

**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**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİNE AİT**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## **1- GENEL BİLGİLER**

**a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi:** 01.01.2017 – 31.03.2017

### **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)  
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 arı 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.

01.01.2017 – 31.03.2017 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 31.03.2017 dönem sonu itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı</b>	<b>Ortağın Toplam Hisse Adedi</b>	<b>Ortağın Sermaye Miktarı</b>
Önder Türkkani	9.429.111	9.429.111,00 TL
Haydar İnaç	6.467.364	6.467.364,00 TL
Lucien Arkas	1.462.500	1.462.500,00 TL
Tufan Ünal	1.462.500	1.462.500,00 TL
Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi	2.047.500	2.047.500,00 TL

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

Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	2.925.000	2.925.000,00 TL
Miray İnşaat - Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi ("Miray İnşaat")	2.925.000	2.925.000,00 TL
Ayşe Gaye Ünsal	585.000	585.000,00 TL
Mehmet Doğan Atay	292.500	292.500,00 TL
Hüseyin Birazer	292.500	292.500,00 TL
Şevket Akın Kayacan	292.500	292.500,00 TL
Hasan Bumin Anal	292.500	292.500,00 TL
Berkem Tekstil Sanayi ve Dış Ticaret Limited Şirketi	292.500	292.500,00 TL
Banu İnaç	18.185	18.185,00 TL
Erkan İnaç	18.185	18.185,00 TL
Printsan Emprime Sanayi Ticaret Limited Şirketi	292.500	292.500,00 TL
Mehmet Nomal	154.655	154.655,00 TL
Diğer(Halka Açık Kısım)	9.750.000	9.750.000,00 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>39.000.000</b>	<b>39.000.000,00 TL</b>

**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 31.03.2017 dönem sonu itibariyle Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:**

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Önder Türkkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	11 Eylül 2014	11 Eylül 2017
Haydar İnaç	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	11 Eylül 2014	11 Eylül 2017
Avram Sevinti	Yönetim Kurulu Üyesi	11 Eylül 2014	11 Eylül 2017
Mehmet Doğan Atay	Yönetim Kurulu Üyesi	11 Eylül 2014	11 Eylül 2017
Tufan Ünal	Yönetim Kurulu Üyesi	11 Eylül 2014	11 Eylül 2017

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

Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (temsilcisi Deniz Barçın)	Yönetim Kurulu Üyesi	11 Eylül 2014	11 Eylül 2017
Muhittin Bilget	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	7 Mart 2016	11 Eylül 2017
Halil Eroğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	7 Mart 2016	11 Eylül 2017

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

İlaveten, Yönetim Kurulu'nun 28.03.2016 tarih ve 2016/11 sayılı kararı uyarınca, Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri (i) Önder Türkkanı ve Haydar İnaç müştereken, (ii) Avram Sevinti, Önder Türkkanı ve Haydar İnaç'dan herhangi biri ile müştereken olmak üzere, Şirket'i her türlü konuda temsil ve ilzama yetkili kılınmıştır.

01.01.2017 - 31.03.2017 tarihleri arasında 10 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 31.03.2017 dönem sonu itibarıyla Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ile Personel bilgileri aşağıda verilmiştir.

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

**Komiteler**

**(i) Denetimden Sorumlu Komite**

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Muhittin Bilget	Başkan	14 Mart 2016	11 Eylül 2017
Halil Eroğlu	Üye	14 Mart 2016	11 Eylül 2017

**(ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Muhittin Bilget	Başkan	14 Mart 2016	11 Eylül 2017
Mehmet Doğan Atay	Üye	14 Mart 2016	11 Eylül 2017

**(iii) Kurumsal Yönetim Komitesi**

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Halil Eroğlu	Başkan	14 Mart 2016	11 Eylül 2017
Tufan Ünal	Üye	14 Mart 2016	11 Eylül 2017

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:**

Genel Müdür: Refael Dalva, 04.03.2016 tarihli ve 5 sayılı yönetim kurulu kararı ile genel müdür olarak atanmıştır. Şirket Genel Müdürü Refael Dalva, Genel Müdürlük görevinden 20.02.2017 tarihi itibarıyla istifa etmiştir. 20.02.2017 tarih 2017/5 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Serkan Ergüneş'in Genel Müdür Vekili olarak 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: 7**

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) Son üç aylık döneme ilişkin önemli gelişmelerin özeti:**

- 30.12.2016 tarih ve 2016/31 no.lu yönetim kurulu kararında şirketimizin satış ofisi olarak kullandığı Atatürk Caddesi No:290/2 Meltem Apartmanı Alsancak İZMİR adresindeki taşınmazın kiralanmasına ilişkin Bülent KÜRŞAT ile 6 Şubat 2012 tarihinde kira sözleşmesi akdetmiştir. Bu sözleşme 26 Eylül 2016 tarihli bildirim ile feshedilmiştir. Ayrıca şirket söz konusu adreste yer alan taşınmazı tahliye etmiştir. Bu doğrultuda yönetim kurulu üyeleri Mansuroğlu Mahallesi Ankara Caddesi No:81 Kat:12 Daire:90 Bayraklı İZMİR adresinde bulunan taşınmaza ilişkin olarak Kiraya Veren sıfatı ile Önder TÜRKKANI ile Kiracı sıfatıyla şirketimiz arasında kira sözleşmesi akdedilmesine ve bu sözleşmenin tapuya şerh edilmesine karar vermiştir.
- 05.01.2017 tarih 2017/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile 29.01.2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan,Şirketimiz paylarının halka arz edilmesi amacıyla hazırlanmış olan izahname şirketimiz internet sitesi (<http://mistralgo.com>), halka arza aracılık eden yetkili kuruluş (konsorsiyum lideri), Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.(<http://www.tskb.com.tr>), halka arza aracılık eden yetkili kuruluş (konsorsiyum eş lideri) Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.’nin (<https://yf.com.tr>) internet sitesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu’nun internet sitesinde ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ilan edilmiştir. İzahnamenin ilan edildiği platformlara ilişkin yukarıda yer alan bilginin , Şirket’in bağlı bulunduğu İzmir Ticaret Sicili nezdinde tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan ettirilmesine karar verilmiştir.
- 11.01.2017 tarih ve 2017/2 no.lu yönetim kurulu kararı ile yönetim kurulu üyeleri Şirket merkezinin 283/1 sok.No:2 Kat :5 Daire:602 Bornova İZMİR adresinden Mansuroğlu Mahallesi Ankara Caddesi,,Numara :81 Kat:12 Daire :90 Bayraklı, İzmir adresine taşınmasına ve işbu kararın İzmir Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmesine karar verilmiştir.
- 31.01.2017 tarih ve 2017/3 tarihli 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, 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.
- 31.01.2017 tarih ve 2017/4 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket yönetim kurulu üyeleri, Türk Ticaret Kanunu’nun 486’ncı maddesi ve Yönetim Kurulu’nun 27.04.2012 tarih ve 2012/11 no.lu 16.01.2013 tarih ve 2013/1 no.lu 09.07.2015 tarih ve 2015/8 no.lu kararlarına istinaden

