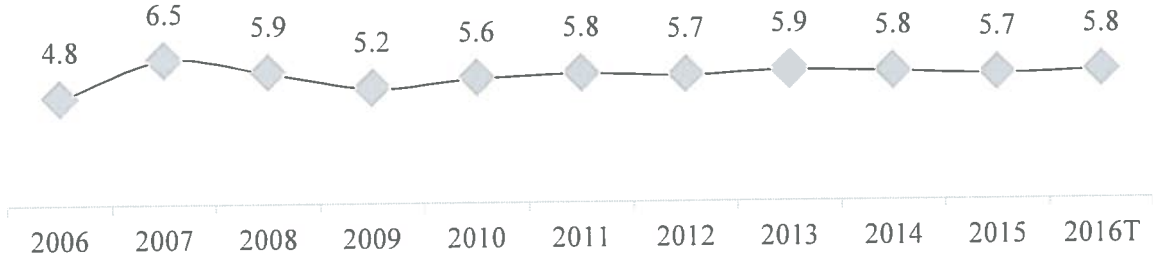
A. Kaya

YATIRIM FİNANSMAN  
MERKEZİ DEĞERLER A.Ş.

# BERKEM

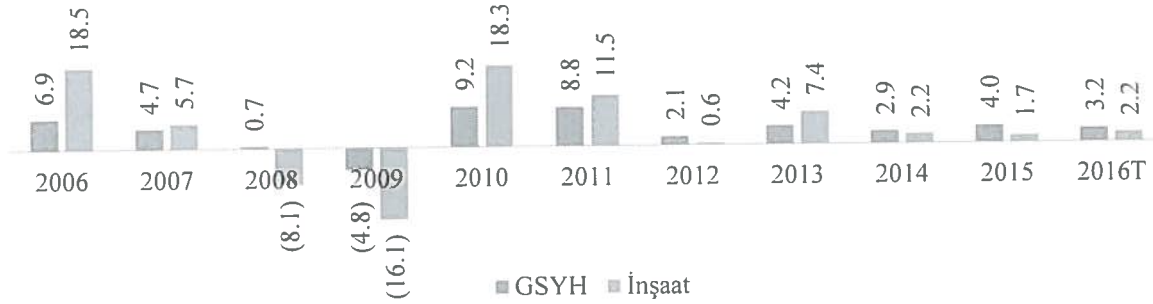
Tekstil Sanayi ve Dış Tic. Ltd. Şti.  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Mersis No: 08100012500000000000  
Ticaret Sicil No: 270944/0399

## İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı % (1998 Sabit Fiyatlarla)



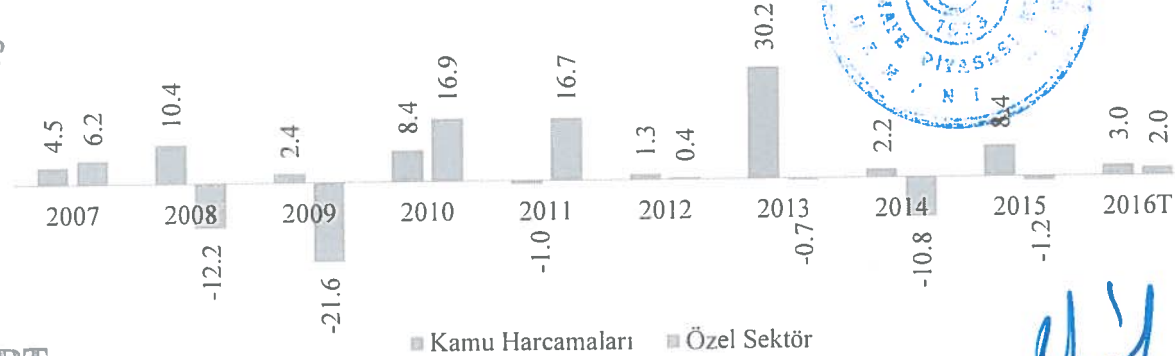
2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı, GSYH gelişim hızının altında kalmıştır. 2006-2011 döneminde GSYH büyümesinin pozitif olduğu yıllarda inşaat sektörü, GSYH'nin üzerinde büyürken 2012 yılından itibaren bu ilişki bozulmuştur. 2012, 2014 ve 2015 yıllarında pozitif GSYH büyümesine rağmen inşaat büyümesi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

## Büyüme Oranları %



Kamu inşaat harcamalarının toplam inşaat harcamalarındaki payı 2014 yılında %37 iken, 2015 yılının özellikle son iki çeyreğinde hız kazanan kamu yatırımlarıyla %40'a çıkmıştır. Özel sektör inşaat harcamaları ise yılın ilk 3 çeyreğinde negatif seyrederken sadece son çeyrekte %2,5'lik artış göstermiştir.

