

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

MİSTRAL
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
01.01.2021 – 31.03.2021 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2021 – 31.03.2021

b) Genel Şirket Bilgileri

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

c) Şirketin Sermaye Yapısı

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerde 200.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 134.219.462,34 TL (Yüz Otuz Dört Milyon İki Yüz On Dokuz Bin Dört Yüz Altmış İki Türk Lirası ve Otuz Dört Kuruş)'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL (bir Türk Lirası) itibari değerde toplam 134.219.462,34 (Yüz Otuz Dört Milyon İki Yüz On Dokuz Bin Dört Yüz Altmış İki virgöl Otuz Dört) adet paya ayrılmıştır. Şirket sermayesinin tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip, 8.980.000 TL'si (Sekiz Milyon Dokuz Yüz Seksen Bin Türk Lirası) aynı olarak, 30.020.000 TL'si (Otuz Milyon Yirmi Bin Türk Lirası) nakden ve 95.219.462,34 TL si de (Doksan Beş Milyon İki Yüz On Dokuz Bin Dört Yüz Altmış İki Türk Lirası ve Otuz Dört Kuruş) 2017 yılı karından karşılanmak üzere yapılan bedelsiz sermaye artırımından karşılanmıştır. Önceki sermayeyi teşkil eden 78.000.000 TL'nin (Yetmiş Sekiz Milyon Türk Lirası) tamamı ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 67.109.734,61 (Altmış Yedi Milyon Yüz Dokuz Bin Yedi Yüz Otuz Dört virgöl Altmış Bir) adet pay karşılığı 67.109.734,61 TL'den (Altmış Yedi Milyon Yüz Dokuz Bin Yedi Yüz Otuz Dört Türk Lirası ve Altmış Bir Kuruş) ve B grubu hamiline 67.109.727,73 (Altmış Yedi Milyon Yüz Dokuz Bin Yedi Yüz Yirmi Yedi virgöl Yetmiş Üç) adet pay karşılığı 67.109.727,73 TL'den (Altmış Yedi Milyon Yüz Dokuz Bin Yedi Yüz Yirmi Yedi Türk Lirası ve Yetmiş Üç Kuruş) oluşmaktadır.

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

Şirketimizin 31.03.2021 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın Sermayedeki Payı
Önder Türkkani	40.248.785,28	% 29,99
Haydar İnaç	32.245.212,25	% 24,02
Diğer	61.725.464,81	% 45,99
Toplam	134.219.462,34	% 100

d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

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

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

e) Şirketin Yönetim Organı

1) Şirketimizin 31.03.2021 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Önder Türkkani	Yönetim Kurulu Başkanı	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022
Haydar İnaç	Yönetim Kurulu Başkan V.	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022
Avram Sevinti	Yönetim Kurulu Üyesi	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022
Mehmet Doğan Atay	Yönetim Kurulu Üyesi	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022
Tufan Ünal	Yönetim Kurulu Üyesi	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022
Deniz Barçın	Yönetim Kurulu Üyesi	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022
Muhittin Bilget	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022
Adnan Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022

2) **Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırı:** Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15. maddesi uyarınca; "Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir."

İlaveten, Yönetim Kurulu'nun 08.07.2019 tarih ve 2019/10 sayılı kararı uyarınca, Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri (i) Önder Türkkani ve Haydar İnaç müştereken, (ii) Önder Türkkani veya Haydar İnaç'dan herhangi biri ile birlikte Avram Sevinti veya Mehmet Doğan Atay veya Tufan Ünal'ın müştereken olmak üzere, Şirket'i her türlü konuda temsil ve ilzama yetkili kılınmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 - 31.03.2021 tarihleri arasında 5 adet yönetim kurulu kararı alınmış, kararlarda herhangi bir karşı oy kullanılmamıştır.

3)Yönetim kurulu üyelerinin, Ortaklık dışında yürütmekte olduğu görevler şu şekildedir:

- Yönetim Kurulu Başkanı Önder Türkkan, işbu rapor tarihi itibarıyla Arkas Holding A.Ş. icra kurulu başkanlığı (CEO) görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Başkan Vekili Haydar İnaç, işbu rapor tarihi itibarıyla, Miray İnşaat - Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi bünyesinde yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Tufan Ünal, işbu rapor tarihi itibarıyla, Batıçim Batı Anadolu Çimento San. A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği, Batıçim Batı Anadolu Çimento San. A.Ş. ve Batisöke Söke Çimento Sanayii Türk Anonim Şirketi'nde yönetim kurulu murahas üyeliği, Batı Enerji A.Ş.'de yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Avram Sevinti, işbu rapor tarihi itibarıyla, Selka Tekstil A.Ş. yönetim kurulu başkanlığı ve Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yönetim kurulu üyeliği görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Doğan Atay, işbu rapor tarihi itibarıyla, Atay Holding A.Ş.'nin yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Deniz Barçın, Barçın Spor A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini yürütmektedir,

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

Şirketimizin 31.03.2021 tarihi itibarıyla Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ile Personel bilgileri aşağıda verilmiştir.

(i) Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Muhittin Bilget	Başkan	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022
Adnan Yıldırım	Üye	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022

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

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

(ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Muhittin Bilget	Başkan	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022
Mehmet Doğan Atay	Üye	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022

(iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Adnan Yıldırım	Başkan	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022
Tufan Ünal	Üye	05 Temmuz 2019	05 Temmuz 2022

5) Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Genel Müdürü Serkan Ergüneş'tir.

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

Personel Sayısı: 6

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

6) Personel ve işçilere sağlanan hak ve menfaatler:

Ücret dışında bir menfaat sağlanmamaktadır.

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

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

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

- f) **Son 3 aya ilişkin önemli gelişmelerin özeti:** Dünyada ve ülkemizde yayılan COVID-19 küresel salgını ve salgına karşı alınan önlemler, salgına maruz kalan tüm ülkelere operasyonlarda aksaklıklara yol açmakta ve hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir. Şirketimiz de bu dönemde personelinin güvenliğini sağlamak adına gerek uzaktan çalışma yöntemiyle, gerekse de esnek çalışma saatleri uygulayarak yükümlülüklerini yerine getirmiştir.
- g) **Ara dönemi ilgilendiren önemli olayların finansal tablolara etkileri ve hesap döneminin geri kalan kısmı için bu hususlardaki önemli risk ve belirsizlikler:** Yoktur.

2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları:

Dönem içerisinde üst düzey yönetime sağlanan fayda ve hizmetler, yönetim kurulu üyelerine verilen huzur hakları ve genel müdüre ödenen maaşlardan oluşmakta olup toplamı brüt 88.328.- TL'dir.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler: Yoktur.

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları: Yoktur.