- ihraç edilen ve işbu Yönetim Kurulu kararının ekinde listelenen tüm ilmühaberlerin iptal edilmesine ve teslim edildikleri pay sahiplerinden toplanarak, imha edilmesine karar verilmiştir.
- 20.02.2017 tarih ve 2017/5 no.lu yönetim kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Sayın Refael DALVA'nın Şirket 'te yürütmekte olduğu Genel Müdürlük görevinden istifa ederek ayrılması nedeniyle, 6446/1 sok.No:39/2 Karşıyaka İZMİR adresinde mukim T.C. vatandaşı 33013838582 T.C. kimlik numaralı Serkan ERGÜNEŞ'in Şirket'in Genel Müdür Vekili olarak atanmasına ve 21.02.2017 tarihinden itibaren göreve başlamasına karar vermiştir.
  - 22.02.2017 tarih ve 2017/6 no.lu Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kanununun 74.maddesi ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Statüsü'nün 8. Maddesi uyarınca, payları borsada işlem gören yatırım ortaklıklarının Türkiye Sermaye piyasaları Birliğine üyelik başvurusunda bulunması gerekliliği ile birliğe üyelik başvurusunda bulunulmasına, birliğin 20.01.2017 tarih ve 2017/206 sayılı yazısı uyarınca talep edilen belgelerin usulüne uygun olarak hazırlanarak Birliğe sunulmasına ve bu kapsamda gerekli tüm iş ve işlemlerin yerine getirilmesine karar verilmiştir.
  - 28.02.2017 tarih 2017/7 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 31.12.2016 tarihinde sona eren döneme ait konsolide ve bireysel Finansal Tabloları inceleyerek kabul etmiş ve onaylamıştır.
  - 28.02.2017 tarih 2017/8 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 01.01.2016-31.12.2016 hesap dönemine ait Faaliyet Raporu'nu inceleyerek kabul etmiş ve onaylamıştır.
  - 28.02.2017 tarih 2017/9 no.lu Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri tarafından 28.02.2017 2017/7 no.lu Yönetim Kurulu Kararı ile kabul edilen ve onaylanan, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanmış ve 31.12.2016 tarihinde sona eren döneme ait konsolide ve bireysel Finansal Tablolar, DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Bağımsız Denetçi) tarafından bağımsız denetimden geçirilmiştir. Bağımsız Denetçi tarafından hazırlanan bağımsız Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetçi'yi temsil ve ilzama yetkili kişinin imzasını taşıyan yazı işbu karar tarihinde Şirketimize ulaşmış olup, bağımsız denetimden geçen söz konusu Finansal tablolar'ın ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'na gönderilmek suretiyle kamuya açıklanmasına karar verilmiştir.
  - 28.02.2017 tarih 2017/10 no.lu Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri tarafından 28.02.2017 2017/8 no.lu Yönetim Kurulu Kararı ile kabul edilen ve onaylanan, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanmış ve 01.01.2016-31.12.2016 hesap dönemine ait Faaliyet Raporu, DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Bağımsız Denetçi) tarafından bağımsız denetimden geçirilmiştir. Bağımsız Denetçi tarafından hazırlanan bağımsız Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetçi'yi temsil ve ilzama yetkili kişinin imzasını taşıyan yazı işbu karar tarihinde Şirketimize ulaşmış olup, bağımsız denetimden geçen söz konusu Faaliyet Raporu'nun ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'na gönderilmek suretiyle kamuya açıklanmasına karar verilmiştir.

**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 28.928 TL'dir.

**Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı 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.

- 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.

- 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, 2017 yılı için DRT 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 2016 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 %90 olarak hesaplanmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla tüm projenin gerçekleşen maliyetinin tamamlanma oranı %94 olarak hesaplanmıştır.

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

- 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:

	<b>CARİ DÖNEM</b>	<b>GEÇMİŞ DÖNEM</b>
	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
Dönen Varlıklar	257.689.905	148.920.832
Duran Varlıklar	120.723.024	99.644.703
Kısa Vadeli Yükümlülükler	298.740.114	168.729.733
Uzun Vadeli Yükümlülükler	27.671.874	12.411.982
Özkaynaklar	52.000.941	67.423.820

	<b>CARİ DÖNEM</b>	<b>GEÇMİŞ DÖNEM</b>
	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
Brüt Kar	0	0
Esas Faaliyet (Zararı) Karı	(2.430.160)	(390.909)
Vergi Öncesi (Zarar)/Kar	(6.318.602)	623.014
Dönem (Zararı) Karı	(6.318.602)	5.547.471
Pay Başına Kazanç	(0,1623)	0,0072

	<b>CARİ DÖNEM</b>	<b>GEÇMİŞ DÖNEM</b>
	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	0,91	0,88
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	0,19	0,32
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,66	0,6

- 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 dağıtımını 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:**

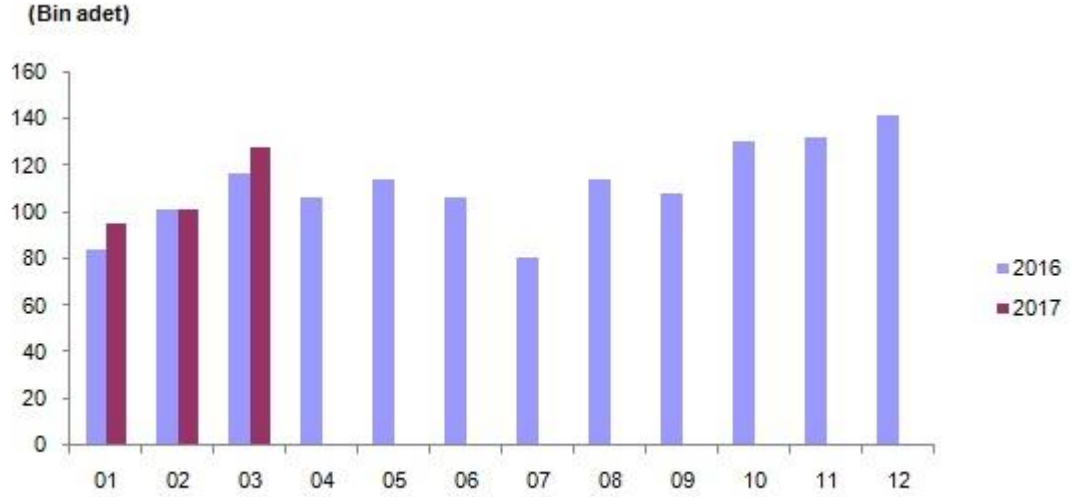
**Konut Satış İstatistikleri, Mart 2017 <sup>1</sup>**

**Türkiye'de 2017 Mart ayında 128.923 konut satıldı**

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10 oranında artarak 128.923 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 22.443 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 15.004 konut satışı ve %11,6 pay ile Ankara, 8.059 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 8 konut ile Hakkari, 12 konut ile Ardahan ve 39 konut ile Bayburt oldu.