## İnşaat Harcamaları Gelişim Hızları %



ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

## NOVART

YATIRIM MENKUL DEĞERLER İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 K:5 D:502 Bomova  
İstanbul  
Tel: 0 232 461 4000 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24  
Bomova V.D. 632 037 4020

Türkiye İsmail Kalkınma Bankası A.Ş.  
Meclis Mebusanları Caddesi Etiler 3427 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42521 www.itsko.com.tr



283/1 Sk. No:2 K:5 D:502  
Bayraklı / İZMİR  
Ticaret Sicil No: 13200000000000000000

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

# BERKEM

Tekstil San. ve Tic. A.Ş.  
Adana Mh. 8970000000  
Yayın Kurulu Beynel. 12 Etiler  
Hasköy İstanbul 34398  
Ticaret Sicil No: 270915

İnşaat 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 sosyal bina yatırımları da hız kazanmıştır.

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 dönüşüm 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 düşük 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.

İnşaat ana sektörü taşınmaz (gayrimenkul) üretimi için hayati 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 İçindeki Payı

| 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        |            |
| <b>Yıllık</b> | <b>8.3</b> | <b>8.1</b> | <b>7.8</b> | <b>8.1</b> |

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Meclis Mebusan Cad. 81 Fındıklı 34427 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42527 | www.iskb.com.tr

MİRAY  
İNŞAAT A.Ş.

53

2/3/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bavraklı / İZMİR  
Tel:0.232. 89 79  
Faks:0.232. 89 79  
Borçlar Sicil No: 24  
Borçlar Sicil No: 24  
Borçlar Sicil No: 24

A. Kaya

YATIRIM FİNANSMAN  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Sakızlıca  
Kocaeli  
Ticaret Sicil No: 272114  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014



# BERKEM

Tekstil San. ve Tic. A.Ş.  
Adana İstasyon Caddesi  
Yeni Mah. Kat: 5 D: 602  
Borçova / Vergi Dairesi  
Ticaret Sicil No: BQRN-6899

Bu nedenle ofislerdeki doluluk oranları işletme merkezli değil, iş merkezindeki kullanım yoğunluğunu yansıtmaktadır.

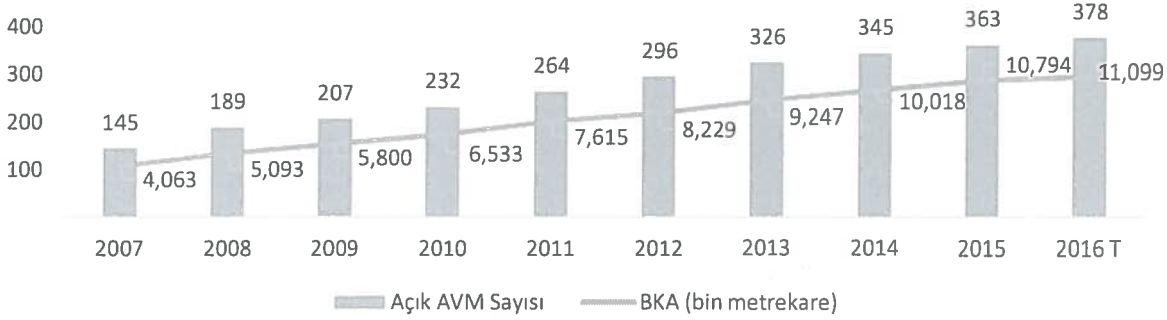
İstanbul ve Ankara ile kıyaslandığında İzmir ilinde daha az sayıda prestijli ve nitelikli inşaat kalitede iş merkezi bulunmaktadır. İş merkezi amaçlı kullanım daha çok kent merkezinde yoğunlaşmış olup, mesken vasıflı taşınmazların kullanım fonksiyonunun değiştirilmesi yoluyla iş yeri kullanımına dönüştürülmüştür. Bu nedenle güvenlik ve otopark sorununun kendi içinde çözülmüş olması ve prestijleriyle ön plana çıkmış olmaları, nitelikli iş merkezlerinin tercih edilirliliğini artırmaktadır. Bu bağlamda kent merkezindeki yerleşik dokuda konumlanmış iş yeri kullanımlarına göre nitelikli ofislerin m<sup>2</sup> 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 gelmiştir. 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.