4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- a) **Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi:** Yoktur.
- b) **Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:** Yatırım yapılmamıştır.
- c) **Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:** Yoktur.
- d) **Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:** Ortaklık Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Hukuku mevzuatı hükümlerine istinaden, bağımsız denetime tabidir. Sun Bağımsız Denetim ve Yeminli

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Mali Müşavirlik Anonim Şirketi, 2020 faaliyet yılı için Bağımsız Denetim Şirketi olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 399. maddesi gereği Şirket denetçisi olarak görev yapmıştır.

e) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

Şirket, İzmir Valiliği'nin 22.08.2014 tarihli 2.172.123 TL idari para cezası ile tecziyesine ilişkin idari yaptırım kararının iptali ile yürütmenin durdurulması ve duruşmalı inceleme yapılması talebiyle İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2014/1750 Esas sayılı dosyası ile 15.10.2014 tarihinde dava açmıştır. İlgili dava sürecinde Şirket'e 22.01.2019 tarihinde tebellüğ olan Danıştay 14.Dairesi kararı uyarınca, Şirket tarafından düzeltilmesi istenilen Danıştay 14. Dairesinin 18.10.2017 tarihli E.2015/7037/K.2017-5369 sayılı kararının reddine, yargılama giderlerinin Şirket üzerinde bırakılmasına, ilgili dosyanın tekrar görülmek üzere İzmir 4.İdare Mahkemesine geri gönderilmesine 25.12.2018 tarihinde oy çokluğu ile karar verilmiştir. 16.05.2019 tarihine kadar karşılıklı davalara itiraz edilmiş olup, 16.05.2019 tarih ve 2019/584 sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiştir. Şirketçe anılı red kararına karşı süresi içinde duruşmalı incelemeli ve yürütmenin durdurulması talepli temyiz yoluna başvurulmuş olup halen temyiz incelemesi devam etmektedir.

Şirket aleyhine açılmış davalardan gayrimenkul satışlarına ilişkin açılmış olan davaya ilişkin, Şirket yönetimi 2018 yılı içindeki gelişmeler kapsamında davanın olası sonuçlarını değerlendirdiğinde doğacak yükümlülüğün yerine getirilmesi için nakit çıkışının kuvvetle muhtemel olması ve ilgili tutarın güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi nedeniyle finansal tablolarda gerekli karşılıkları muhasebeleştirmiştir. En son 17.10.2019 tarihindeki duruşmadan tüm itirazlara rağmen davanın kabulü ile icra takibine yapılan itirazın iptali ile ayrıca %20 oranında icra inkar tazminatına (alacak likit olduğundan 48.931,90 USD'nin dava tarihi itibarıyla karşılığı olan 185.084,91 TL'nin %20'si olan icra inkar tazminatı karşılığı 37.016,98 TL olarak) hükmetmiştir.

Bununla birlikte Şirket yönetimi benzer diğer gayrimenkul satış işlemlerinden kaynaklı oluşabilecek şarta bağlı yükümlülükler kapsamında, henüz Şirket'e tebliğ edilmiş ilave bir davanın olmaması nedeniyle, ilgili diğer taşınmaz satış işlemlerine yönelik nakit çıkış ihtimalinin düşük olduğunu değerlendirmektedir.

Yerel Mahkemenin 17.10.2019 Tarih ve 2019/177 Karar sayılı kararına karşı tehir'i icra ve duruşmalı incelemeli talepli istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup istinaf incelemesi İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi'nin 2020/92 Esas sayılı dosyası ile devam etmektedir. İstinaf incelemesi sonuna kadar şirket aleyhine herhangi bir haciz işleminin yapılmasının ve paranın alacaklıya ödenmesinin önüne geçilmesi adına icra dosyasına T. Garanti Bankası İzmir Ticari Şubesinin 04.12.2019 tarihli mehil vesikası alınmıştır. İşbu mehil vesikası dava dosyasına sunulmuş olup İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13.Hukuk Dairesi'nin 21.01.2020 Tarih ve 2020/92 Esas sayılı kararı ile tehir'i icra kararı alınmış ve bu karar icra dosyasına hemen sunularak dosya istinaf incelemesi sonuna kadar tedbiren durdurulmuştur. Esas inceleme ise halen devam etmektedir.

İstinaf talebinin kabul edilmemesi halinde de miktar itibarı ile Şirket'in hakkının bulunması sebebi ile temyiz kanun yoluna da başvurulabilecektir.

Öncelikle dosyanın Şirket'in lehine bozulabileceği göz önünde bulundurularak her halukarda alacak miktarının Amerikan Doları üzerinden değil, Türk lirası üzerinden ödenmesine karar verilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- f) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler: Şirket 2020 yılı hedeflerine ulaşmıştır.
- g) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler: Bulunmamaktadır.
- h) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler: Yoktur
- i) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: Yoktur.
- h) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler: Şirket, bağlı şirket değildir.

5- FİNANSAL DURUM

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

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	75.944.223	67.874.341
Duran Varlıklar	205.755.006	196.810.355
Kısa Vadeli Yükümlülükler	8.568.480	7.279.155
Uzun Vadeli Yükümlülükler	665.827	585.534
Özkaynaklar	272.464.922	256.819.977

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2021	31.03.2020
Brüt Kar	10.361.199	3.984.056
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	15.509.227	2.965.815
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	15.604.774	2.708.728

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Dönem Karı (Zararı)	15.604.774	2.708.728
Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,1163	0,0202

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2021	31.12.2020
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	8,86	9,32
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	2,33	0,89
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,27	0,26

b) **Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:**

Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması ve borca batıklık durumu yoktur.

c) **Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:**
Yoktur.

d) **Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler :**

Kar Dağıtım Politikası KAP da ve Şirket web sitesinde ilan edilmiştir.

e) **Şirketin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi**

Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:

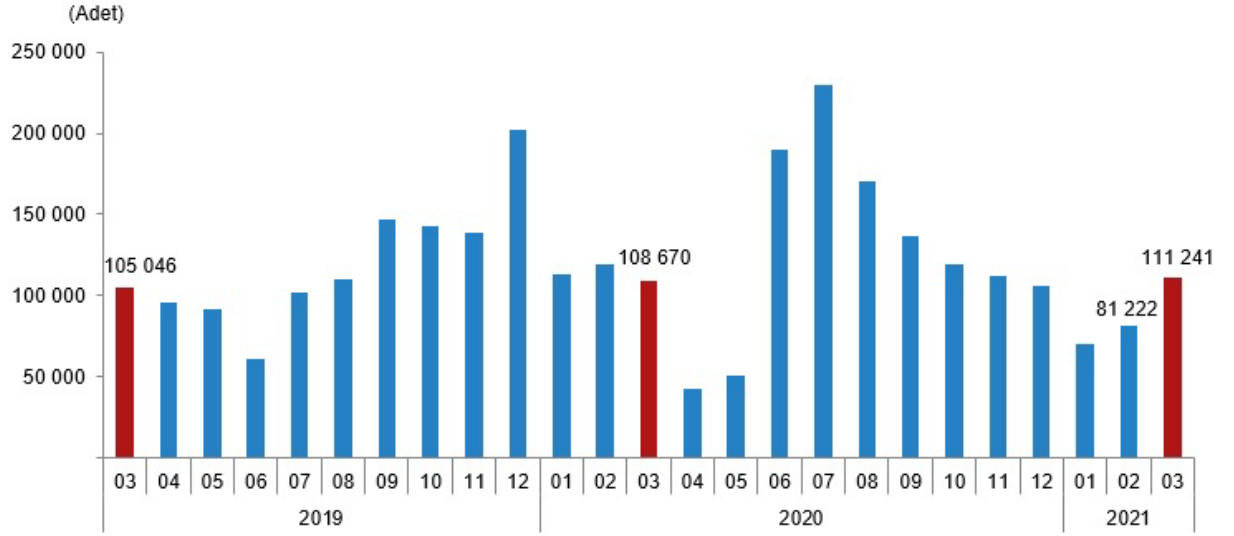
Konut Satış İstatistikleri, Mart 2021

Türkiye genelinde Mart ayında 111 bin 241 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 artarak 111 bin 241 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 7 konut satışı ve %19,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 3 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 6 bin 636 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 15konut ile Ardahan, 16 konut ile Hakkari ve 52 konut ile Tunceli oldu.