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

Konut satış sayıları, 2016-2017



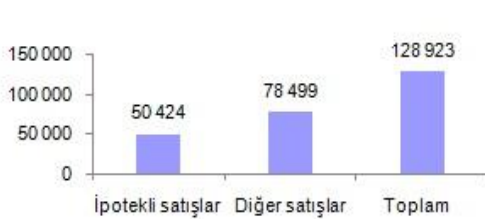
### İpotekli konut satışları 2017 Mart ayında 50.424 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,9 oranında artış göstererek 50.424 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %39,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 9.661 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %59,1 ile Artvin oldu.

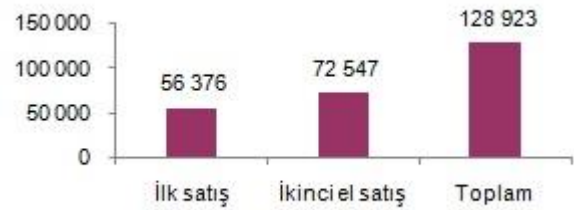
### Diğer satış türleri sonucunda 78.499 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 78.499 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12.782 konut satışı ve %16,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %57 oldu. Ankara 8 525 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.667 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu iller 5 konut ile Hakkari ve Ardahan oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Mart 2017



### Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2017



### **Konut satışlarında 56.376 konut ilk defa satıldı**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %7,6 artarak 56.376 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %43,7 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9.972 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul’u 5.355 konut satışı ile Ankara ve 3.117 konut satışı ile İzmir izledi.

### **İkinci el konut satışlarında 72.547 konut el değiştirdi**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %11,9 artış göstererek 72.547 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.471 konut satışı ve %17,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %55,6 oldu. Ankara 9.649 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 4.942 konut satışı ile İzmir izledi.

### **Yabancılara 2017 yılı Mart ayında 1.578 konut satışı gerçekleşti**

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 1.578 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Mart 2017’de ilk sırayı 579 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 313 konut satışı ile Antalya, 124 konut satışı ile Bursa, 88 konut satışı ile Yalova, 80 konut satışı ile Sakarya ve 73 konut satışı ile Ankara izledi.

### **Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı**

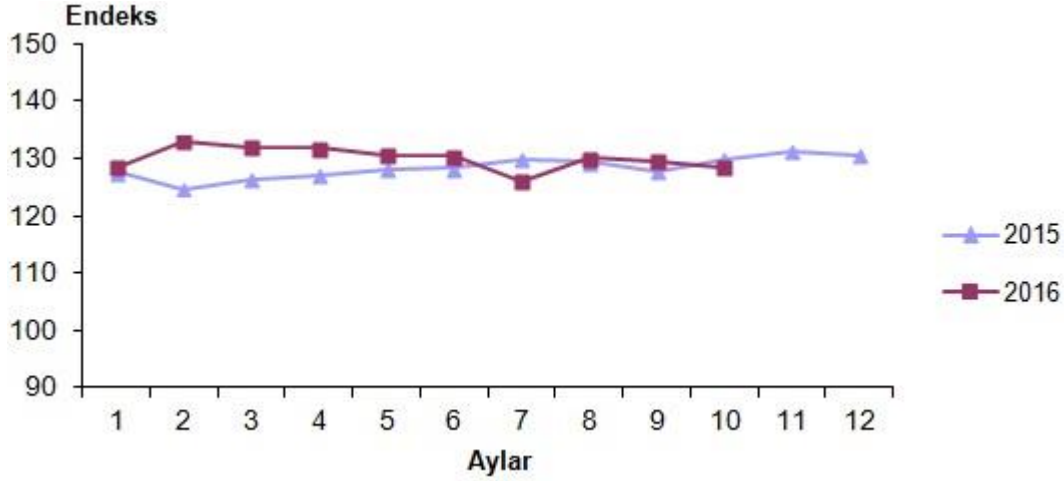
Mart ayında Irak vatandaşları Türkiye’den 323 konut satın aldı. Irak’ı sırasıyla, 148 konut ile Suudi Arabistan, 139 konut ile Kuveyt, 115 konut ile Rusya Federasyonu ve 112 konut ile Afganistan izledi.

### *Perakende İstatistikleri <sup>2</sup>:*

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sabit fiyatlarla perakende satış hacmi 2016 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,8 azaldı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %0,6, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %0,6, otomotiv yakıtı satışları %1,5 azaldı.

Gıda dışı sektörlerin bir önceki aya göre değişimi incelendiğinde; bilgisayar, kitap ve iletişim aygıtları satışları %0,1, tıbbi ürünler ve kozmetik satışları %7,7, posta veya internet üzerinden satışlar %2,1 azalırken, elektrikli eşya ve mobilya satışları %0,5, tekstil, giyim ve ayakkabı satışları %0,9 arttı.

**Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacim endeksi (2010=100),**  
**Ekim** **2016**

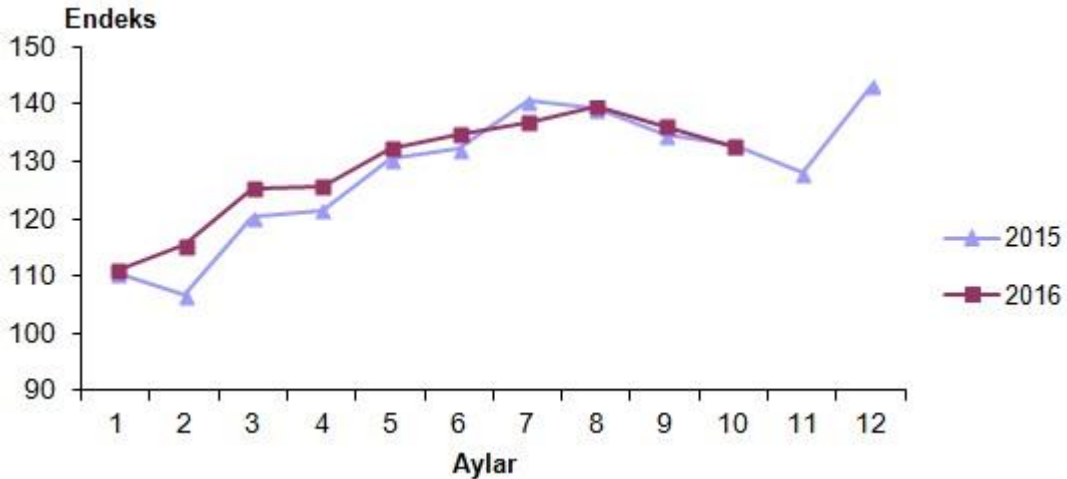


### Perakende satış hacmi bir önceki yılın aynı ayına göre %0,2 azaldı

Takvim etkilerinden arındırılmış sabit fiyatlarla perakende satış hacmi 2016 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,2 azaldı. Aynı ayda gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %1,0, otomotiv yakıtı satışları %0,6 azalırken, gıda, içecek ve tütün satışları ise %1,6 arttı.

Gıda dışı sektörlerin bir önceki yılın aynı ayına göre değişimi incelendiğinde; bilgisayar, kitap ve iletişim aygıtları satışları %0,6, elektrikli eşya ve mobilya satışları %6,2, tıbbi ürünler ve kozmetik satışları %1,6, posta veya internet üzerinden satışlar %6,7 azalırken, tekstil, giyim ve ayakkabı satışları %7,1 arttı.

### Takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacim endeksi (2010=100), Ekim 2016



### Perakende ciro bir önceki aya göre %0,2 arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış cari fiyatlarla perakende ciro 2016 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,2 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %0,6, gıda dışı satışlar

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

(otomotiv yakıtı hariç) %0,4 artarken, otomotiv yakıtı satışları %0,7 azaldı.

**Perakende ciro bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 arttı**

Takvim etkilerinden arındırılmış cari fiyatlarla perakende ciro 2016 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %10,8, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %6,2, otomotiv yakıtı satışları %7,4 arttı.

**Perakende satış hacim ve ciro endeksleri (2010=100), Ekim 2016**

Ekonomik faaliyet (NACE Rev.2)	Takvim etkilerinden		Mevsim ve takvim		
	Arındırılmamış	Arındırılmış	Arındırılmamış	Arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Aylık değişim (%)	
<b>Satış hacmi (sabit fiyatlarla, KDV dahil)</b>					
<b>Perakende ticaret</b>	132,4	132,8	-0,2	128,5	-0,8
<b>Gıda, içecek ve tütün</b>	124,3	124,5	1,6	120,9	-0,6
<b>Gıda dışı (otomotiv yakıtı hariç)</b>	133,2	133,8	-1,0	128,8	-0,6
Bilgisayar, kitap ve iletişim aygıtları	120,4	119,1	-0,6	117,3	-0,1
Elektrikli eşya ve mobilya	132,6	132,6	-6,2	125,6	0,5
Tekstil, giyim ve ayakkabı	169,8	174,4	7,1	163,5	0,9
Tıbbi ürünler ve kozmetik	113,6	115,1	-1,6	114,9	-7,7
Posta veya internet üzerinden	188,3	192,2	-6,7	182,8	-2,1
<b>Otomotiv yakıtı</b>	140,2	140,2	-0,6	136,8	-1,5
<b>Ciro (cari fiyatlarla, KDV hariç)</b>					
<b>Perakende ticaret</b>	197,3	197,5	7,8	188,8	0,2
<b>Gıda, içecek ve tütün</b>	211,1	211,3	10,8	205,6	0,6
<b>Gıda dışı (otomotiv yakıtı hariç)</b>	197,5	198,0	6,2	190,6	0,4
Bilgisayar, kitap ve iletişim aygıtları	176,3	174,2	6,7	171,0	0,8
Elektrikli eşya ve mobilya	195,4	195,4	-0,6	185,9	0,8
Tekstil, giyim ve ayakkabı	267,2	271,7	13,4	252,8	1,6
Tıbbi ürünler ve kozmetik	155,9	157,9	11,2	162,1	-5,1
Posta veya internet üzerinden	242,6	247,3	-3,1	233,9	-1,9
<b>Otomotiv yakıtı</b>	180,9	180,9	7,4	166,3	-0,7

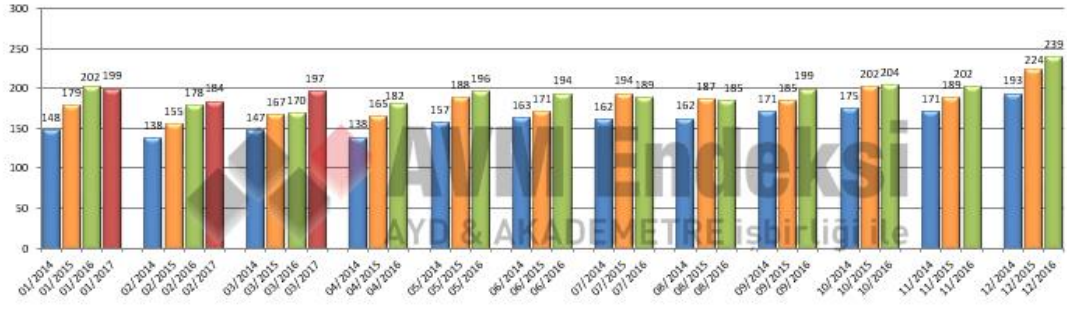
NACE Rev.2: Avrupa Topluluğunda Ekonomik Faaliyetlerin İstatistik Sınıflaması

**AVM Ciro Endeksi Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 7 ile yükselişte... 1'inci çeyrekte artış ise yüzde 5,5**

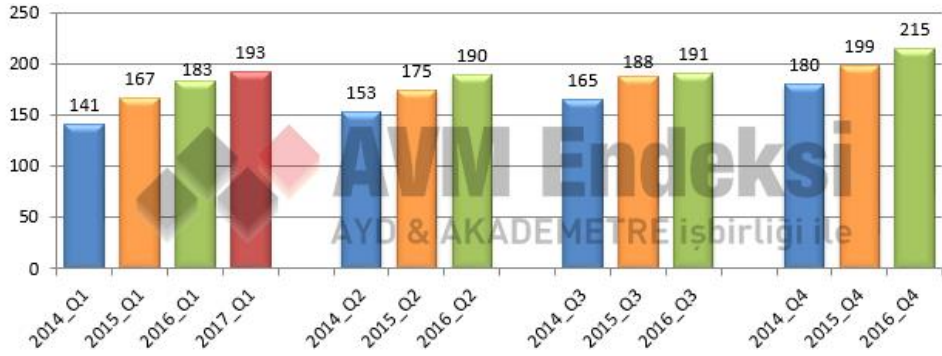
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Mart ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi 2017 Mart döneminde bir önceki ayla karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 7'lik bir oranda artış kaydederek 197 puana ulaştı. AVM Endeksi verileri 1'inci çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 5,5 artış gösterdi. Endeks 2017 1'inci çeyrek döneminde 193 puana ulaştı.

**Ciro Endeksi Türkiye Geneli (son güncelleme 08 Mayıs 2017)**

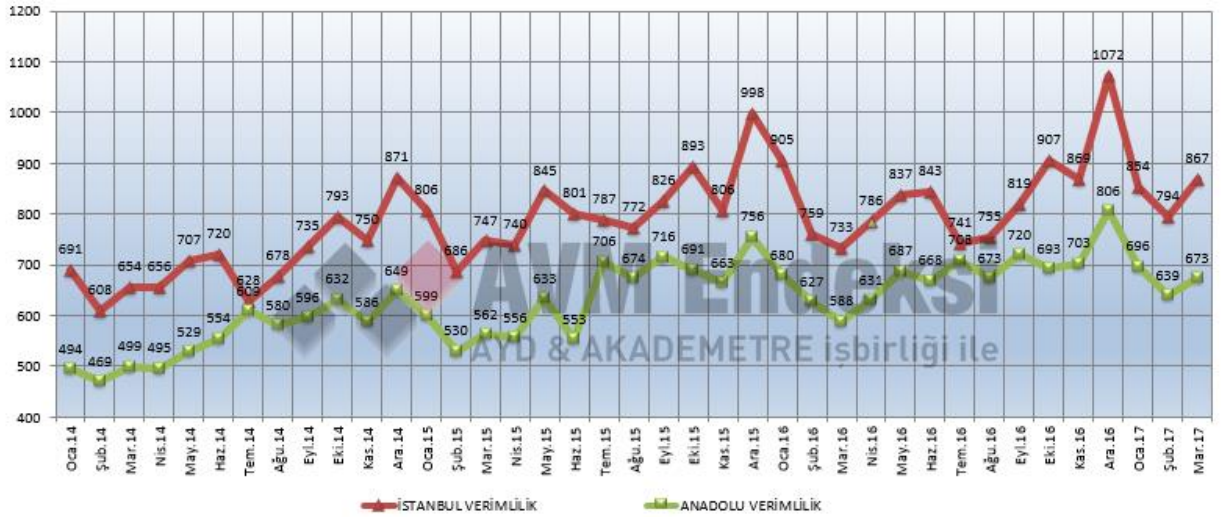
**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



**Ciro Endeksi** (son güncelleme 08 Mayıs 2017)



**Ciro Verimlilik Endeksi** (son güncelleme 08 Mayıs 2017)

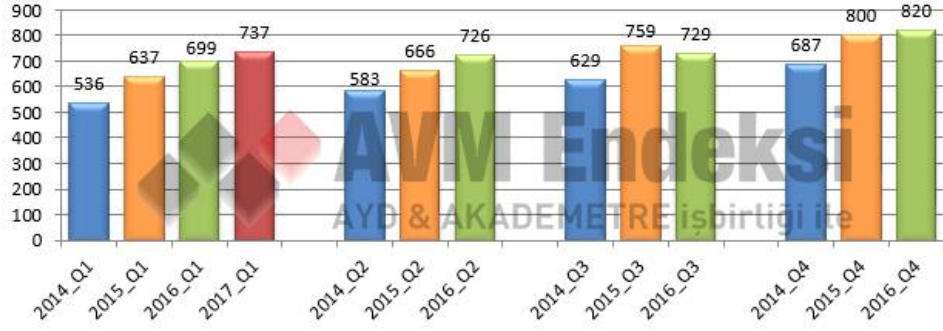


AVM’lerde kiralanabilir alan (m<sup>2</sup>) başına düşen cirolar Mart 2017’de İstanbul’da 867 TL, Anadolu’da 673 TL olarak gerçekleşti. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Mart 2017’de 751 TL oldu. Çeyrek bazlı m<sup>2</sup> başına düşen cirolarda 1’inci çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 5,4’lük bir artış yaşandı. 2017 yılı 1’inci çeyrekte metrekare verimliliği 737 TL şeklinde gerçekleşti.

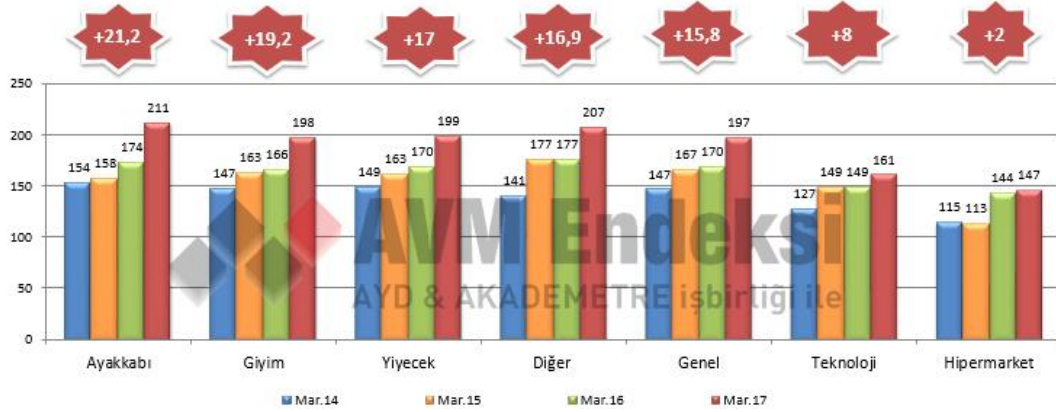
**Ciro (TL)/m<sup>2</sup>** (son güncelleme 08 Mayıs 2017)



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



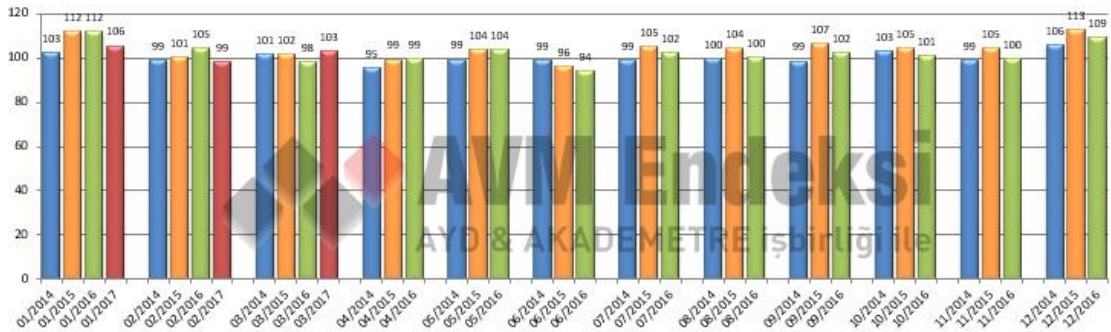
**Kategoriler Bazında Ciro Endeksi (son güncelleme 08 Mayıs 2017)**



Ayakkabı-çanta kategorisinde artış Mart'ta da sürüyor... Kategoriler bazında en yüksek ciro artışı, Mart ayında yine ayakkabı-çanta kategorisinde yaşandı ve geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 21,2'lik artış kaydetti. Geçtiğimiz yılın Mart ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki giyim kategorisi yüzde 19,2, yiyecek kategorisi yüzde 17, AVM'lerdeki diğer\* alanlar kategorisi yüzde 16,9 oranında arttı. Mart ayında teknoloji kategori ciroları yüzde 8 ve hipermarket kategori ciroları da yüzde 2 artış gösterdi.

(\*Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

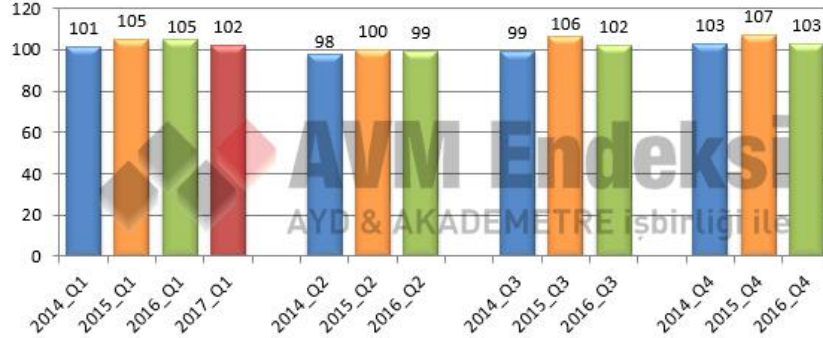
**Ziyaret Sayısı Endeksi (son güncelleme 08 Mayıs 2017)**



Mart 2017 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 5,1'lik bir artış yaşandığı gözlemlendi. Ziyaret sayısı endeksi ilk çeyrek bazında ise

geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 2,8 oranında bir düşüş göstererek 102 puana geriledi.

#### Ziyaret Endeksi (son güncelleme 08 Mayıs 2017)



AVM Endeksi Mart 2017 ve ilk çeyrek sonuçlarını değerlendiren AYD Başkanı Hulusi Belgü; “Son dönemde başta dolar olmak üzere döviz kurlarındaki hızlı artış ekonomiyi ciddi bir şekilde etkiliyor. Ek olarak çift haneli rakamlara ulaşan enflasyona rağmen endekste görülmeyen artış olumlu bir izlenim yaratıyor. 2017’nin ilk 3 ayı referandum gibi bir belirsizliğin yaşandığı dönem olarak, ticari faaliyetleri elbette etkiledi ama buna rağmen gerek ciro endeksinde gerekse kategoriler bazında gözle görünür bir gelişme var. Ziyaretçi sayısında geçtiğimiz yıla oranla bir düşüş olmasına rağmen ciro endeksi ve kategorilerde yaşanan artış mevcut ziyaretçilerin alım gücünde bir artış olduğunu ve alışveriş tercihlerini AVM’lerden yana yaptığını ortaya koyuyor. Mart ayı ile birlikte ziyaretçi sayısı ise yine geçtiğimiz aylara göre bir toparlanma olduğunu gösteriyor. Referandum sonrası, gelecek dönemde, ciro endeksinde ve ziyaretçi sayısında istikrarın yakalanacağını ve sektörümüz açısından daha olumlu bir ortamın sağlanacağını söyleyebiliriz” şeklinde konuştu.

Rapora ilişkin açıklamalarda bulunan Prof. Dr. Emre Alkin; “Geçen aylarda hem bir önceki yılın sıkıntıları hem de döviz kurları ile ilgili gerginliği üzerinde taşıyan endeksin Mart ayında ciddi bir yükseliş gösterdiğini görüyoruz. Aynı trendin Nisan ayında da devam edeceğini tahmin ediyorum. Yıllık bazda endekste artışın enflasyonun gerisinde olması, toparlanmanın daha yeni başladığını gösteriyor. Önümüzdeki aylarda endekste artışın enflasyona paralel bir yön çizeceğini düşünüyorum. Metrekare verimliliğinin geçen yılın aynı ayına göre yükselmiş olması da sağlıklı bir gösterge. Ayakkabı ve çanta kategorisinin Mart ayında yükselişi benim için sürpriz olmadı. TÜİK’e göre Mart ayında en yüksek artış giyim ve ayakkabı grubunda gerçekleşmiş. Demek ki bu yönde bir talep var. Fiyat artışlarının sebebi talebin canlı olması denebilir. Ayakkabı ve çantanın ardından en büyük rağbet gören yiyecek – içecek kategorisi olarak görünüyor. Buradan hareketle AVM ziyaretçilerinin alışveriş motifi hakkında bilgi sahibi olabilmek mümkün. Ziyaretçi sayısındaki artış, geçen yıl yaşanan tedirgin dönemin artık geride kaldığını da gösteriyor. Ancak önceki yıllardaki yoğunluğa ulaşmak için birkaç ay daha beklemek gerekiyor. Özetle, Mart ayında başlayan gözle görülür iyileşmenin Nisan ve Mayıs aylarında da devam etmesini bekliyorum” dedi.

Ofis İstatistikleri<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> JLL Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, Nisan 2017

JLL Türkiye'nin Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre bu yılın ilk çeyreğinde ofis ve lojistik sektörleri büyüdü. Turizmde ise 'Kısmi' düşüş var.

Ticari gayrimenkul üzerine profesyonel ve finansal hizmetler sunan JLL Türkiye'nin perakende, ofis piyasası ve lojistik sektörünü ele alan Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü İlk Çeyrek Raporu yayınladı. Raporda ofis ve lojistik sektörlerindeki arzın arttığı tespit edilirken, Türkiye'deki alışveriş merkezi arzının 375 merkezde 11.2 milyon metrekareyi koruduğu belirtildi.

Rapora göre İstanbul'daki A sınıfı ofis arzı, bir yıl öncesine göre 500 bin metrekare artarak 4.9 milyon metrekareye ulaştı. Anadolu yakası, yeni projelerin yüzde 67'sine ev sahipliği yaparken, kiralama işlemlerindeki düşüş eğilimi bu yılın ilk çeyreğinde de devam etti. İstanbul özelinde, turizmde 'Kısmi' düşüş yaşanırken, AVM arzı 11.2 milyon metrekare olarak hesaplandı.

### **Yeni ofis projelerinin merkezi Anadolu Yakası**

JLL'nin ilk çeyrek raporuna göre İstanbul'daki A sınıf ofis arzı 4.4 milyon metrekareden 4.9 milyon metrekareye ulaştı. Çalışmaya göre Anadolu yakası, yeni projelerin yüzde 67'sine ev sahipliği yapıyor.

Kiralama işlemlerinde geçtiğimiz 2 yıldaki düşüş trendi ise 1. Çeyrek 2017'de de kendini göstermeye devam etti. Rapora göre talep daralmasının yanı sıra önemli sayıdaki yeni ofisin pazara girmesi boşluk oranını artırırken, birincil kirada adım adım düşüşe neden oldu.

### *Otel İstatistikleri<sup>2</sup>:*

İstanbul'daki turizm ve otel pazarı performans verilerinde, 2016 yılının ilk yarısında Rusya ile yaşanan gerilimin ardından Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi, peş peşe gerçekleşen terör saldırıları ve Türkiye-Suriye sınırında yaşanan jeopolitik çalkantıların sonucunda düşüş eğiliminin devam ettiği görülmüştür. Yaşanan bütün zorluklara rağmen İstanbul, MasterCard Küresel Destinasyon Şehirler Endeksi 2016'ya göre dünyanın başlıca destinasyonları arasındaki konumunu korumayı başarmıştır. İstanbul dünyada en çok ziyaret edilen 8. destinasyon ve 2009-2016 yılları arasında Hamburg ve Berlin'in ardından Avrupa'da en hızlı büyüyen üçüncü kent olmuştur. İstanbul, kıtalararası stratejik konumu ve Türk Hava Yolları'nın süregelen başarısının desteğiyle, uluslararası platformda önemli aktarma merkezlerinin başında gelmektedir. Türk Hava Yolları, "Skytrax Dünya Havayolları Ödülleri'nde", 6 yıl üst üste "Avrupa'nın En iyi Havayolu" seçilmiştir. Havayolu, günümüzde dünya çapında 120 ülkede 296 noktaya uçuş gerçekleştirilmektedir.

### **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 2017 yılında tamamlanarak ön satışı gerçekleştirilen alanlar müşterilere teslim edilecektir. Konut, otel ve ofis bağımsız alanlarının hepsi satışa konu olup, AVM Şirket portföyünde kalacak ve kiralanarak sürdürülebilir gelir elde edilmesi hedeflenmektedir.

<sup>2</sup> JLL Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, Ocak 2017

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

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.

**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 taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2017				
	Alacaklar			Borçlar	
	Ticari Alacaklar	Verilen Avanslar	Diğer Alacaklar	Ertelemiş Gelirler	Alınan Avanslar
<b>Ortaklar</b>					
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	3.361.433	8.697.456	-	4.350.000	6.837.920
Mistral İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	4.039.656	-	-	4.215.640	-
Hasan Bumin Anal	-	-	1.859	-	1.636
Lucien Arkas	-	-	9.297	-	16.494.854
Tufan Ünal	-	-	9.297	-	6.202.289
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	-	18.594	-	4.475.719
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	-	-	13.016	6.455.662	229.820
Haydar İnaç	-	285	41.112	76.271	1.154.430
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	172	-	-	-
Berkem Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.	-	-	1.859	707.778	-
Mehmet Doğan Atay	-	-	1.859	840.700	-
Diğer	-	-	67.107	-	-
<b>Diğer ilişkili taraflar</b>					
Bernard Arkas	-	-	-	-	4.544.062
Diane Arcas	-	-	-	-	6.514.814
Efe Barçın	-	-	-	-	1.611.278
Avram Sevinti	-	-	-	-	1.165.380
Deniz Türkkamı	-	-	-	-	603.960
Berk Türkkamı	-	-	-	-	603.960
Yurdağül İnaç	-	-	-	52.778	468.926
Ayşe Behtiye Atay	-	-	-	790.343	-
	<b>7.401.089</b>	<b>8.697.913</b>	<b>164.000</b>	<b>17.489.172</b>	<b>50.909.048</b>

## MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2017		
	Hakedişler ve alımlar	Hizmet alımı	Kira gideri
<b>Ortaklar</b>			
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. (*)	15.103.414	11.287	-
Hasan Bumin Anal	-	6.199	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	774	-
Önder Türkkani	-	-	13.125
	<u>15.103.414</u>	<u>18.260</u>	<u>13.125</u>

(\*) Hakediş ve alımlar, Grup'un inşaatını sürdüren Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. tarafından kesilmiş olan hizmet bedeli faturalarından oluşmaktadır.

- 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:**

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.

**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, 19.10.2016 Çarşamba günü saat 01.00'den geçerli olmak üzere 3 (üç) ay süre ile uzatılmasına karar verilmiş olup, konuya ilişkin Bakanlar Kurulunca 05.10.2016 tarihinde alınan Karar, Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulunun 11.10.2016 tarihli 5. birleşiminde onaylanmıştır. 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.

## **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:**

- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (MSGYO) paylarına ilişkin olarak halka arz izahnamesinin '27.4. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler' bölümünde yer alan ve sadece halka arzdan pay alan yatırımcıların faydalanabileceği 'Geri Alım Taahhüdü' uygulanması işlemleri Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun ("MKK") 10.12.2010 tarih ve 532 nolu "Promosyon Uygulama Esasları ve Ücret Tarifesi" konulu Genel Mektubu çerçevesinde tamamlanmıştır. Bu teşvikten yararlanmak isteyen yurt içi bireysel ve kurumsal yatırımcıların toplam 8.571.030 adet MSGYO payı geri alım fiyatı olan 5,68 TL'den olmak üzere toplam 48.683.450,40 TL, Mistral GYO A.Ş.'nin 17 ortağı; Önder Türkkani, Haydar İnaç, Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş., Miray İnşaat Taahüt Ticaret ve Sanayi A.Ş., Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş., Lucien Arkas, Tufan Ünal, Ayşe Gaye Ünsal, Mehmet Doğan Atay, Hüseyin Birazer, Şevket Akın Kayacan, Hasan Bumin Anal, Berkem Tekstil Sanayi ve Dış Ticaret Ltd. Şti., Printsan Emprime Sanayi Tic. Ltd. Şti., Mehmet Nomal, Banu İnaç, Erkan İnaç tarafından nakden ödenerek geri alım işlemleri tamamlanmıştır.

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

<b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b>	Mersinli Mahallesi, 8623 ada 8 ve 12 no.'lu parseller, Konak/İZMİR.
<b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>	Taşınmazların üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>	İlgili taşınmazlar İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 8 parsel numaralı, tapuda

“Arsa” vasıflı, Mehmet Doğan Atay (1/20 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (2833/10000 Hisse), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (6667/10000 Hisse) mülkiyetindeki ve 8623 ada 12 parsel numaralı tapuda ‘Arsa’ vasıflı, Mehmet Doğan Atay (1/30), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (2/3 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (3/10 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

**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:** İnşaat çalışmaları devam eden proje alanı  
**TAPU KAYIT BİLGİLERİ:** İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parsel olan tapuda “Arsa” vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan 275 adet bağımsız bölüm.

**c) Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti:**

Değerleme tarihi itibarıyla tüm projenin gerçekleşen maliyetinin tamamlanma oranı %90’dan %95’e yükselmiştir.

- Şirket payları 19.01.2017 tarihinden itibaren, Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı’nda işlem görmeye başlamıştır. (Baz Fiyat: 5,50 TL’dir) Söz konusu husus, 19.01.2017 tarihinde KAP’ta ilan edilmiştir.
- Şirket merkezi, "283/1 Sokak N2 Kat:5 Daire:602 Bornova/İzmir" adresinden, "Mansuroğlu Mahallesi Ankara Caddesi, Numara: 81, Kat: 12 Daire 90 Bayraklı, İzmir" adresine taşınmıştır. Adres değişikliğine ilişkin 11.01.2017 tarih ve 2017/2 sayılı Yönetim Kurulu kararı İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 13.01.2017 tarihinde tescil edilmiş ve 19.01.2017 tarihli ve 9245 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. Söz konusu husus 19.01.2017 tarihinde KAP’ta ilan edilmiştir.

- Şirket Genel Müdürü Refael Dalva, Genel Müdürlük görevinden 20.02.2017 tarihi itibarıyla istifa etmiştir. 20.02.2017 tarih 2017/5 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Serkan Ergüneş'in Genel Müdür Vekili olarak atanmasına karar verilmiştir. Söz konusu husus 21.02.2017 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (MSGYO) paylarına ilişkin olarak halka arz izahnamesinin '27.4. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler' bölümünde yer alan ve sadece halka arzdan pay alan yatırımcıların faydalanabileceği 'Geri Alım Taahhüdü' uygulanması işlemleri Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun ("MKK") 10.12.2010 tarih ve 532 nolu "Promosyon Uygulama Esasları ve Ücret Tarifesi" konulu Genel Mektubu çerçevesinde tamamlanmıştır. Bu teşvikten yararlanmak isteyen yurt içi bireysel ve kurumsal yatırımcıların toplam 8.571.030 adet MSGYO payı geri alım fiyatı olan 5,68 TL'den olmak üzere toplam 48.683.450,40 TL, Mistral GYO A.Ş.'nin 17 ortağı; Önder Türkkani, Haydar İnaç, Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş., Miray İnşaat Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş., Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş., Lucien Arkas, Tufan Ünal, Ayşe Gaye Ünsal, Mehmet Doğan Atay, Hüseyin Birazer, Şevket Akın Kayacan, Hasan Bumin Anal, Berkem Tekstil Sanayi ve Dış Ticaret Ltd. Şti., Printsan Emprime Sanayi Tic. Ltd. Şti., Mehmet Nomal, Banu İnaç, Erkan İnaç tarafından nakden ödenerek geri alım işlemleri tamamlanmıştır.