Yıllara Göre Açılan AVM ve BKA



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

Türkiye’de, özellikle İstanbul’da sayıları giderek artan alışveriş merkezlerine olan ilgisizlikte ekonomindeki gelişmeler de yakından ilgilidir. Ekonomik iyileşme, güçlü demografik yapıya sahip değişen hayat standartları ve bünyesinde birçok alternatifi barındırmaya başlayan farklı AVM konseptleri gibi gelişmeler yabancı yatırımcının da ilgisini Türkiye’ye yönelten etkenler arasında yer almaktadır.

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,

NOVAKI  
MENKUL DEĞERLER İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
3/1 Sk. Kat: 5 Daire: 602 Borçova  
232 461 19 (Pbx) Fax: 0 232 435 90 24  
Borçova V.D. 634 47 89 79

Sinai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Mecidiyeköy Caddesi Etiler 2/427 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42527 www.skb.com.tr

MIRAY  
İNŞAAT A.Ş.

283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bayraklı / İZMİR  
Tel:0.232.461.1919  
Fax:0.232.435.9074  
Borçova Vergi Dairesi  
V.No:621 044 1072

YATIRIM FİNANSMAN  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Kuruluş Yılı: 2007  
Kurulduğu Yer: İstanbul-İzmir  
Ticaret Sicil No: MİB/Kez 123218-K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1106014



# BERKEM

Tekstil San. ve Dış Tic. An. Şti.  
Atatürk Mh. BEĞÖZ / Etiler  
Yıldırım Beyazıtı Cd. No: 22/11  
Ticaret Sicil No: 28311/11  
Ticaret Sicil No: 28311/11

358'e ulaşmıştır. Önümüzdeki dönemde alışveriş merkezi yatırımında 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



## BERKİN

Tekstil Sanayi Odusu Perakende sektörü potansiyeli açısından Türkiye'nin sayılı illeri arasında yer  
Adana Mh. B.602 B.10  
Yeni Yarı Perakende  
Mavişehir V.D. 165 003 72 52  
Ticaret Sicil No: BORN-669

İzmir ilinde perakende sektörüne yönelik yapılan yatırımlar 2000'li yıllarda hızlanmıştır. EGS Park Bornova ve Mavişehir ile başlayan 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. Çiğli ilçesinde mevcutta toplam 2 adet alışveriş 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

|                     | Birim     | TKA m <sup>2</sup> | %            |
|---------------------|-----------|--------------------|--------------|
| 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         |
| <b>TOPLAM</b>       | <b>18</b> | <b>418.945</b>     | <b>100.0</b> |

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 m<sup>2</sup> ile en çok kiralanabilir alana sahip kategoriyi oluşturmaktadır. Diğer taraftan 1.000 kişi başına düşen AVM alanında yaklaşık 110 m<sup>2</sup> ile İzmir, İstanbul ve Ankara'nın gerisinde kalırken, bu veri İzmir AVM sektörünün gelecekte büyüme potansiyeli taşıdığına sinyalini vermektedir. Bu bağlamda İzmir'de özellikle Karşıyaka ve Alsancak 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 halkı geliri düşünüldüğünde, 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 olması sebebiyle finansal tabloda zaman zaman inişler çıkışlar yaşansa da orta-uzun vadede konut talebinin artarak devam edeceği öngörülmektedir. Nüfusun büyümesi, kentleşmenin artması kentlerdeki hane halkı sayısının azalması ve yaşanan göçler Türkiye'de konut ihtiyacının artacağını destekler niteliktedir. Nüfusun artması bugün yavaşlansa bile demografinin değişimi; evlenme, boşanma, 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 alanındaki ihtiyaçlarını tespit etmesi sektörü daha da hareketlendirmiştir.

NOVART  
GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
283/1 Sk. No: 2 Kat: 5 Daire: 602 Bornova  
Tel: 0 232 435 96 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 96 72  
Bornova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Mecidiyeköy Cad. 81 Fincanlı 34/27 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42527 | www.tskb.com.tr

MIRAY  
İNŞAAT A.Ş.