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

Konut satışı, Mart 2021



Konut satış sayısı, Mart 2021

	Mart			Ocak-Mart		
	2020	2021	Değişim (%)	2020	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	108 670	111 241	2,4	341 038	263 050	-22,9
İpotekli satış	43 329	21 815	-49,7	129 299	47 216	-63,5
İlk el satış	14 092	5 862	-58,4	43 246	13 144	-69,6
İkinci el satış	29 237	15 953	-45,4	86 053	34 072	-60,4
Diğer satış	65 341	89 426	36,9	211 739	215 834	1,9
İlk el satış	19 997	27 503	37,5	64 186	67 226	4,7
İkinci el satış	45 344	61 923	36,6	147 553	148 608	0,7
Satış durumuna göre toplam satış	108 670	111 241	2,4	341 038	263 050	-22,9
İlk el satış	34 089	33 365	-2,1	107 432	80 370	-25,2
İpotekli satış	14 092	5 862	-58,4	43 246	13 144	-69,6
Diğer satış	19 997	27 503	37,5	64 186	67 226	4,7
İkinci el satış	74 581	77 876	4,4	233 606	182 680	-21,8
İpotekli satış	29 237	15 953	-45,4	86 053	34 072	-60,4
Diğer satış	45 344	61 923	36,6	147 553	148 608	0,7

İpotekli konut satışları Mart ayında 21 bin 815 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde Mart ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %49,7 azalış göstererek 21 bin 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %19,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 4 bin 643 konut satışı ve %21,3 pay ile ilk sırada yer aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 89 bin 426 konut el değiştirdi

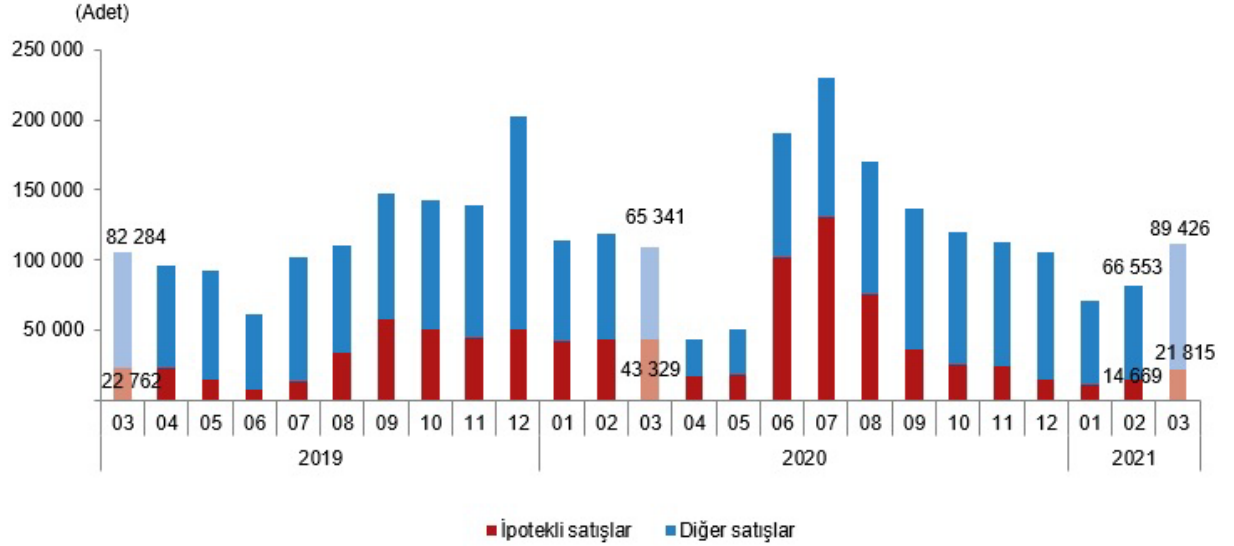
Diğer konut satışları Mart ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %36,9 artarak 89 bin 426 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17 bin 364 konut

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

satışı ve %19,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %78,9 oldu. Ankara 8 bin 224 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 5 bin 158 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 13 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Mart 2021



Mart ayında 33 bin 365 konut ilk defa satıldı

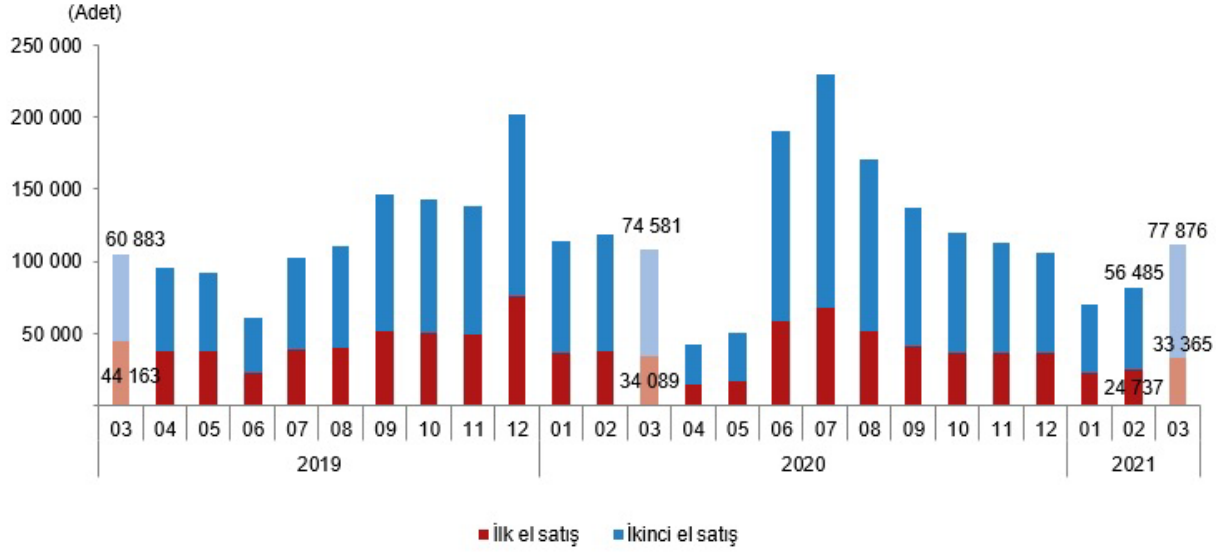
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,1 azalarak 33 bin 365 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,0 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 317 konut satışı ve %18,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 98 konut satışı ile Ankara ve bin 836 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 77 bin 876 konut el değiştirdi

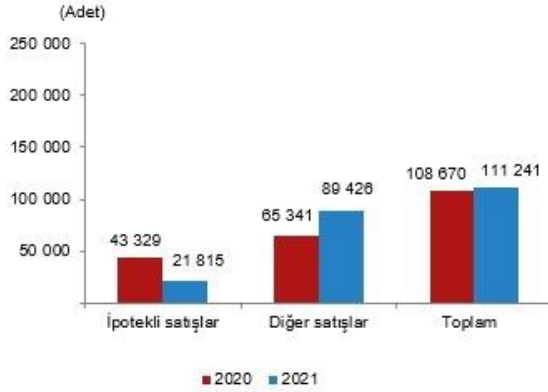
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,4 artış göstererek 77 bin 876 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 15 bin 690 konut satışı ve %20,1 pay ile ilk sırada yer aldı. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 8 bin 905 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 bin 800 konut satışı ile İzmir izledi.