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

Mistral İzmir projesinin gerçekleşme oranı % 94'dür. Projenin tamamlanması Temmuz 2017 olarak planlanmaktadır.

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

- Ortaklık ile Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Yelken") arasında 27 Kasım 2015 tarihinde bir çatılı işyeri kira sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Ortaklığın mülkiyetinde bulunan 5.954,27 m2 yüzölçümüne sahip İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8554 ada, 6 parselde kayıtlı arsa üzerinde Yelken'in talep ve kontrolü dairesinde, Yelken'in onayladığı projelere göre Ortaklık tarafından inşa edilecek Özel Sağlık Tesisi'nin Ortaklık tarafından Yelken'e kiralanmasına ilişkin koşul ve şartlar düzenlenmektedir. Ortaklık ile Miray İnşaat - Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi arasında 4 Nisan 2016 tarihinde akdedilen İnşaat Devir Sözleşmesi ile Ortaklık, Özel Sağlık Tesisi inşa edilmesine ilişkin yükümlülüklerinin tamamını Miray İnşaat - Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'ne devretmiştir.
- Ortaklık ile LT Okyanus Sağlık Spor ve Güzellik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi ("LT Okyanus") arasında Ankara Asfaltı No: 15/17 Mersinli- Konak / İzmir adresinde, 8625 ada 7 parselde kayıtlı 17/ H numaralı bağımsız bölüm ve A-01-12 tahsisli alanın LT Okyanus'a kiralanmasına ilişkin 02.10.2015 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir.



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

Sözleşme ile LT Okyanus'un kiralanılan alanı, spor salonu, fizik tedavi merkezi, SPA işletmeciliği, çocuk kreşi, restoran, spor malzemeleri satış mağazası, kafe (vitamin bar) olarak kullanmasına izin verilmiştir.

**f) Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:**

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>257.689.905</b>	<b>221.733.529</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	19	727.616	1.474.313
Ticari Alacaklar		43.743.741	4.522.566
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3, 4	7.401.089	3.390.390
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	36.342.652	1.132.176
Diğer Alacaklar		164.000	185.938
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		164.000	185.938
Stoklar	5	189.911.405	174.265.980
Peşin Ödenmiş Giderler		9.104.197	9.138.019
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		8.697.913	8.744.270
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		406.284	393.749
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		8.917	8.890
Diğer Dönen Varlıklar	9	14.030.029	32.137.823
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>120.723.024</b>	<b>112.760.794</b>
Ticari Alacaklar		7.716.224	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	7.716.224	-
Diğer Alacaklar		244.520	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		244.520	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	112.727.000	112.727.000
Maddi Duran Varlıklar		32.092	30.293
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.188	3.501
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>378.412.929</b>	<b>334.494.323</b>

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

	<b>Dipnot</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
	<b>Referansları</b>	<b>İncelemeden</b>	<b>Denetimden</b>
		<b>Geçmemiş</b>	<b>Geçmiş</b>
		<b>Cari Dönem</b>	<b>Geçmiş Dönem</b>
		<b>31 Mart</b>	<b>31 Aralık</b>
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>298.740.114</b>	<b>242.827.268</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	16	21.941.765	24.282.653
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	16	30.581.337	21.978.460
Ticari Borçlar		552.388	238.344
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		552.388	238.344
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		16.561	31.593
Diğer Borçlar		2.126	2.508
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		2.126	2.508
Ertelenmiş Gelirler		245.498.930	195.863.544
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	3, 6	68.398.220	55.462.982
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	177.100.710	140.400.562
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	147.007	430.166
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>27.671.874</b>	<b>33.347.512</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	16	27.655.767	33.322.181
Çalışanlara Sağlanan Faydalara			
İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		16.107	25.331
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>52.000.941</b>	<b>58.319.543</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>51.980.351</b>	<b>58.310.916</b>
Ödenmiş Sermaye	10	39.000.000	39.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları</i>			
<i>Yeniden Ölçüm Kayıpları</i>		(895)	(895)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		894.552	894.552
Geçmiş Yıllar Karları		18.417.259	21.965.276
Net Dönem Zararı		(6.330.565)	(3.548.017)
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>20.590</b>	<b>8.627</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>378.412.929</b>	<b>334.494.323</b>

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2017	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2016
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Genel Yönetim Giderleri (-)	11	(680.045)	(360.140)
Pazarlama Giderleri (-)	11	(39.860)	(28.632)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	50.926	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(1.761.181)	(2.137)
<b>ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>		<b>(2.430.160)</b>	<b>(390.909)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		178	6.051
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>		<b>(2.429.982)</b>	<b>(384.858)</b>
Finansman Giderleri (-)	14	(3.888.620)	1.007.872
<b>VERGİ ÖNCESİ (ZARAR) / KAR</b>		<b>(6.318.602)</b>	<b>623.014</b>
<b>Vergi Geliri / (Gideri)</b>		<b>-</b>	<b>4.924.457</b>
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)		-	4.924.457
<b>DÖNEM (ZARARI) / KARI</b>		<b>(6.318.602)</b>	<b>5.547.471</b>
<b>Dönem (Zararı) / Karı Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		11.963	628
Ana Ortaklık Payları		(6.330.565)	5.546.843
		<b>(6.318.602)</b>	<b>5.547.471</b>
<b>Pay başına (kayıp) / kazanç</b>	15	(0,1623)	0,1422
<b>Diğer Kapsamlı Giderler</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler		-	(837)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		-	(837)
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>		<b>-</b>	<b>(837)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR</b>		<b>(6.318.602)</b>	<b>5.546.634</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		11.963	628
Ana Ortaklık Payları		(6.330.565)	5.546.006
		<b>(6.318.602)</b>	<b>5.546.634</b>

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

<b>Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü</b>				
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	723.203	1.452.212
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	302.638.405	286.992.980
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	108.751	43.751
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	164.000	185.938
	<b>Diğer Varlıklar</b>		74.849.023	45.831.152
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>378.483.382</b>	<b>334.506.033</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	80.178.869	79.583.294
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	52.082.416	58.342.151
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		246.222.097	196.580.588
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>378.483.382</b>	<b>334.506.033</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	722.466	1.452.073
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	14.770.000	14.770.000
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecii Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
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)	%80	%86	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%0	%0	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%4	%4	≤ %20
6	İşletmecii Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%154	%136	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%0	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	%0	%0	≤ %10

**h) İlave bilgiler:** Bulunmamaktadır.

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

- j) 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.
- k) 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.
- l) 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 01.01.2017 – 31.12.2017 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda DRT 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, 2017 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Som Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerlendirme hizmeti alınacak şirketler olarak belirlenmesine 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 Ortaklıkta 390.000 adet hisseye sahip olan Hasan Bumin Anal, 01.12.2012 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

**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