57  
283/1 Sk. No: 2 Kat: 5 D: 602  
Bayraklı / İZMİR  
Tel: 0 232 435 96 72  
Fax: 0 232 435 96 72  
Bornova Vergi Dairesi  
V.No: 621 044 1072

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Cumhuriyet St. No: 5  
Konak V.D. 311 00 7211-İs. merkezi-İZMİR  
Ticaret Sicil No: Merkez 12927 0-K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014



**B E R K E M**

Textil San. ve Tic. Ltd. Şti.  
Adnan Paşa Bulvarı, Beşiktaş, İstanbul  
Yahya Kemal Bulvarı, Beşiktaş, İstanbul  
Haberleşim V.D. 65 003 72 52  
Ticaret Sicil No: 270901

## Türkiye Turizm ve Otel Sektörü

Türkiye Turizm ve Otel Sektörü'nün rekabet gücü en yüksek sektörlerinden biri olarak tanımlanmaktadır. Sektör, Türkiye'yi ödemeler dengesi içinde ihracattan sonra ikinci büyük döviz geliri sağlayan faaliyet konumuna yükseltilmiş 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 gerçekleşmiştir.

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

| Aylar                  | YILLAR            |                   |                   | DEĞİŞİM       |               |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|
|                        | 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         | -             |
| Aralık                 | 1.580.041         | 1.464.791         | -                 | -7,29         | -             |
| <b>TOPLAM</b>          | <b>36.837.900</b> | <b>36.244.632</b> |                   | <b>-1,61</b>  |               |
| <b>10 AYLIK TOPLAM</b> | <b>33.528.056</b> | <b>33.058.287</b> | <b>22.696.776</b> | <b>-1,40</b>  | <b>-31,35</b> |

Kaynak: TÜİK

### 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 Marmara Bölgesi'ne göre turizm geliri en yüksek olan bölge Ege Bölgesi'dir. İzmir'in turizm gelirleri Marmara Bölgesi'nden sonra turizm geliri en yüksek olan bölge Ege Bölgesi'dir. İzmir'in turizm gelirleri Marmara Bölgesi'nden sonra turizm geliri en yüksek olan bölge Ege Bölgesi'dir.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Mecidiyeköy Mebusan Caddesi Kat: 31 Fıratlı 34277 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 47527 | www.iskb.com.tr



283/1 Sk. No:2 K:5 D:602  
Bayraklı / İZMİR  
Tel: 0 232 461 89 79  
Fax: 0 232 435 90 24  
Bornova Vergi Dairesi  
V.No:621 044 1072

ERDOĞAN ATAY  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Kuruluş: 1997  
Könek V.D. 39 0307211  
Ticaret Sicil No: 122718-K-10668  
Mersis No: 0-3510-3072-1100014

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 karşılanması adına bu yatırımların devam etmesi öngörülmektedir.

### 7.2.1.7 Şirket'in Sektördeki Konumu, Avantajları ve Dezavantajları

#### Portföy çeşitliliği

AVM, otel, rezidans, ofis alanlarından oluşan Mistral İzmir ile Ortaklık tek bir proje ile karma bir yapı oluşturarak riskin dağıtılmasını; yeni arsa 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 arsalar 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 arsalarla 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 pozisyonadadır.

#### Ortaklık projelerinde bölgesel odaklılık

Ortaklık, halihazırda İzmir odaklı yatırımlar yapmış olup, yatırımların tek bir bölgede yoğunlaşması dezavantaj olarak yorumlanabilir.

### 7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi.

Ortaklık'ın satış ve kiralama olmak üzere iki ayrı faaliyet alanı bulunmaktadır. Tüm faaliyetler İzmir, Türkiye'dedir.

**NOVART**  
GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova  
Tel: 0 232 461 69 79 (Pbx) Fax: 0 232 435 96 74  
Bornova V.D. 632 037 4020

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Mecidiyeköy, Mebusan Caddesi 61 Fıncıklı 34427 İstanbul  
Ticaret Sicil No: 42327 | www.tskb.com.tr

**MIRAY**  
İNŞAAT A.Ş.

283/1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602  
Bayraklı / İZMİR  
Tel: 0 232 461 69 79  
Fax: 0 232 435 96 74  
Bornova V. D. 632 037 4020  
Tic. Sicil No: 2810441072

**MISTRAL**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
283/1 Sk. No:2 Kat:5 Daire:602  
Bornova / İZMİR  
Tel: 0232 461 69 79  
Bornova V.D. 632 037 4020

**ERDOĞAN ATAY**  
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Konya V.D. 38 4159 7199  
Ticaret Sicil No: 125318 K-10668  
Mersis No: 08510-3072-1100014