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

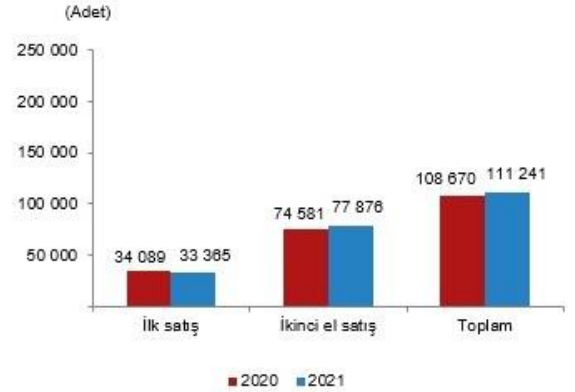
Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2021



**Satış şekline göre konut satışı,
Mart 2020-2021**



**Satış durumuna göre konut satışı,
Mart 2020-2021**



Konut satışları Ocak-Mart döneminde %22,9 azaldı

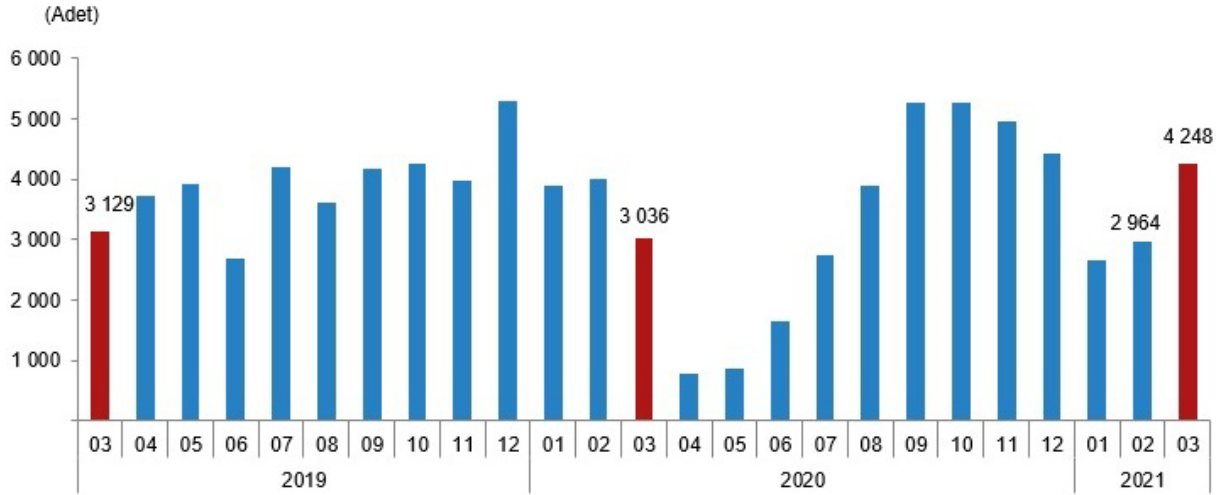
Ocak-Mart döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,9 azalışla 263 bin 50 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %63,5 azalışla 47 bin 216, diğer satış türleri ise %1,9 artışla 215 bin 843 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %25,2 azalışla 80 bin 370, ikinci el konut satışları ise %21,8 azalışla 182 bin 680 olarak gerçekleşti.

Yabancılara Mart ayında 4 bin 248 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %39,9 artarak 4 bin 248 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Mart ayında ilk sırayı 2 bin 119 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 889 konut satışı ile Antalya, 252 konut satışı ile Ankara, 184 konut satışı ile Mersin ve 129 konut satışı ile Yalova izledi.

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

Yabancılara yapılan konut satış sayısı, Mart 2021

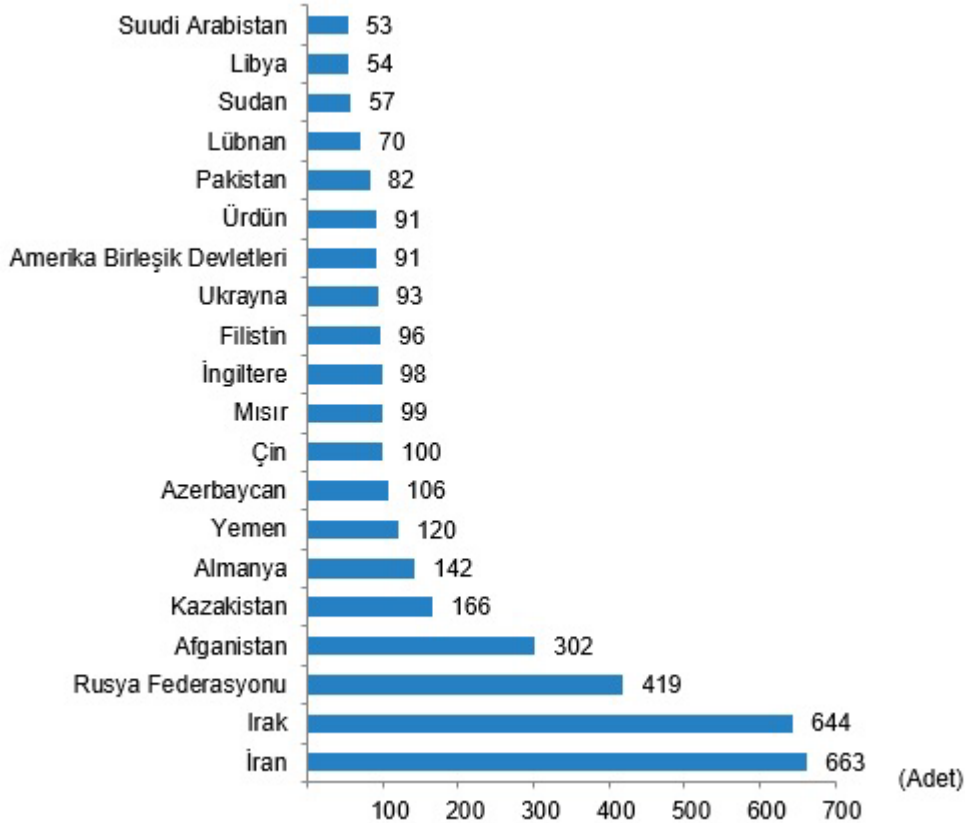


Ocak-Mart döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,7 azalarak 9 bin 887 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

Mart ayında İran vatandaşları Türkiye'den 663 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla, 644 konut ile Irak, 419 konut ile Rusya Federasyonu, 302 konut ile Afganistan ve 166 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Mart 2021



