

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

MİSTRAL
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.2018 – 31.03.2018 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2018 – 31.03.2018

b) Genel Şirket Bilgileri

Ticaret Unvanı : Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı (“**Şirket**” veya “**Ortaklık**”)
Ticaret Sicil No : Merkez – 158601 (İzmir Ticaret Sicili)
Mersis No. : 0622060027500011
Merkez Adresi : Mansuroğlu Mahallesi Ankara Caddesi Numara:81 Kat:12 Daire:90 Bayraklı - İzmir
İletişim Bilgileri : Tel: 0 232 421 50 80 Faks: 0 232 421 50 79
Vergi Dairesi / Vergi No : Bornova V.D. / 622 060 0275
İnternet Sitesi Adresi : <http://mistralgyo.com/>

c) Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Şirket Yapısı

Şirket’in, kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 100.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket’in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 39.000.000 TL’dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde toplam 39.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip, 8.980.000 TL’si aynı olarak, 30.020.000 TL’si ise nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 19.500.001 adet pay karşılığı 19.500.001 TL’den ve B grubu hamiline 19.499.999 adet pay karşılığı 19.499.999 TL’den oluşmaktadır.

01.01.2018 – 31.03.2018 arası 3 aylık dönemde sermaye artırımını yapılmamıştır.

Şirket’in mevcut sermayesini temsil eden payların %25’inin halka arz edilerek Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu (“**SPK**”) ve Borsa İstanbul A.Ş.’ye başvuruda bulunulmuştur. SPK’nın izahnamenin onaylanmasına ilişkin kararı, 29.12.2016 tarih ve 2016/36 sayılı SPK Bülteni’nde yayımlanmıştır.

Şirketimizin 13.04.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu öncesi itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın Sermayedeki Payı
Önder Türkkanı	12.319.537	% 31,59
Haydar İnaç	8.454.958	% 21,68

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

Novart Gayrimenkul Yatırım San.ve Tic. A.Ş.	3.624.559	% 9,29
Miray İnşaat Taahhüt Tic.ve San. A.Ş.	2.925.000	% 7,50
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	2.047.500	% 5,25
Diğer	9.628.446	% 24,69
Toplam	39.000.000	% 100

d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

1) İmtiyazlı pay tutarı: Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 19.500.001 adet pay karşılığı 19.500.001 TL'den ve B grubu hamiline 19.499.999 adet pay karşılığı 19.499.999 TL'den oluşmaktadır.

A Grubu paylara tanınan tek imtiyaz yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazıdır. A Grubu pay sahiplerinin, 8 üyeden oluşan yönetim kurulunun 6 üyesini aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 6'sı 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, Üst Düzey Yönetici ve Personel Bilgileri

1) Şirketimizin 31.03.2018 dönem sonu itibariyle Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Önder Türkkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Haydar İnaç	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Avram Sevinti	Yönetim Kurulu Üyesi	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Mehmet Doğan Atay	Yönetim Kurulu Üyesi	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Tufan Ünal	Yönetim Kurulu Üyesi	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (temsilcisi Deniz Barçın)	Yönetim Kurulu Üyesi	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Muhittin Bilget	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019

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

Halil Eroğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
--------------	-------------------------------	-----------------	-----------------

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 03.08.2017 tarih ve 2017/15 sayılı kararı uyarınca, Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri (i) Önder Türkkanı ve Haydar İnaç müştereken, (ii) Önder Türkkanı 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.

01.01.2018 - 31.03.2018 tarihleri arasında 9 adet yönetim kurulu kararı alınmış, kararlarda herhangi bir karşı oy kullanılmamıştır.

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

- Yönetim Kurulu Başkanı Önder Türkkanı, 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 murahhas 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 Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin gerçek kişi temsilcisi Deniz Barçın, Barçın Spor A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini yürütmektedir,
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Muhittin Bilget, AKG Grubu Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmektedir,

2) Şirketimizin 31.03.2018 dönem sonu itibarıyla Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ile Personel bilgileri aşağıda verilmiştir.

Komiteler

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

(i) Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Muhittin Bilget	Başkan	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Halil Eroğlu	Üye	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019

(ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Muhittin Bilget	Başkan	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Mehmet Doğan Atay	Üye	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019

(iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Halil Eroğlu	Başkan	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Tufan Ünal	Üye	03 Ağustos 2017	01 Ağustos 2019

Ortaklık payları, 19.01.2017 tarihi itibarıyla, Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır. Komiteler, 2016 yılı içinde aktif olarak çalışmamakla birlikte, halka arzın tamamlandığı 2017 yılı ile birlikte Komiteler etkin olarak faaliyete geçmiştir.

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

20.02.2017 tarih 2017/5 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Serkan Ergüneş'in Genel Müdür Vekili olarak ve akabinde 21.08.2017 tarihinde 2017/18 no.lu Yönetim Kurulu ile asaleten atanmasına karar verilmiştir. Söz konusu husus 21.02.2017 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir.

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.

3) Personel ve işçilere sağlanan hak ve menfaatler:

Şirket personeline yemek yardımı yapılmaktadır.

f) 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.

g) İlk 3 (Üç) aylık döneme ilişkin önemli gelişmelerin özeti:

- 29.12.2017 tarih ve 227 no.lu belge kapsamında şirketimizin Ankara Asfaltı No.15/1 adresinde bulunan Mistral İzmir projesinin AVM bölümüne ait Yapı Kullanma izin belgesi İzmir Konak Belediyesi'nden temin edilmiştir.
- 18.01.2018 tarih ve 2018/01 no.lu Yönetim Kurulu Kararı ile şirketin ana faaliyet konusu içine giren satın alma, yapım, onarım, tadilat, restorasyon vb. işler hakkında dışarıdan hizmet alımı yapılabilmesi için piyasa şartlarına göre objektif ve makul araştırmaların yapılarak en az 3 farklı firmadan teklif alınmasına, bunu müteakip hizmetin satın alınacağı firmanın Yönetim Kurulu'nca seçilmesine karar verilmiştir.
- 23.01.2018 tarih ve 2018/02 no.lu Yönetim Kurulu Kararı ile Mistral İzmir projesinin alt ve üst yapı inşaatını daha önce üstlenmiş olması nedeniyle Şirket ortağı Miray İnşaat Taahhüt Tic.ve San..A.Ş. 'den ("Miray") bundan sonraki 6 aylık dönem için portföyümüz ile ilgili teknik ve idari danışmanlık temini için bir sözleşme imzalanmasına yönelik teklif alınmasına, teklifinin objektif açıdan ve piyasa koşulları çerçevesinde değerlendirilmesine, teklifin uygun bulunması ve sözleşmenin imzalanması halinde Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca gerekli yasal açıklamaların yapılmasına, ayrıca bundan sonraki dönemde Şirket tarafından yaptırılacak yapım, onarım, renovasyon, tadilat vb. gibi inşaat faaliyetleri için Miray İnşaat Taahhüt Tic.ve San. A.Ş. 'den teklif alınması halinde, bu tekliflerin objektif açıdan piyasa koşullarına göre ayrı ayrı değerlendirilerek uygun bulunması durumunda Miray İnşaat Taahhüt Tic.ve San. A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.
- 31.01.2018 tarih ve 2018/03 no.lu yönetim kurulu kararı ile yönetim kurulu üyeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35 inci maddesi uyarınca, portföyümüzde bulunan her bir varlık için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına, 2018 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.
- 19.02.2018 tarih ve 2018/04 no.lu Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin

Esaslar Tebliği” çerçevesinde hazırlanan ve 30.06.2017 tarihinde sona eren döneme ait, 18.08.2017 tarih ve 2017/16 no.lu kararıyla onayladığı konsolide ve bireysel Finansal Tabloların, SPK’nın 12.02.2018 tarih ve 12233903-340.13-E.1644 yazısı ile talep edilen değişikliklerin yapılmasını müteakip revize edilen şekillerini inceleyerek kabul etmiş ve onaylamıştır. Ayrıca söz konusu Finansal Tablolar’ın ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’na gönderilmek suretiyle kamuya açıklanmasına karar verilmiştir.

- 09.03.2018 tarih ve 2018/05 no.lu Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” çerçevesinde hazırlanan ve 01.01.2017-31.12.2017 hesap dönemine ait Faaliyet Raporu’nu inceleyerek kabul etmiş ve onaylamıştır. Ayrıca söz konusu Faaliyet Raporu’nun ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’na gönderilmek suretiyle kamuya açıklanmasına karar verilmiştir.
 - 09.03.2018 tarih ve 2018/06 no.lu Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” çerçevesinde hazırlanmış ve 31.12.2017 tarihinde sona eren döneme ait konsolide ve bireysel Finansal Tabloları inceleyerek kabul etmiş ve onaylamıştır. Ayrıca söz konusu Finansal Tablolar’ın ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’na gönderilmek suretiyle kamuya açıklanmasına karar verilmiştir.
 - 20.03.2018 tarih ve 2018/07 no.lu Yönetim Kurulu Kararı ile Mistral GYO A.Ş. ‘nin 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı Gündemi belirlenmiş ve davet metni Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde 9542 no.lu sayısında, 22.03.2018 tarihinde yayımlanmıştır.
 - 20.03.2018 tarih ve 2018/08 Türk Ticaret Kanunu’nun 390/4 maddesi uyarınca; Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: X, No: 22) II. Kısım VI. Bölüm m. 25 gereği Şirket Yönetim Kurulu Denetim Komitesi tarafından, Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi’nin, 2018 faaliyet yılı için Bağımsız Denetim Şirketi olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 399. maddesi gereği Şirket denetçisi olarak görev yapması hususunun Genel Kurul’un onayına sunulmak üzere oy birliği ile karar verilmiştir.
 - 20.03.2018 tarih ve 2018/09 no.lu Yönetim Kurulu Kararı ile 2017 faaliyet yılı kar payı dağıtımına ilişkin aşağıda detayları belirtilen karar alınmıştır.
- Yönetim Kurulu, 2017 yılı faaliyet dönemine ait, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre düzenlenmiş olan Bilanço ve Kâr-Zarar hesaplarının incelenmesi neticesinde, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 döneminde Şirket’in 110.984.445,99 TL Net Dağıtılabilir Dönem Kârı oluştuğunu tespit etmiştir.
 - Şirket Yönetim Kurulu Halka Arz izahnamesinde hedeflenen kar dağıtım oranlarına ulaşamamasında;
 - Döviz kurlarında yaşanan önemli yükselişin,
 - Gayrimenkul sektörünün yaşamış olduğu sıkıntılar nedeniyle, kiralama ve satış oranlarındaki düşüşün,
 - Yatırım ortamında yaşanan beklenmedik değişimlerin etkili olduğu tesbitine varmıştır.
- Bununla birlikte Şirket Yönetim Kurulu tarafından yaşanan tüm olumsuzluklara rağmen;

- Ödenmiş sermayeyi temsil eden hisse senedi sahiplerine (Nakit) 7.800.000,- TL(YedimilyonsekiyüzbinTürkLirası),
 - Ödenmiş sermayeyi temsil eden hisse senedi sahiplerine (Bedelsiz) 39.000.000,- TL(OtuzdokuzmilyonTürkLirası) pay dağıtılmasına,
 - 7.800.000,- TL nakit kâr payının 39.000.000,- TL sermayeyi temsil eden pay sahiplerine 03.12.2018 tarihinde dağıtılmasına,
 - 39.000.000,- TL bedelsiz dağıtılacak tutarın sermayeye ilavesi ve kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan miktarın olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına ve bu hususlara ilişkin olarak Genel Kurul'a teklifte bulunulmasına aşağıda imzaları bulunan toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar vermiştir.
- 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, ilan edildiği tarihte gerçekleştirilmiş olup, Yönetim Kurulu'nun sunmuş olduğu tüm kararlar, Genel Kurul tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul 'a ilişkin tüm bilgiler KAP 'da yayımlanmıştır.