¹ TUIK Haber Bülteni Mart 2021

Ticari Gayrimenkul ²

Ofis Pazarı

2020 her açıdan alışılmadık zor bir yıl olmuştur. Küresel salgın, hemen hemen her sektör üzerinde ciddi etkiler yaratmıştır. Bununla birlikte her sektör, bu krizin sunduğu zorluklar ve fırsatlarla karşı karşıyadır. Bu nedenle, iş dünyası değiştikçe ofis pazarının geleceği de değişmektedir. Her kuruluş yeni çalışma yöntemleri benimsemeye çalışırken, çalışma şeklinin sonuçları her biri için farklılık göstermiştir. Sonuç olarak, uzaktan çalışmadaki üstel büyüme, ofis pazarının evrilen değişimine katkıda bulunmaktadır. Temel olarak esneklik ve üretkenliğe yönelik eğilimlerin hızla artması beklenirken bu iki temel itici güç doğrultusunda, “sonraki” normal çalışma alanının değerini en üst düzeye çıkarmak etrafında şekillenecektir. Ofis pazarındaki gerçekleşecek bu değişimlerin yanı sıra, ekonomideki daralma beklentisi, yüksek işsizlik oranı ve döviz baskısı dahilinde devam eden sert rüzgarlar, genel kiralama faaliyetlerini ve yatırımları üzerinde etkili olacaktır. Öte yandan, Moody’s Analytics’e göre, İstanbul’da ofis kullanan istihdam büyümesi, Avrupa’da ilk sırada yer almaya devam ederken, beklentilerin seviyesini koruma yönünde olması ile birlikte 2021 ekonomisinde beklenen kısmi toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma alanlarının yükselen yönlerine paralel olarak toparlanmaya başlaması öngörülmektedir. Ek olarak, oldukça önemli bir proje olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM), 2021’in sonunda tamamlanacak olan yaklaşık 1,5 milyon m² inşaat halindeki arz ile küresel ölçekte dev bir yatırım merkezi olacaktır.

Kullanıcı Odağı

2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 89.514 m² olarak gerçekleşirken, 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m² olmuştur. Dördüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, benzer seviyede kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş göstermiştir. 2020 yılında kiralama işlemlerinin %55’i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %40 ve %31 oranlarında yenileme işlemlerinden oluştururken yeni kiralama anlaşmaları önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %32,2’si MİA’da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %56,7’si Anadolu yakasında belirgin bir artış kaydederek, %11,1’i bir önceki çeyreğe azalma göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Halkbank (11.414 m², Worldwide Business Center), Diebold Nixdorf (5.000 m², Ataşehir), TBWA (4.000 m², Levent), Dentsu Ageis Network (3.000 m², Skyland),

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ingenico (2.012 m², Nurol Plaza), Edenred (1.878 m², Vadistanbul), Deutsche Bank (1.722 m², Ferko Signature), Benart (1.470 m², Apa Giz) ve HP (1.378 m², Emaar Square) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında azalırken, büyük çaplı kiralamalar özellikle pandeminin net etkisinin görülmesinden önce birinci çeyrekte ve azalarak yılın kalanında kaydedilen 3.000 – 12.000 m² aralığında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, 2020 yılının sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %22,7 olarak kaydedilmiştir.

Genel Görünüm

Pandeminin getirdiği yeni uygulamaların doğrultusunda, birçok kuruluş yıl boyunca vurguladığımız kısa vadeli sosyal mesafe önlemleri çözümlerine paralel olarak 2020'de uzaktan çalışmanın belirgin yükselişi beraberinde yeni çalışma yöntemlerini uygulamaya almıştır. Kuruluşlarda iş veyaşam entegrasyonunu dengelemek adına esneklik ve çevik çalışma alanı çözümlerinin ortaya çıkardığı eğilimler; değişim yönetimini belirleyecek olup, ofis pazarının itici güçleri olacaktır. Üretkenlik ve alan kullanımı yönündeki temel yaklaşımlar; uzaktan ve çevik çalışma türlerinin doğru dengesini sağlamaya amaçlayan bütüncül çalışma alanı stratejilerinin her zamankinden daha fazla kritik öneme sahip olan sonuçları olacaktır.

Küresel anlaşmaya paralel olarak, kuruluşlarda etkileşimleri, kurumsal kültürü, öğrenmeyi ve yeniliği sağlamak için fiziksel ofisler kesin olarak gerekli olmaya devam edecektir. Bu nedenle, iş birlikçi bir ortamda çalışmanın yeniden yapılandırılması ve belirli bir seviyeye kadar uzaktan çalışmanın esnekliği dahilinde, organizasyonel öncelikleri desteklemek adına çalışma alanının gelişen ihtiyaçlar doğrultusunda yeniden düzenlenmesi ve alan optimizasyonuna göre etkin bir şekilde yeniden tasarlanması gerekecektir. Böylece esnek ofis alanı talebi bu bütüncül çalışma alanı ekosisteminde incelenecektir. Bunun yanı sıra, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak tek bir çekirdek genel merkez yerine, uygun uydu ofislerin orta vadede, özellikle büyük iş gücüne sahip kuruluşlar için ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Akıllı binaların daha az temasa yer veren teknolojik çözümlere ağırlık vermesi, bilgi işlem ve otomasyon adına daha hızlı çözümler sunması zorunlu hale gelecektir. Sosyal donatıların beraberinde esnek ofis ve ortak kullanımlı alanlar, ofis binalarında ve projelerinde oldukça önem arz eden bir unsur olacaktır. Pandeminin etkileri doğrultusunda yeni kiralama anlaşmalarında sayıca ve büyüklük olarak gözlemlenen düşüş ve döviz baskısı kiralama faaliyetleri üzerinde etkili olurken, mal sahibi üzerinde baskı oluşturmaktadır. Öte yandan, yeni kiralama işlemlerinin oluşturduğu kiralama talebinin alan optimizasyonları doğrultusunda 2021 yılında kademeli olarak artış göstermesi beklenmektedir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. Ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin, fırsatçı alıcılar tarafından yakın gelecekte hızlanması öngörülmektedir.

Yatırım Odağı

Ofis yatırım işlemleri dördüncü çeyrekte ve genel olarak 2020 yılında ofis üniteleri satın alımları ile sınırlı kalmıştır. Bununla birlikte, yıl içinde büyük çaplı ofis yatırım

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

işlemi gerçekleşmiş olup; birincisi, ikinci çeyrekte Koçak Gold Kuyumculuk'un İstanbul Ataşehir'de bulunan Migros Ticaret Genel Müdürlük'ü satın alması, ikincisi ise MİA'da bulunan ofis binasının yabancı bir yatırımcı gruba satılması olarak kaydedilmiştir. Yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırma beraberinde orta ve uzun vadede hareketlenmesi beklenmektedir.

PERAKENDE PAZARI

PAZARA BAKIŞ

Pazar Göstergeleri

Birincil Kiralar: İlk çeyrekte COVID-19 salgının etkisi kısıtlı olmuş olsada kiraların kısa ve orta vadede gevşemesi beklenmektedir.

Birincil Getiri Oranları: Birincil getiri oranların kısa ve orta vadede hızlı etkilenmesi beklenmektedir.

Arz: Yavaşlasa da gelecek arzdaki artış sürekliliğini koruyacaktır, inşaatı devam eden projelerde aksamalar yaşanması ise muhtemeldir.

Talep: Yılın ilk çeyreğinin sonlarına doğru küresel salgınla paralel olarak perakendeci talebi kesildi, bir süre etkisi devam edecektir.

Birincil Perakende Kiraları – Mart 2020

ANA CADDE MAĞAZALARI	₺ M ² /AY	ABD\$ M ² /AY	€ M ² /AY	ABD\$ FT ² /YIL	BÜYÜME % 1 YIL	M ² /AY
İstanbul	750	130	1.329	139	-10,7	-14,9
İzmir	350	60	585	61	-15,4	-18,7
Ankara	468	80	903	95	-10,5	-13,4

Birincil Perakende Getiri Oranları – Mart 2020

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2020 1. Ç.	2019 4. Ç.	2019 1. Ç.	10 YIL YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7,25	7,25	7,25	8,75	5,80
İzmir	8,25	8,25	8,25	11,25	7,50
Ankara	8,25	8,25	8,25	11,25	7,00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2020 1. Ç.	2019 4. Ç.	2019 1. Ç.	10 YIL YÜKSEK	ÇEYREK
Ülke Birincil	7,75	7,75	7,75	9,25	6,80

Genel Bakış

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

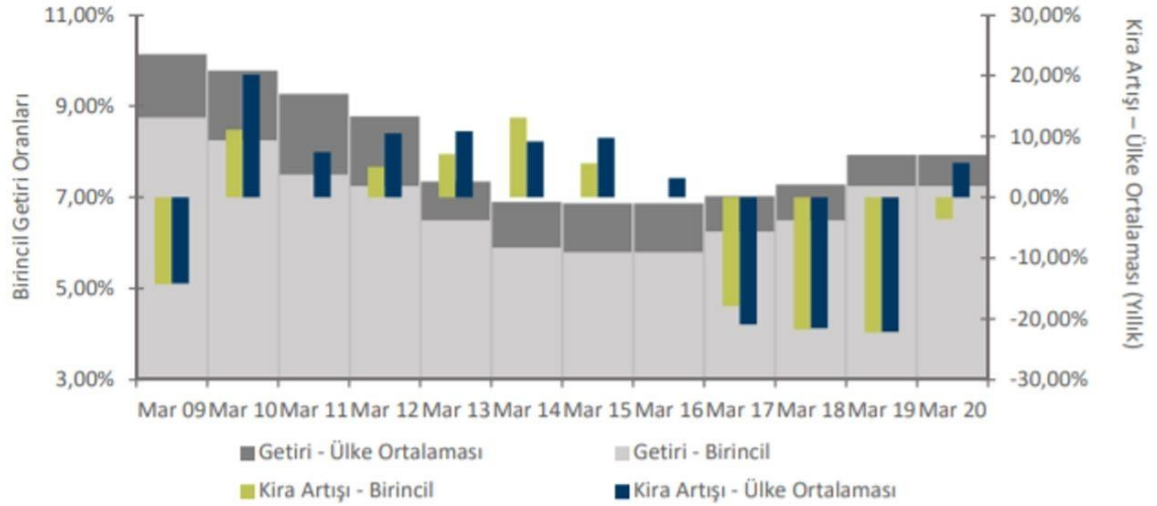
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

COVID-19 küresel salgının etkileri perakende pazarında görülmeye devam ederken, AYD/Akademetre'nin Ocak 2020 alışveriş merkezleri perakende verilerine göre, ciro endeksi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 27,3 artarak, özellikle geçen yıl sonunda toparlanma sinyalleri vererek ekonomik göstergeler ve sömestr tatilin de katkısıyla aynı dönemde kaydedilen yüzde 12,15 enflasyon oranının iki katı üzerinde gerçekleşmiştir. Ocak ayında tüm kategorilerde ciro artışları, enflasyonun üzerinde seyrederken, kategoriler bazında en yüksek artışlar bir önceki çeyrekte de olduğu gibi, ilk sıraya yüzde 44,4 gibi yüksek bir artışla teknoloji kategorisi yerleşirken, ayakkabı kategorisi, yüzde 28,9 artışla ikinci sırada yerini almıştır. Ek olarak, hipermarket kategorisi yükseliş göstererek bir önceki çeyreğe kıyasla Ocak 2020'de yüzde 26,6 artış göstermiştir. Bununla birlikte, ziyaret sayısı endeksi Ocak ayında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,9 azalmış olup, yaya trafiği beraberinde ciro endeksleri Mart ayı itibariyle, COVID-19 pandemisinin etkisiyle fiilen kapanan fiziksel perakendenin bir sonucu olarak önemli ölçüde azalacaktır.

Kullanıcı Odağı

Alışveriş merkezleri perakende ciro endekslerinde kaydedilecek keskin düşüşün yanı sıra, uzun bir dönemdir düşük seviyede seyreden perakendeci faaliyetleri, bu pandeminin önemli ölçüde etkilediği fiziksel perakendenin kapanmasına paralel olarak Mart ayında durma noktasına gelmiştir. Bununla birlikte, ana alışveriş caddelerinde yerli ve yabancı markaların yatırım planları ise duraklama gösterecektir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Yatırım Odağı

Perakende yatırım aktiviteleri yılın ilk çeyreğinde perakende üniteleri ile sınırlı kalmış olup, gerçekleşen büyük çaplı yatırım işlemi ise; Gergül Yapı Pazarlama'nın Migros

Ticaret'e ait İzmir'deki Kipa Çiğli AVM'yi, ₺266,8 milyon karşılığında satın alması olarak kaydedilmiştir.



Genel Görünüm

Perakende pazarı özellikle fiilen kapalı durumda olan fiziksel perakende ile ekonomik zorluklardan geçmekte olup, hem alışveriş merkezlerinde hem de ana alışveriş caddelerinde ciro satış endekslerinde kaydedilecek düşüşün keskin olacağı öngörülmüşken, pandemi sonrası cirolarda beklenen toparlanma uzun vadeli olacaktır.

Özellikle hızlı tüketim sektöründe kısa dönemde ivme kazanan online perakendeciliğin beraberinde e-ticaret hizmeti ile büyük mağaza perakendeciliği giderek güçlenecektir.

Bununla birlikte, hızlı büyüyen e-ticaret sektörü ışığında değişen tüketici davranışları, perakendeciler dijitalleşmeyi bütünüyle yakalamaya çalışarak fiziksel perakendecilik çok yönlü kanal sistem stratejileri ile ilerletilmelidir.

Bunun yanı sıra, perakende yatırım talebinin fırsatçı alıcılar tarafından önümüzdeki dönemlerde tekrar hareketlenmesi beklenirken, döviz kurunda devam eden dalgalanmaya ek olarak büyük ölçüde küresel salgının etkisiyle zorlanan perakendecilerin talepleri doğrultusunda mal sahipleri üzerindeki kira düşüşüne yönelik baskı devam edecektir.

2019'da ofis arzı 276 bin metrekare arttı!

Acil satılık gayrimenkullerle ofis yatırımlarına olan talep giderek artacak!

² www.emlakkulisi.com "Cushman - Wakefield tarafından hazırlanan Türkiye'nin 2020 yılı 1. çeyrek 'Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu' yayınlandı. Raporla, ofis, perakende sektörlerinin 2020 verilerine yer verildi.."

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

Mistral GYO'nun Sektör İçerisindeki Yeri:

Firma, Mistral İzmir projesi kapsamında yüksek katma değerli ofis, otel ve konut ve AVM projesi geliştirmektedir. Söz konusu proje tamamlanarak ön satışı gerçekleştirilen alanlar müşterilere teslim edilmektedir. Konut, otel ve ofis bağımsız alanlarının hepsi satışa konu olup, AVM Şirket portföyünde kalacak ve kiralanarak sürdürülebilir gelir elde edilmesi hedeflenmektedir.