h) 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** 53.810,68.- 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) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler: Yoktur.
- b) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü:

Yönetim Kurulu'nun bağımsız üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite, 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. Şirket Denetim Komitesi 25.05.2017 ve 2017/1 sayılı , 29.08.2017 tarih ve 2017/2 sayılı ve 23.11.2017 ve 2017/3 sayılı raporlarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 No.lu Pay Tebliği'nin "Fiyat Tespit Raporu ile Analist ve Değerlendirme Raporları" başlıklı 29. Maddesinin 5. Fıkrası uyarınca, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren raporun Şirket internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanmasına karar vermiştir.

c) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:

Ortaklık, 30.04.2015 tarihli 2015/5 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden, İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 181487 sicil numarası ile kayıtlı, merkezi 283/1 Sokak, No:2, Daire:602 Bornova, İzmir adresinde bulunan "Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"ne ("**Meltem Bina**") iştirak etmiştir.

Meltem Bina, 250.000 TL sermaye ile 2015 yılında kurulmuştur. Meltem Bina'nın kuruluşuna ilişkin (i) İzmir 2. Noterliği tarafından 14.05.2015 tarih ve 6202 yevmiye numarası ile tasdik edilen esas sözleşmesi ile (ii) İzmir 2. Noterliği tarafından 25.05.2015 tarih ve 6494 yevmiye numarası ile tasdik edilen esas sözleşmeye ilişkin düzeltme beyanı, İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 26.05.2015 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 29.05.2015 tarih ve 8830 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Meltem Bina paylarının, 175.000 adet paya karşılık 175.000 TL değerindeki payları Şirket'e aittir.

10.04.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'nin **tasfiyesine** karar verilmiş olup, İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 16.04.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Duruma ilişkin Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklama yapılmıştır.

d) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler: Yoktur.

Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Hukuku mevzuatı hükümlerine istinaden, bağımsız denetime tabidir. Söz konusu bağımsız denetim faaliyeti, 2018 yılı için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından yerine getirilecektir.

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

- f) **Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:** Yoktur.
- g) **Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:** Yoktur.
- h) **Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:** Şirket 2017 yılı hedeflerine ulaşmıştır.
- i) **Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:** Bulunmamaktadır.
- j) **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.
- k) **Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:** Yoktur.
- l) **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. Değerleme tarihi itibarıyla AVM kısmının inşaat tamamlanma oranı %100 olarak hesaplanmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla tüm projenin gerçekleşen maliyetinin tamamlanma oranı %100 olarak hesaplanmıştır.

- 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:**

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2018	31.12.2017
Dönen Varlıklar	108.167.024	114.942.027
Duran Varlıklar	136.938.208	139.178.880
Kısa Vadeli Yükümlülükler	34.233.693	34.959.923
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.397.198	7.759.495
Özkaynaklar	208.474.341	211.401.489

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2018	31.03.2017
Brüt Kar	899.222	-
Esas Faaliyet Karı	(1.450.610)	(2.430.160)
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	(2.932.703)	(6.318.602)
Dönem Karı	(2.932.703)	(6.318.602)
Pay Başına Kazanç	(0,0752)	(0,1623)

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2018	31.12.2017
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	3,16	3,29
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	0,75	0,93
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,44	0,45

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 ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri:

Şirket'in karı, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir. Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) kalanın % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

- b) kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- c) yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

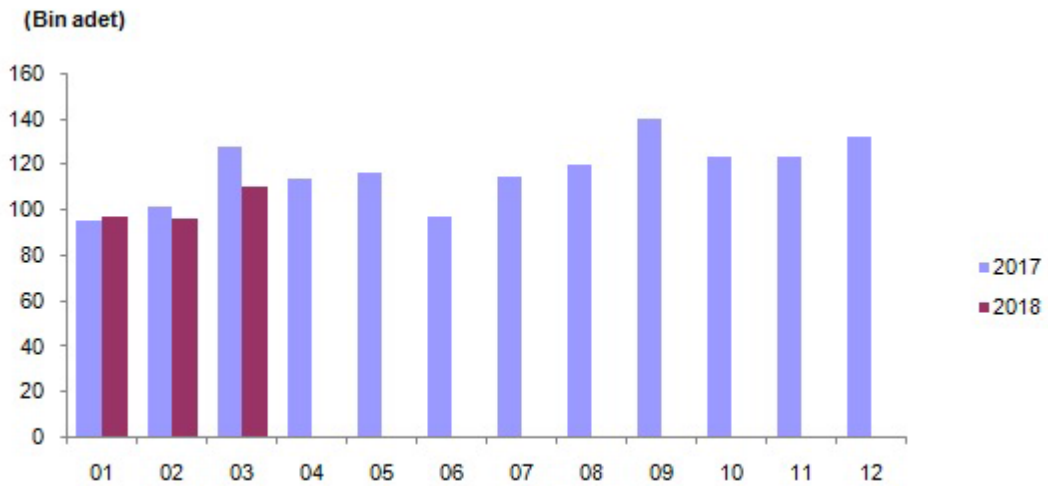
e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

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

Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Mart 2018



Mart 2018 Türkiye'de 2018 Mart ayında 110. 905 konut satıldı

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

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14 oranında azalarak 110.905 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18.714 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11.269 konut satışı ve %10,2 pay ile Ankara, 6.787 konut satışı ve % 6,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 11 konut ile Ardahan, 13 konut ile Hakkari ve 36 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018

İpotekli konut satışları 2018 Mart ayında 32.786 olarak gerçekleşti

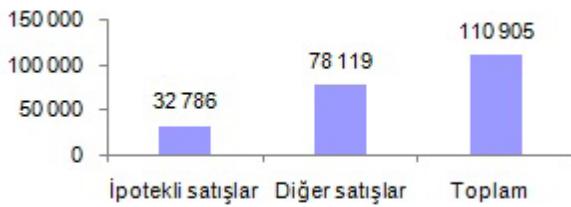
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %35 oranında azalış göstererek 32.786 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %29,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.050 konut satışı ve %18,5 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %45,4 ile Artvin oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 78.119 konut el değiştirdi

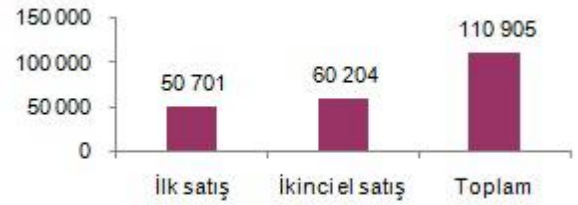
Diğer konut satışlarında İstanbul 12.664 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %67,7 oldu. Ankara 7.270 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.599 konut satışı ile İzmir izledi.

Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Mart 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2018



Mart 2018 Konut satışlarında 50.701 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %10,1 azalarak 50.701 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %45,7 oldu. İlk satışlarda İstanbul

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

8.774 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.751 konut satışı ile Ankara ve 2.753 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 60.204 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %17 azalış göstererek 60.204 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9.940 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53,1 oldu. Ankara 7.518 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.034 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılar 2018 yılı Mart ayında 1.827 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,8 artarak 1.827 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Mart 2018'de ilk sırayı 556 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 446 konut satışı ile Antalya, 134 konut satışı ile Trabzon, 109 konut satışı ile Bursa ve 89 konut satışı ile Yalova izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.

Mart ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 348 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 181 konut ile Suudi Arabistan, 156 konut ile İran, 120 konut ile Rusya Federasyonu ve 108 konut ile Afganistan izledi.

Perakende İstatistikleri ²:

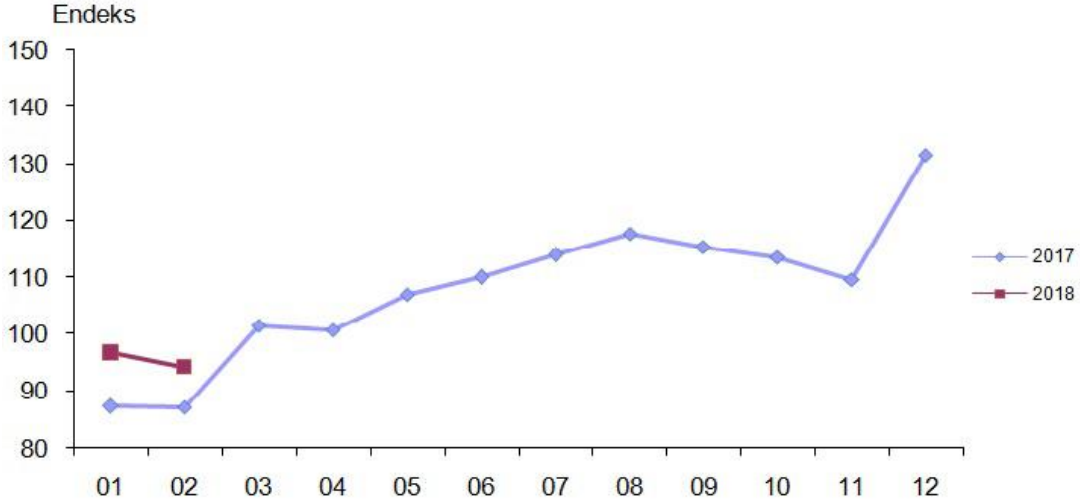
Perakende Satış Endeksleri, Şubat 2018

Perakende satış hacmi bir önceki yılın aynı ayına göre %8 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış sabit fiyatlarla perakende satış hacmi 2018 yılı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %7,7, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %7,4, otomotiv yakıtı satışları %10,2 arttı.

**Takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacim endeksi, Şubat 2018
[2015=100]**

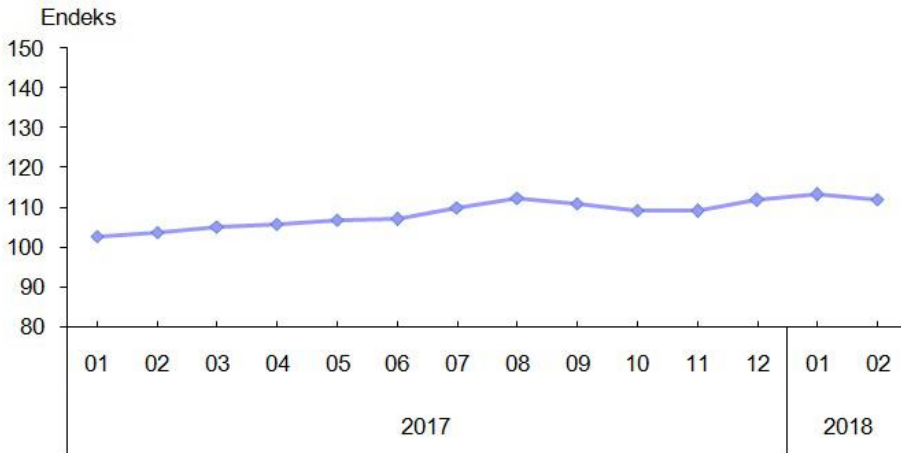
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Perakende satış hacmi bir önceki aya göre %1 azaldı.

Perakende ciro bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış cari fiyatlarla perakende ciro 2018 yılı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %16,5, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %19,8, otomotiv yakıtı satışları %16,6 arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacim endeksi, Şubat 2018 [2015=100]



Perakende ciro bir önceki aya göre %0,3 azaldı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış cari fiyatlarla perakende ciro 2018 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %0,3 azaldı. . Aynı ayda gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %0,4, otomotiv yakıtı satışları %1,9 azalırken, gıda, içecek ve tütün satışları %0,8 arttı.

Perakende ciro bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 arttı

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

Takvim etkilerinden arındırılmış cari fiyatlarla perakende ciro 2018 yılı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %16,5, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %19,8, otomotiv yakıtı satışları %16,6 arttı.

Perakende satış endeksleri, Şubat 2018
[2015=100]

Ekonomik faaliyet (NACE Rev.2)	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Satış hacmi (sabit fiyatlarla)					
Perakende ticaret	94,3	94,1	8,0	112,1	-1,0
Gıda, içecek ve tütün	93,6	93,5	7,7	108,8	-0,5
Gıda dışı (otomotiv yakıtı hariç)	95,8	95,6	7,4	112,2	-1,2
Bilgisayar, kitap ve iletişim aygıtları	95,4	94,9	14,1	109,1	0,5
Elektrikli eşya ve mobilya	82,3	81,7	-0,6	106,7	-4,3
Tekstil, giyim ve ayakkabı	106,5	107,2	6,7	119,9	0,1
Tıbbi ürünler ve kozmetik	108,5	108,0	11,1	114,8	0,5
Posta veya internet üzerinden	119,9	119,7	12,0	123,8	-0,2
Otomotiv yakıtı	91,7	91,4	10,2	116,4	-0,8
Ciro (cari fiyatlarla)					
Perakende ticaret	120,9	120,6	18,2	143,5	-0,3
Gıda, içecek ve tütün	122,3	122,2	16,5	141,1	0,8
Gıda dışı (otomotiv yakıtı hariç)	120,4	120,1	19,8	142,7	-0,4
Bilgisayar, kitap ve iletişim aygıtları	120,9	120,3	23,9	138,1	1,2
Elektrikli eşya ve mobilya	106,0	105,4	13,7	137,4	-2,8
Tekstil, giyim ve ayakkabı	121,9	122,7	19,0	145,9	-1,4
Tıbbi ürünler ve kozmetik	149,2	148,6	24,3	157,1	3,3
Posta veya internet üzerinden	145,7	145,4	23,0	150,8	3,0
Otomotiv yakıtı	120,2	119,7	16,6	149,0	-1,9

NACE Rev.2: Avrupa Topluluğunda Ekonomik Faaliyetlerin İstatistik Sınıflaması

Perakende satış hacmi bir önceki yılın aynı ayına göre %8 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış sabit fiyatlarla perakende satış hacmi 2018 yılı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %7,7, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %7,4, otomotiv yakıtı satışları %10,2 arttı.

Perakende satış hacmi bir önceki aya göre %1 azaldı

Perakende satış hacmi bir önceki aya göre %1 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sabit fiyatlarla perakende satış hacmi 2018 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1 azaldı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %0,5, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %1,2, otomotiv yakıtı satışları %0,8 azaldı.

Perakende ciro bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış cari fiyatlarla perakende ciro 2018 yılı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %16,5, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %19,8, otomotiv yakıtı satışları %16,6 arttı.

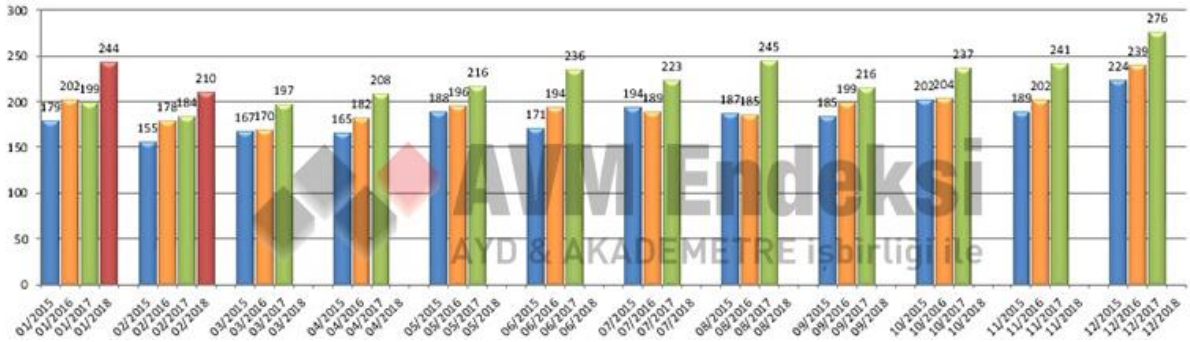
Perakende ciro bir önceki aya göre %0,3 azaldı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış cari fiyatlarla perakende ciro 2018 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %0,3 azaldı. Aynı ayda gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %0,4, otomotiv yakıtı satışları %1,9 azalırken, gıda, içecek ve tütün satışları %0,8 arttı.

AVM Ciro Endeksi, Şubat 2018 döneminde % 14,1 arttı

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Şubat ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre; ciro endeksi 2018 Şubat döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 14,1 artış kaydederek 210 puana ulaştı. Şubat ayı endeksi bir önceki aya göre ise yüzde 13,9 oranında azaldı.

Ciro Endeksi Türkiye Geneli (son güncelleme 10 Nisan 2018)



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

Ciro Verimlilik Endeksi (son güncelleme 10 Nisan 2018)



AVM’lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Şubat 2018’de İstanbul’da 933 TL, Anadolu’da 712 TL olurken Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Şubat 2018’de 801 TL olarak gerçekleşti.

Kategoriler Bazında Ciro Endeksi (son güncelleme 10 Nisan 2018)



Teknoloji Kategorisi Yıl Sonunda Liderliği Kaptırmadı...

Şubat ayında, kategoriler bazında en yüksek ciro artışı teknoloji kategorisinde yaşandı. Teknoloji kategorisi geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 38,6’lık artış kaydetti. Geçtiğimiz yılın şubat ayı ile karşılaştırıldığında AVM’lerdeki hipermarket kategori ciroları yüzde 20,3, giyim kategori ciroları yüzde 13,6, diğer* alanlar kategori ciroları yüzde 12,9 ve yiyecek içecek kategori ciroları yüzde 7,9 artarken ayakkabı kategori ciroları % 1,5 azalış gösterdi.

Ofis İstatistikleri¹:

Perakende ve ofis piyasalarındaki yatırımlar göz önüne alındığında, yatırım piyasası yılın ikinci yarısında ilk yarıyla kıyasla daha iyi bir performans göstermiştir. Ancak, piyasa halen yüksek faiz oranlarının ve bazı bölgelerde planlanan ofis ve perakende projeleri nedeniyle arz fazlası riskinin oluşturduğu baskıyla karşı karşıyadır. Bu bağlamda, yatırımcılar yukarıda bahsedilen finansman maliyeti ve arz fazlası riski nedeniyle temkinli hareket etmektedir. Geliştirilen yeni projelerle ilgili 2017'nin ikinci yarısında ciddi birerteleme gözlemlenmemesine rağmen planlanan proje sayısına dair piyasada düşüş beklentisi mevcuttur. 2019 seçimlerinin yanı sıra Üçüncü Havalimanı ve Kanal İstanbul gibi büyük altyapı projelerinin gündemde yer alması beklenmektedir.

- Kısa vadeli ve ciro üzerinden yapılan kontratlarla kurulan pop-up (geçici kiralama yapılan) mağazalar yılın ikinci yarısında öne çıkan eğilimlerin başında gelmektedir. Pop-up mağazalarında stokunu eriten perakendeciler alışveriş merkezinde operasyonlarına devam edip etmemeye yönelik kararı için daha iyi bir değerlendirme fırsatına sahip olmaktadır.
- Marka havuzundaki daralma ve yabancı marka sayısındaki azalma perakende piyasasının en önemli sorunları olarak öne çıkmaktadır. Yabancı marka kısıtı için siyasi ve ekonomik belirsizlik ana etken olarak ön plana çıkmaktadır. Bu bağlamda, geçtiğimiz yıllarda faaliyet yürüten bazı yabancı markalar Türkiye pazarındaki faaliyetlerine son vermiştir ve yeni markaların pazara giriş ivmesi yavaşlamıştır.
- Geçtiğimiz yıl Galleries Lafayette, Miniso ve Mumuso Türkiye perakende pazarına giriş yapan yabancı markalar olarak öne çıkmıştır.
- Ankara'daki alışveriş merkezleri; ciro, ziyaretçi sayısı ve metrekare verimliliği gibi performans verilerinde diğer şehirlere kıyasla yüksek bir görünüm sergilemiştir.

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: Yoktur.**

¹ JLL Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, Aralık 2017

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

g) İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı:

Şirketin finansman kaynağı banka kredileri ve leasing işlemleridir. Şirketin mevcut paylarının halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması hakkındaki SPK kararı, 29.12.2016 tarih ve 2016/36 sayılı SPK Bülteni'nde yayımlanmıştır. 1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı 5,50 TL olarak belirlenmiştir.

h) Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri: Yoktur

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

İlişkili taraf açıklamaları

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arkas Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (2)	13.465.749	13.973.019
Arkpet Petrol Tic. Ve Nak.A.Ş. (1)	826.760	1.016.007
Novart Gayrimenkul Yat.İnş.San. ve Tic. A.Ş.(1)	617.758	735.988
Mistral İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	200.000	1.074.455
Tufan Ünal (2)	175.136	-
Avram Sevinti (2)	163.008	288.714
Arkas Holding A.Ş (2)	12.147	12.147
Feyyaz Ünal (2)	-	102.126
Selin Başer (2)	-	73.011

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

	15.460.558	17.275.467
--	------------	------------

- (1) Ortaklar
(2) Diğer ilişkili taraflar

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arkas Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (2)	592.335	4.160.190
	592.335	4.160.190

c) Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arkas Sigorta Aracılız Hizm A.Ş. (2)	9.082	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş. (2)	1.377	59.082
Arkpet Petrol Tic. Ve Nak.A.Ş. (1)	727	-
Miray İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	-	300.820
Arkpet Petrol Tic. Ve Nak.A.Ş. (1)	-	266
Hasan Bumin Anal (1)	-	1.712
	11.186	361.880

d) Verilen avanslar

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Miray İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	985.761	1.248.086
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş. (2)	576	576
	986.337	1.248.662

e) Alınan avanslar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arkas Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (2)	4.284.302	1.467.687
	4.284.302	1.467.687

f) Hakedişler

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Miray İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	991.728	15.103.414
	991.728	15.103.414

(1) Ortaklar

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

(2) Diğer ilişkili taraflar

g) Mal ve hizmet alımları

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Hasan Bumin Anal (1)	16.525	6.199
Arkas Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (2)	6.382	-
Arkpet Petrol (1)	2.009	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş. (2)	1.734	774
Arkas Sigorta Aracılız Hizm A.Ş. (2)	-	
Miray İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	-	11.287
Önder Türkkanı (2)	-	13.125
	26.650	31.385

(1) Ortaklar

(2) Diğer ilişkili taraflar

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

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

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:

Riskin Erken Saptanması Komitesi 14 Mart 2016 tarih ve 2016/9 sayılı yönetim kurulu kararı ile oluşturulmuştur.

Riskin erken saptanması komitesi en az 2 (iki) üyeden oluşur. 2 (iki) üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur.

Riskin erken saptanması komitesinin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir.

Riskin erken saptanması komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Bu komite bu yıl 6 adet rapor hazırlamış olup, bu raporları Yönetim Kuruluna sunmuştur.

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

Anayasa'nın 120. maddesi ile 25.10.1983 tarihli ve 2935 sayılı Olağanüstü Hal Kanunu'nun 3/1-b bendi uyarınca, 20.07.2016 tarih ve 2016/9064 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ülke genelinde 21.07.2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere doksan gün süre ile olağanüstü hal ilan edilmiştir. Anayasanın 120. maddesi ile ve Olağanüstü Hal Kanunu'nun 3/1-b bendi uyarınca, ülke genelinde devam etmekte olan olağanüstü halin, 19.04.2018 Perşembe günü saat 01.00'den geçerli olmak üzere 3 (üç) ay süre ile uzatılmasına karar verilmiş olup, konuya ilişkin Bakanlar Kurulunca 17.04.2018 tarihinde alınan Karar, Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulunun 18.04.2018 tarihli 87. birleşiminde onaylanmıştır. 18 Nisan 2018 Tarihli ve 30395 Sayılı Resmî Gazete ile Mükerrer Söz konusu olağanüstü hal süresi boyunca kamu düzeni ve güvenliğini sağlamak amacı ile alınabilecek olası tedbir veya uygulamaların Şirket'in hâlihazırda faaliyet gösterdiği inşaat sektörüne ve/veya dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerine etki etme ihtimali bulunmaktadır.

Şirketimiz aleyhine İzmir 6. Tüketici Mahkemesi 2017/468 Esas sayı ile 48.931,90 USD talepli tüketici hukukundan kaynaklanan alacak (itirazın iptali) davası ile ilgili olarak şirketimiz avukatlarınca 31.01.2018 tarihinde tebellüğ edilen Hazırlık Tutanağı Ara Karar'a istinaden ön inceleme duruşmasının 12.03.2018 günü 11:55'e bırakılmasına karar verilmiştir. Bu süreç ile ilgili olarak şirket hukukçuları gerekli işlemleri sürdürmekte olup gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden duyurulmaktadır.

Davalı İzmir Valiliği'nin 22.08.2014 Tarih ve 19167 Sayılı olurları ile kabul edilen İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 3500.2014.01/96 idari yaptırım karar defter numaralı , Çevre Kanunu'nun 10. maddesinin ihlali iddiası nedeniyle aynı kanunun 20/1-e maddesi uyarınca 2.172.123,20.-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 şirketimizce dava açılmıştır. Bu süreç ile ilgili olarak şirket hukukçuları gerekli işlemleri sürdürmekte olup gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden duyurulmaktadır.

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:

- Ankara Asfaltı No.15/1 adresinde bulunan Mistral İzmir projesinin AVM bölümüne ait yapı kullanma izin belgesi İzmir Konak Belediyesi'nden 29 Aralık 2017 tarih ve 227 No'lu belge kapsamında temin edilmiş olup, 5 Ocak 2018 tarihinde tescil edilmiştir.
- 15 Şubat 2018 tarihli SPK bültenine göre, Şirket'in II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesinde belirtilen Yatırımcı İlişkileri Bölümü kapsamındaki yükümlülükler uymaması nedeni ile 27.047 TL idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir.
- Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında Şirket Yatırımcı İlişkileri Birimi Yöneticisi olarak Kurumsal Yönetim Lisansı ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı sahibi Nazik Taşkın 1 Mart 2018 tarihi itibarıyla göreve başlamıştır.

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

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

(553065461/829578000 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

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.

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 164 adet bağımsız bölüm.

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

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

Mistral İzmir projesinin konut-otel ve ofis kısımlarında gerçekleşme oranı % 100'dür. Projenin konut-otel kulesi, Ofis Kulesi ve AVM kısımlarının Yapı Kullanma İzin Belgesi temin edilmiştir.

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

KİRACI	KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM HK
OFİS KULE KİRACILARI			
YANG MING ANADOLU GEMİ AC.A.Ş.	20.04.2018	10 YIL	Ofis Kule 186-7-8-9 Bağ. Böl.
İMGE İHRACAT İTHALAT DAHİLİ TİCARET LTD.ŞTİ.	08.11.2017	5 YIL	Ofis Kule 172-173 Bağ. Böl.
LUXOTTICA GÖZLÜK END.VE TİC.A.Ş.	01.06.2018	5 YIL	34.Kat 202-203-204-205
AMWAY TÜRKİYE LTD.İZMİR ŞUBESİ	04.06.2018	5 YIL	28.Kat 182-183-184-185
ÇARŞI KİRACILARI			
KÖFTECI YUSUF SAN.TİC.A.Ş.	01.12.2017	10 YIL	A-Z-1-2-3-4-5 AVM
CARRERA FITNESS SPA A.Ş.	01.01.2018	10 YIL	A01-11-12
CARRERA FITNESS SPA A.Ş. SATIŞ OFİSİ	01.01.2018	10 YIL	A-Z-15/1AF - 15/1AG 262-264
DEFNE ECZANESİ UĞUR UÇAR	01.01.2018	10 YIL	A-Z-32
DDY GIDA A.Ş. (ARABICA COFFEE HOUSE) DEPO	01.01.2018	1 YIL	A-B1 47
HAN KUAFÖR ÖZHAN HAN	01.01.2018	5 YIL	A-01-38

e) Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

1 Ocak – 31 Mart 2018 ara hesap dönemine ait

özet konsolide finansal durum tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden	denetimden
	geçmemiş	geçmiş
	31 Mart	31 Aralık
	2018	2017
Not		

Varlıklar

Dönen varlıklar

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

Nakit ve nakit benzerleri	3	6.935.551	9.433.326
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5, 13	15.460.718	17.275.467
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	814.040	2.908.078
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		327.693	253.570
Stoklar	6	82.623.789	82.343.294
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	13	986.337	1.248.662
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		158.698	529.099
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		12.586	40.399
Diğer dönen varlıklar		847.612	910.132
Toplam dönen varlıklar		108.167.024	114.942.027

Duran varlıklar

Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5, 13	592.335	4.160.190
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	1.074.821	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	135.246.841	134.935.202
Maddi duran varlıklar		21.330	22.430
Maddi olmayan duran varlıklar		-	1.724
Peşin ödenmiş giderler		-	59.334
Diğer maddi olmayan duran varlıklar		2.881	-

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

Toplam duran varlıklar	136.938.208	139.178.880
Toplam varlıklar	245.105.232	254.120.907

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden	denetimden
	geçmemiş	geçmiş
	31 Mart	31 Aralık
	2018	2017
	Not	

Yükümlülükler ve özkaynaklar

Kısa vadeli yükümlülükler

Kısa vadeli borçlanmalar	4	13.880.477	4.339.461
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	13.828.390	27.924.272
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	13	11.186	361.880
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		288.271	253.245
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		33.002	39.461
Diğer borçlar		53.366	285
Ertelenmiş gelirler			
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	13	4.284.302	1.467.687
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		1.789.493	433.346
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		65.206	140.286

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

Toplam kısa vadeli yükümlülükler		34.233.693	34.959.923
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	4	2.328.806	7.732.395
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		30.207	27.100
Diğer borçlar		38.185	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		2.397.198	7.759.495
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	9	39.000.000	39.000.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)		(895)	(895)
Kontrol gücü olmayan paylar		62.251	56.969
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9	894.552	894.552
Geçmiş yıllar karları		171.450.863	18.417.259
Net dönem karı (zararı)		(2.932.430)	153.033.604
Toplam özkaynaklar		208.474.341	211.401.489
Toplam kaynaklar		245.105.232	254.120.907

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

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

1 Ocak – 31 Mart 2018 ara hesap dönemine ait

özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmemiş
	Not	31 Mart	31 Mart
		2018	2017
Hasılat	10	1.530.349	-
Satışların maliyeti (-)	10	(631.127)	-
Brüt kar		899.222	-
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	11	(154.340)	(39.860)
Genel yönetim giderleri (-)	11	(2.154.393)	(680.045)
Esas faaliyetten diğer gelirler		740.323	50.926
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(781.422)	(1.761.181)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(1.450.610)	(2.430.160)
Yatırım faaliyetinden gelirler		-	178
Finansman gelir ve gideri öncesi faaliyet kârı (zararı)		(1.450.610)	(2.429.982)
Finansman gelirleri		357.776	-
Finansman giderleri (-)	12	(1.839.869)	(3.888.620)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)		(2.932.703)	(6.318.602)
Vergi gideri			
Dönem vergi gideri (-)		-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		-	-
Dönem kârı (zararı)		(2.932.703)	(6.318.602)
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(273)	11.963
Ana ortaklık payları		(2.932.430)	(6.330.565)

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

Pay başına (kayıp)/kazanç	(0,0752)	(0,1623)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), net	895	-
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	(2.931.808)	(6.318.602)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(2.931.808)	(6.318.602)

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	6.935.551	9.328.777
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	135.246.841	217.278.496
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	108.751
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		102.847.840	27.345.606
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	245.030.232	254.061.630
E	Finansal Borçlar	Md.31	30.037.673	39.996.128
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	38.185	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	208.399.341	211.369.351
	Diğer Kaynaklar		6.555.033	2.696.151
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	245.030.232	254.061.630
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	6.935.009	9.328.012
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	59.525.000	59.525.000
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	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/(l)	-	-

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

17. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	%55	%86	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%3	%4	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%24	%23	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%14	%19	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%3	%4	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0	≤ %10

g) **İlave bilgiler:** Bulunmamaktadır.

h) **Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi:** Bulunmamaktadır.

i) **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.

j) **Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgi:** Şirket personeline yemek yardımı yapılmaktadır.

k) **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 01.01.2018 – 31.12.2018 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci 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, 2018 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme hizmeti alınmasına, 2018 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir. Söz konusu değerlendirme şirketlerinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

3) Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("TSKB") ile Ortaklık 07.07.2014 tarihinde, halka arz gerçekleşinceye kadar geçerli olmak üzere GYO'ya Dönüşüm, Halka Arz Aracılık ve Danışmanlık Hizmetleri Verilmesine ilişkin Yetkilendirme Sözleşmesi akdetmişlerdir. TSKB'nin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

4) Halka Arz Danışmanlık Şirketi

ELİG Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu, Ortaklığın halka arzına ve izahnameye danışmanlık hizmetleri vermektedir. ELİG Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu'nun Ortaklık ile herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur.

5) Hukuki Danışmanlık Şirketi

Ortaklık ile ilişkisi bulunan, Hasan Bumin Anal, 01.01.2018 tarihinde Ortaklığa hukuki danışmanlık hizmetleri sunulmasına ilişkin olarak Avukatlık Kanunu uyarınca düzenlenen avukatlık sözleşmesi akdetmişlerdir.

6) Bağımsız Hukuki Danışmanlık Şirketi

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 12/1-b maddeleri uyarınca, Ortaklığın mevcut paylarının satışı suretiyle halka arzı ve Borsa İstanbul A.Ş. nezdinde işlem görmeye başlaması çalışmaları kapsamında, bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan avukat ortaklığı Günelçin Hukuk Bürosu ile Ortaklık arasında herhangi bir ilişki yoktur.

Yönetim Kurulu Başkanı
Önder Türkkani

Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Haydar İnaç

Yönetim Kurulu Üyesi
Tufan Ünal

Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Doğan Atay

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

Yönetim Kurulu Üyesi
Avram Sevinti

Yönetim Kurulu Üyesi
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi
ve Ticaret A.Ş (temsilcisi Deniz Barçın)

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Halil Eroğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Muhittin Bilget