İzmir'in nitelikli gayrimenkul projesi talebine hitap ederek İzmir gayrimenkul piyasasına yeni bir soluk getirecek Mistral İzmir projesinden sonra, Şirket Portföyünde bulunan diğer arsalarda da yüksek katma değerli ve vizyoner yapıların geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

- f) **Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği:** Yatırım yoktur.
- g) **İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı:**
Şirketin finansman kaynağı banka kredileridir. Çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.
- h) **Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri:** Yoktur.
- i) **Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler:**

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31.03.2021	31.12.2020
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	36.701
Toplam	-	36.701

b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2021	31.12.2020
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	110.484	149.647
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	1.529
Toplam	110.484	151.176

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

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2021-31.03.2021					
	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	591.316	-	-	-
Toplam	-	-	591.316	-	-	-

	01.01.2020-31.12.2020					
	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	1.416	-
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	2.374.956	-	-	-
Toplam	-	-	2.374.956	-	1.416	-

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

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

7- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler: Yoktur.
- b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler: Yoktur
- c) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler: Yoktur

8- DİĞER HUSUSLAR

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yayılan COVID-19 küresel salgını ve salgına karşı alınan önlemler, salgına maruz kalan tüm ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açmakta ve hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir.

Şirket Yönetimi, Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, öncelikle kendi personelini 20 Mart 2020 tarihinden itibaren evden ya da esnek çalışma koşullarına geçirmiştir. Ayrıca şirket, Çarşı bölümündeki kapanmak zorunda kalan işyerlerinden Ocak ve Şubat 2021 aylarında kira alınmamasına, Mart ayında yarım kira alınmasına, karar vermiştir.

Şirketin kiraya verdiği gayrimenkullerinden elde ettiği aylık cironun % 61'ine denk gelen bölümünün ofis ve konut olması dolayısı ve şirketin finansal durumunun güçlü olması sebebi ile kira kaybının yaratacağı ciro kaybının şirket karlılığına etkisinin sınırlı olacağı düşünülmektedir. Salgının seyri ve süresi öngörülemediğinden, Şirket yönetimince alınan ve/veya alınacak kararların nihai etkisi izleyen dönem içerisinde daha net analiz edilebilecek ve gerekli önlemler alınarak kamuya duyurulacaktır.

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

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

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

TAPU KAYIT BİLGİLERİ: İlgili taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (343831/8295780 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (38135013/276526000 Hisse) ve (106437/691315), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (553065461/829578000 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ: Şirketimiz hissesine düşen kısmın, 31.12.2020 tarihli rapora göre değeri 21.750.000.-Türk Lirasıdır.

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ: Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI: Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup tır parkı olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ: Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TOPLAM PAZAR DEĞERİ: 31.12.2020 tarihli rapora göre değeri 47.335.000.-Türk Lirasıdır.

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ: Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no'lu parsel Mersinli-Konak/İZMİR

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI: Mistral Towers proje alanı
TAPU KAYIT BİLGİLERİ: İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parsel olan tapuda "Kat İrtifakı" vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan 140 adet bağımsız bölüm.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ: 288.358.000.- Türk Lirasıdır.

c)Projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar gibi ilave açıklamalar: Mevcut proje yoktur.

d)Portföyde yer alan varlıklardan kiraya verilenler ile ilgili ayrıntılı bilgiler:

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

KİRACI	KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
OFİS KULE KİRACILARI		
YANG MING ANADOLU GEMİ AC.A.Ş.	20.04.2018	10 YIL
İMGE İHRACAT İTHALAT DAHİLİ TİCARET LTD.ŞTİ.	08.11.2017	5 YIL
LUXOTTICA GÖZLÜK END.VE TİC.A.Ş.	01.06.2018	5 YIL
AMWAY TÜRKİYE LTD.İZMİR ŞUBESİ	04.06.2018	5 YIL
HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.	01.01.2019	10 YIL
HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.	15.03.2021	8 YIL
HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.	24.11.2021	8 YIL
OFİS KİRALAMA SİSTEMLERİ İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş.	12.03.2018	5 YIL
SCHNEIDER ELEKTRİK A.Ş.	16.07.2019	5 YIL
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	12.01.2021	1 YIL
AXA SİGORTA	01.09.2021	5 YIL
KONUT KULE KİRACILARI		
ÖZ SİMGE TEKSTİL LTD.ŞTİ.	18.01.2019	1 YIL
NATURİN DOĞAL ÜR. İLAÇ VE İLAÇ HAM. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	05.02.2019	1 YIL
İZMO BİLİŞİM TEK.LTD.ŞTİ.	01.03.2019	1 YIL
TRODOON YAZILIM LTD.ŞTİ.	15.03.2019	1 YIL
BERK ÇİMEN	01.10.2019	1 YIL
LUCIEN ARKAS	01.05.2020	1 YIL
PEKER YÜZEY TASARIMLARI SAN.VE TİC.A.Ş.	10.06.2020	1 YIL
GAMZE DİKİCİ	01.10.2020	1 YIL
ÜNİTEKS TEKSTİL VE OTO. A.Ş.	22.10.2020	1 YIL
ARTAŞ İNŞAAT LTD.ŞTİ.	01.12.2020	1 YIL
AHMET TUNÇ KESKİN	10.11.2020	1 YIL
ITA KURUMSAL HİZMETLER A.Ş.	25.01.2021	1 YIL
PELİN İSPİR ESEROL	01.03.2021	1 YIL
ÇARŞI KİRACILARI		
KÖFTECİ YUSUF SAN.TİC.A.Ş.	01.12.2017	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş.	01.01.2018	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş. SATIŞ OFİSİ	01.01.2018	10 YIL
DEFNE ECZANESİ UĞUR UÇAR	01.01.2018	10 YIL
MURAT AK	01.06.2019	1 YIL
MESSA TAŞIMACILIK LTD.ŞTİ.(COFFEMANIA)	01.04.2018	5 YIL
OZİN CAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ. (MOC)	08.04.2018	5 YIL
ARVEN YÖNETİM VE TURİZM HİZ. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	16.12.2019	5 YIL
EGE LEZZET ATÖLYELERİ LTD.ŞTİ.	01.04.2018	5 YIL
BALCA GIDA TAR.ÜR.LTD.ŞTİ.	22.04.2018	5 YIL
MR. TOBACCO ERAY KARAMAN	01.01.2020	5 YIL
DİBA KAFE LTD.ŞTİ.	01.10.2018	5 YIL
ALAÇATI KAFASI TURİZM GIDA İNŞ.SAN. ve TİC.A.Ş.	01.12.2018	5 YIL
MARTİN CLUB LTD.ŞTİ.	15.01.2019	5 YIL
İLHAN AKÇAY	01.11.2020	5 YIL
GÜLTEN AYAZ	01.05.2019	5 YIL
CUBA TURİZM SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	01.09.2019	5 YIL
LOVALLE PASTACILIK LTD.ŞTİ.	01.04.2020	5 YIL

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

e)Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:

VARLIKLAR	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	16.962.266	4.037.997
Ticari Alacaklar	4-13	1.029.327	999.952
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	13	-	36.701
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	1.029.327	963.251
Diğer Alacaklar		196.044	159.906
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		196.044	159.906
Stoklar	5	55.969.983	61.369.974
Peşin Ödenmiş Giderler		508.813	20.374
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		508.813	20.374
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		27.790	36.138
Ara Toplam		74.694.223	66.624.341
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		1.250.000	1.250.000
Toplam Dönen Varlıklar		75.944.223	67.874.341
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	4	1.226.096	1.394.016
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	1.226.096	1.394.016
Yanrum Amaçlı Gayri Menkuller	6	203.795.000	194.670.000
Maddi Duran Varlıklar		732.069	743.777
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.841	2.562
Toplam Duran Varlıklar		205.755.006	196.810.355
TOPLAM VARLIKLAR		281.699.229	264.684.696

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

	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31.03.2021	31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		156.469	203.176
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	13	110.484	151.176
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	45.985	52.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		25.977	23.849
Diğer Borçlar		982.102	279.084
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		982.102	279.084
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		4.587.440	4.037.275
-Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		4.587.440	4.037.275
Ertelenmiş Gelirler		352.368	286.468
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		352.368	286.468
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.464.124	2.449.333
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		69.899	55.108
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	7	2.394.225	2.394.225
Ara Toplam		8.568.480	7.279.185
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		8.568.480	7.279.185
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		396.029	336.817
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		396.029	336.817
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		130.937	120.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		130.937	120.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		138.861	128.717
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		138.861	128.717
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		665.827	585.534
Toplam Yükümlülükler		9.234.307	7.864.719
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	8	272.464.922	256.819.977
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		134.219.462	134.219.462
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		42.581	2.410
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		42.581	2.410
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	8	7.572.969	7.572.969
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		115.025.136	102.425.194
Net Dönem Karı veya Zararı		15.604.774	12.599.942
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		272.464.922	256.819.977
TOPLAM KAYNAKLAR		281.699.229	264.684.696

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

	Dipnotlar	Cari Dönem		Önceki Dönem	
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2021 31.03.2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2020 31.03.2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2020 31.03.2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2020 31.03.2020
Hasılat	9	13.151.641	4.815.509		
Satışların Maliyeti	9	(2.790.442)	(831.453)		
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		10.361.199	3.984.056		
BRÜT KAR / ZARAR		10.361.199	3.984.056		
Genel Yönetim Giderleri	10	(1.102.153)	(1.104.734)		
Pazarlama Giderleri		(22.045)	(69.046)		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	7.088.594	434.586		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(816.368)	(279.047)		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		15.509.227	2.965.815		
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		15.509.227	2.965.815		
Finansman Gelirleri		348.695	74.756		
Finansman Giderleri	12	(253.148)	(331.843)		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		15.604.774	2.708.728		
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-		
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-		
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		15.604.774	2.708.728		
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-		
DÖNEM KARI (ZARARI)		15.604.774	2.708.728		
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		15.604.774	2.708.728		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-		
Ana Ortaklık Payları		15.604.774	2.708.728		
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	14	0,1163	0,0202		

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden	Denetimden
	Geçmemiş	Geçmemiş
	1.01.2021	1.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:		
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	40.171	33.671
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	40.171	33.671
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	-
- <i>Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri</i>	-	-
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	40.171	33.671
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	15.644.945	2.742.399
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	15.644.945	2.742.399
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Ana Ortaklık Payları	15.644.945	2.742.399

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

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.962.266	4.037.997
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	259.764.983	256.039.974
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		4.971.980	4.606.725
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	281.699.229	264.684.696
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	272.464.922	256.819.977
	Diğer kaynaklar		9.234.307	7.864.719
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	281.699.229	264.684.696
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.961.262	4.037.055
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	69.085.000	69.085.000
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	15.438.518	2.272.041

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%92	%97	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%0	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%25	%26	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	%0	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	%6	%1,5	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (I)	%5	%1	Azami %10

*Söz konusu oran SPK Kanunu III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenen sınırın üstünde olmakla birlikte, bu gayrimenkuller şirketimizin GYO statüsüne haiz olduğu tarih itibarı ile iktisap edilmiş sayıldığından halen üzerinde proje geliştirilmesi ve/veya elden çıkarılması için tamamlanmış olan süre devam etmektedir.

*Söz konusu arsa ve araziler üzerinde proje geliştirmek için inşaat yapım sözleşmeleri imzalanmış olup, rapor tarihi itibarıyla yapı ruhsatları bulunmamaktadır.

- e) **İlave bilgiler:** Bulunmamaktadır.
- f) **Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi:** Bulunmamaktadır.
- g) **Şirket'in yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışmaları ve bu çıkar çatışmalarını önlemek için Ortaklık tarafından alınan tedbirler hakkında bilgi:** Bulunmamaktadır.
- h) **Danışmanlık hizmetleri alınan kişi/kuruluşlar hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşların Ortaklık ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgi:**

1) Bağımsız Dış Denetim Şirketi

Şirketimizin 01.01.2020 – 31.12.2020 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Sun Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıllık Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.. Bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

2) Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Şirketimizin tabi olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. Maddesi gereği, 2020 yılında Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir. Söz konusu değerlendirme şirketlerinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

9. KURUMSAL YÖNETİM

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı
Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Şirket)nin 2020 yılına ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2019/01 sayılı Kurul Bülteninde yer verilen formata uygun olarak hazırlanmış ve KAP da yayınlanmıştır.

19 OCAK 2017 tarihinde payları BİST 'de işlem görmeye başlayan Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla geniş bir organizasyonel yapıya sahip değildir. Yönetim Kurulu dışında, az sayıda nitelikli personel ile günlük operasyonel faaliyetler yürütülmektedir. Kurumsal yönetim ilkelerinden , özellikle Pay sahipleri ve Kamuyu Aydınlatma kapsamındaki ilkelere uyum konusunda diğer bölümlere göre daha iyi uygulama sağlanmaktadır. Bir gayrimenkul portföy

şirketi olması, az sayıda personel ve yoğun mevzuat bağlantısı gibi teknik özellikler dolayısıyla Menfaat sahipleri ve Komitelere ilişkin ilkelere tam uyum sağlanamamaktadır. Bu ilkelere ilgili olarak mevcut durum itibarıyla önemli bir çıkar çatışması olmadığı gibi ortaya çıkmayacağı düşünülmektedir. Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formuna, Kurumsal İnternet Sitemiz mistralgoy.com.tr ve www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılması mümkündür. SPKanunu ve ilgili mevzuatın getirdiği uygulamaları iyileştirme çabaları devam etmektedir.

10- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

2 Ekim 2020 tarihinde “KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ (II-17.1)’nde yapılan değişiklik ile “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi” halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeler, uygulamaya alınmıştır.

Sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalı olmakla beraber ‘‘Uy ya da Açıkla’’ prensibiyle raporlanması zorunluluğu gözetilerek , uygulamaya dair ilkelerin Şirketimiz bünyesine uyumlamasında esas olacak politikaların belirlenmesi için Sermaye Piyasası Kurulunca ilan edilmiş olan aşağıdaki kriterler Yönetim kurulumuzca sistematize edilecek ve uyum yönünde çaba gösterilecektir.

A. Genel İlkeler

A1. Strateji, Politika ve Hedefler

A2. Uygulama/İzleme

A3. Raporlama

A4 Doğrulama

B. Çevresel İlkeler

C. Sosyal İlkeler

C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları

C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri