

# YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na,

## 1) Görüş

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ni n ("Şirket") 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

## 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

## 3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 2 Mart 2020 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

## 4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
  - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,

- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler; ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

#### **5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu**

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Birol Kabaca'dır.

#### **SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

An Exclusive Correspondent of PKF

International

2 Mart 2020  
Birol Kabaca, YMM  
Sorumlu Denetçi  
İzmir, Türkiye

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

**MİSTRAL**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 31.12.2019 DÖNEMİNE AİT**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## **1- GENEL BİLGİLER**

**a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi:** 01.01.2019 – 31.12.2019

### **b) Genel Şirket Bilgileri**

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

### **c) Şirketin Sermaye Yapısı**

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketimizin 31.12.2019 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın Sermayedeki Payı
Önder Türkkani	44.164.502,28	% 32,91
Haydar İnaç	34.638.095,25	% 25,81
Diğer	55.416.864,81	% 41,29
Toplam	134.219.462,34	% 100

**d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler**

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

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

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

**e) Şirketin Yönetim Organı**

1) Şirketimizin 31.12.2019 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

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

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

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

## MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

01.01.2019 - 31.12.2019 tarihleri arasında 17 adet yönetim kurulu kararı alınmış, kararlarda herhangi bir karşı oy kullanılmamıştır.

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

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

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

Şirketimizin 31.12.2019 tarihi itibarıyla Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ile Personel bilgileri aşağıda verilmiştir.

##### (i) Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

**(ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi**

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

**(iii) Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

**5) Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:**

Genel Müdürü Serkan Ergüneş'tir.

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

**Personel Sayısı: 6**

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

**6)Personel ve işçilere sağlanan hak ve menfaatler:**

Ücret dışında bir menfaat sağlanmamaktadır.

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

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

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

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

- f) **Son 3 aya ilişkin önemli gelişmelerin özeti:** Yapılmış olan KAP açıklamaları dışında yoktur.
- g) **Ara dönemi ilgilendiren önemli olayların finansal tablolara etkileri ve hesap döneminin geri kalan kısmı için bu hususlardaki önemli risk ve belirsizlikler:** Yoktur.

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

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

Dönem içerisinde üst düzey yönetime sağlanan fayda ve hizmetler, yönetim kurulu üyelerine verilen huzur hakları ve genel müdüre ödenen maaşlardan oluşmakta olup toplamı **brüt** 266.341.- TL'dir.

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

**3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI**

**Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları:** Yoktur.

**4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

- a) **Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi:** Yoktur.
- b) **Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:** Yatırım yapılmamıştır.
- c) **Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:** Yoktur.
- d) **Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:** Ortaklık Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Hukuku mevzuatı hükümlerine istinaden, bağımsız denetime tabidir. Sun Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi, 2019 faaliyet yılı için Bağımsız Denetim Şirketi olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 399. maddesi gereği Şirket denetçisi olarak görev yapmaktadır.



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

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

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

Yerel Mahkemenin 17.10.2019 Tarih ve 2019/177 Karar sayılı kararına karşı tehir'i icra ve duruşmalı incelemeli talepli istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup istinaf incelemesi İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi'nin 2020/92 Esas sayılı dosyası ile devam etmektedir. İstinaf incelemesi sonuna kadar şirket aleyhine herhangi bir haciz işleminin yapılmasının ve paranın alacaklıya ödenmesinin önüne geçilmesi adına icra dosyasına T. Garanti Bankası İzmir Ticari Şubesinin 4.12.2019 Tarih ve 1776196 Numaralı 390.000,00 TL bedelli kesin teminat mektubu sunularak 04.12.2019 tarihli mehil vesikası alınmıştır. İşbu mehil vesikası dava dosyasına sunulmuş olup dosya yeni istinaf dairesi'ne gittiğinden dolayı henüz tehir'i icra kararı yazılmamıştır. Yakın zamanda tehir'i icra kararı alınarak icra dosyasına sunulacaktır.

İstinaf talebinin kabul edilmemesi halinde de miktar itibarı ile Şirket'in hakkının bulunması sebebi ile temyiz kanun yoluna da başvurulabilecektir. Öncelikle dosyanın Şirket'in lehine bozulabileceği göz önünde bulundurularak her halukarda alacak miktarının Amerikan Doları üzerinden değil, Türk lirası üzerinden ödenmesine karar verilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Bu süreç ile ilgili olarak şirket hukukçuları istinaf sürecini sürdürmekte olup gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden duyurulmaktadır.

Öte yandan 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 İlgili dava sürecinde Şirket'e 22.01.2019 tarihinde tebellüğ olan Danıştay 14.Dairesi kararı uyarınca, Şirket tarafından düzeltilmesi istenilen Danıştay 14. Dairesinin 18.10.2017 tarihli E.2015/7037/K.2017-5369 sayılı kararının reddine, yargılama giderlerinin Şirket üzerinde bırakılmasına, ilgili dosyanın tekrar görülmek üzere İzmir 4.İdare Mahkemesine geri gönderilmesine 25.12.2018 tarihinde oy çokluğu ile karar verilmiştir. 16.05.2019 tarihine kadar karşılıklı davalara itiraz edilmiş olup, 16.05.2019 tarih ve 2019/584 sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiştir.İzmir 4. İdare Mahkemesi'nde 2019/94 esas sayılı dava dosyası ile takip edilen devam ederken Şirket'e KEP sistemi üzerinden Belkahve Vergi Dairesince ödeme emri gönderilmiş olup, sözkonusu tebligata karşılık olarak, Belkahve

## MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Vergi Dairesi aleyhine 29.01.2019 tarihinde İzmir 3.İdare Mahkemesi nezdinde 2019/233 esas sayılı dosya ile ödeme emrinin iptali ve yürütmenin durdurulması talebimizi içeren dava açılmıştır. Mahkemece yapılan ilk incelemede 25.02.2019 tarihli karar ile dava konusu ödeme emrinin dayanağı idari para cezasına karşın açılan davanın İzmir 4. İdare :Mahkemesi'nin 2019/94 Esas sayılı dosyasında görülmekte olduğu ve ödeme emrinin tahsil edilmesi halinde işlemin etkisi tükenecek nitelikte olduğundan bahisle uyuşmazlık konusu ödeme emrinin tahsilinin yukarıda yer verilen mevzuat hükmü uyarınca, Davalı İdarenin savunması ve ara kararı cevabı alınıp ya da savunma ve ara kararına cevap verme süresi geçip yeni bir karar verilinceye kadar teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Anılı yd kararı 28.02.2019 tarihinde mahkeme kaleminde elden tebliğ alınmış olup aynı gün içerisinde anılı karar aslı Belkahve Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne elden verilerek herhangi bir haciz işlemi yapılmaması hususu ihtar edilmiştir. Mahkemece yapılan yargılama halen devam etmektedir.

- f) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:** Şirket 2019 yılı hedeflerine ulaşmıştır.
- g) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:** Bulunmamaktadır.
- h) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler:** Yoktur
- i) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:** Yoktur.
- h) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler:** Şirket, bağlı şirket değildir.

## 5- FİNANSAL DURUM

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

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

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

	<b>CARİ DÖNEM</b>	<b>GEÇMİŞ DÖNEM</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Dönen Varlıklar	66.614.484	79.832.049
Duran Varlıklar	190.674.971	156.240.376
Kısa Vadeli Yükümlülükler	8.384.172	22.111.216
Uzun Vadeli Yükümlülükler	321.350	195.857
Özkaynaklar	248.583.933	213.702.338

	<b>CARİ DÖNEM</b>	<b>GEÇMİŞ DÖNEM</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Brüt Kar	10.849.992	8.605.157
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	37.812.585	17.266.243
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	34.893.382	8.696.176
Dönem Karı (Zararı)	34.893.382	8.696.176
Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,2600	0,0647

	<b>CARİ DÖNEM</b>	<b>GEÇMİŞ DÖNEM</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	7,95	3,61
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	0,46	0,51
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,26	0,34

**b) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:**  
Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması ve borca batıklık durumu yoktur.

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

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

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

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

**Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:**

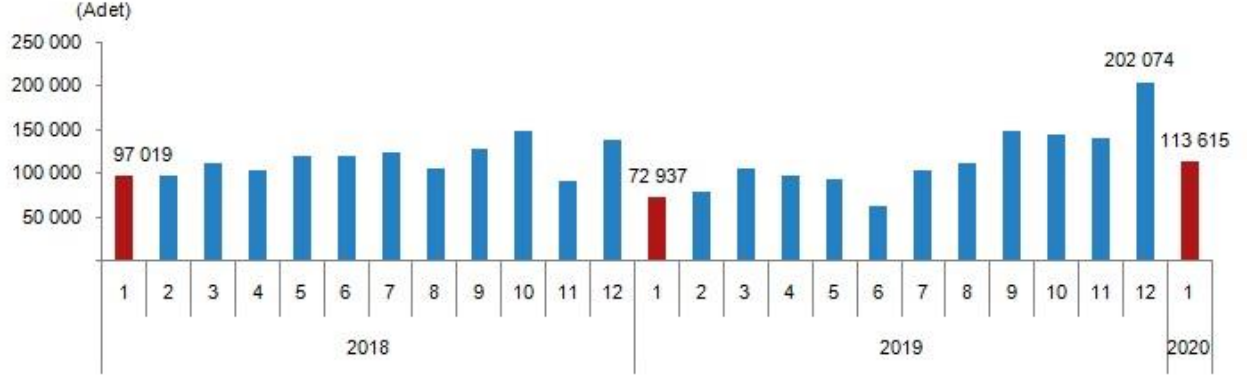
**Konut Satış İstatistikleri, Ocak 2020**

**Türkiye'de 2020 Ocak ayında 113.615 konut satıldı**

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %55,8 oranında artarak 113.615 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 251 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11.989 konut satışı ve %10,6 pay ile Ankara, 7 212 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 7 konut ile Hakkari, 11 konut ile Ardahan ve 38 konut ile Bayburt oldu.

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

**Konut satış sayıları, Ocak 2020**



**Konut satış sayısı, Ocak 2020**

	Ocak		Değişim (%)
	2019	2020	
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>72 937</b>	<b>113 615</b>	<b>55,8</b>
<b>İpotekli satış</b>	<b>6 537</b>	<b>42 237</b>	<b>546,1</b>
İlk el satış	3 110	14 406	363,2
İkinci el satış	3 427	27 831	712,1
<b>Diğer satış</b>	<b>66 400</b>	<b>71 378</b>	<b>7,5</b>
İlk el satış	27 938	21 634	-22,6
İkinci el satış	38 462	49 744	29,3
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>72 937</b>	<b>113 615</b>	<b>55,8</b>
<b>İlk el satış</b>	<b>31 048</b>	<b>36 040</b>	<b>16,1</b>
İpotekli satış	3 110	14 406	363,2
Diğer satış	27 938	21 634	-22,6
<b>İkinci el satış</b>	<b>41 889</b>	<b>77 575</b>	<b>85,2</b>
İpotekli satış	3 427	27 831	712,1
Diğer satış	38 462	49 744	29,3

**İpotekli konut satışları 2020 Ocak ayında 42.237 olarak gerçekleşti**

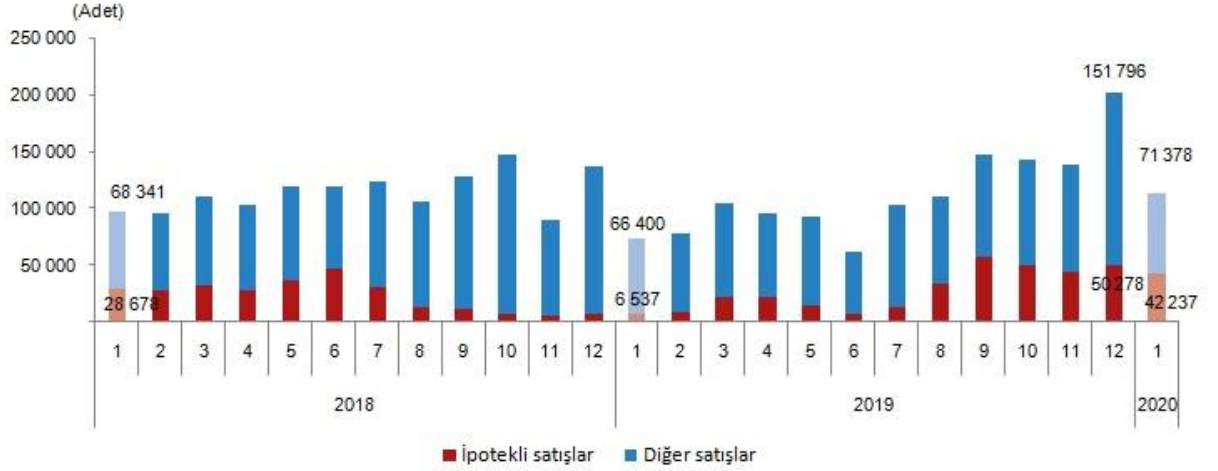
Türkiye genelinde 2020 Ocak ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %546,1 oranında artış göstererek 42.237 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %37,2 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.615 konut satışı ve %18,0 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 2 konut ile Ardahan ve Hakkari oldu.

**Diğer satış türleri sonucunda 71.378 konut el değiştirdi**

Diğer konut satışları 2020 Ocak ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %7,5 oranında artarak 71.378 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 13.636 konut satışı ve %19,1 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %64,2 oldu. Ankara 6.759 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.198 konut satışı ile Antalya izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 5 konut ile Hakkari oldu.

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

**Satış şekline göre konut satışı, Ocak 2020**



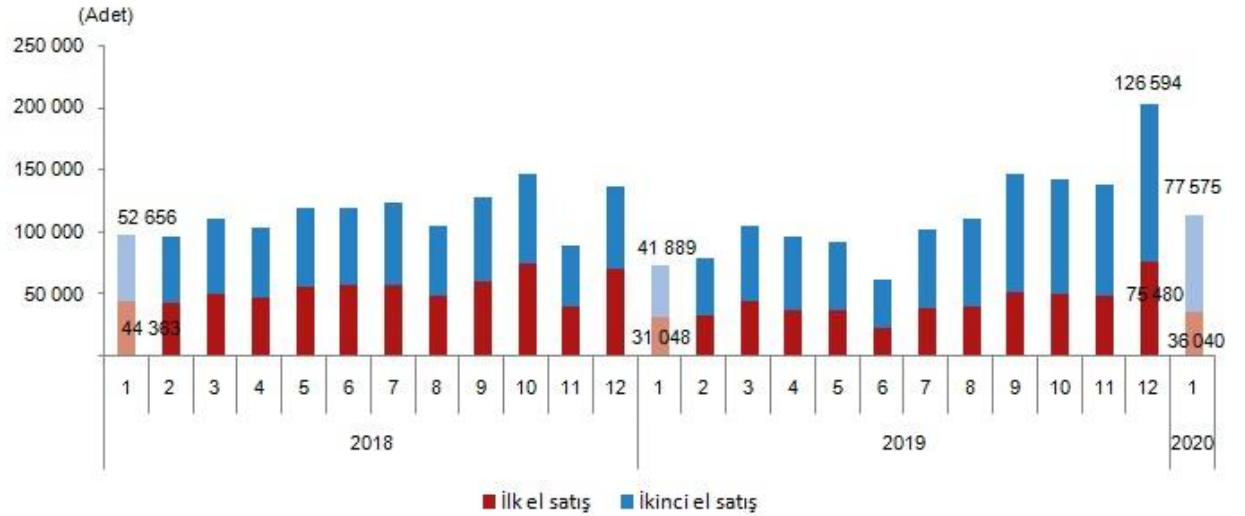
**Konut satışlarında 36.040 konut ilk defa satıldı**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,1 artarak 36.040 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %31,7 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6.599 konut satışı ve %18,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.199 konut satışı ile Ankara ve 2.219 konut satışı ile İzmir izledi.

**İkinci el konut satışlarında 77.575 konut el değiştirdi**

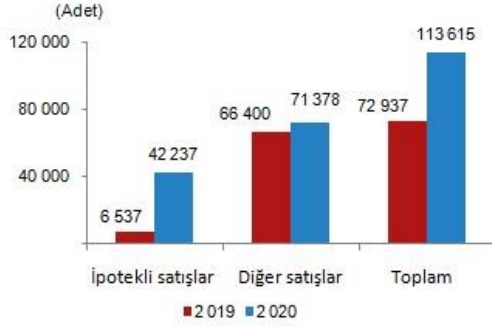
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %85,2 artış göstererek 77.575 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 14.652 konut satışı ve %18,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %68,9 oldu. Ankara 8.790 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.993 konut satışı ile İzmir izledi.

**Satış durumuna göre konut satışı, Ocak 2020**

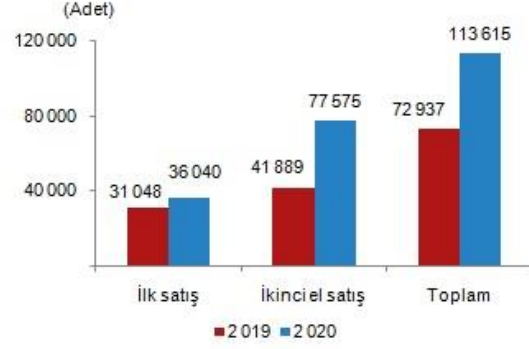


MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**Satış şekline göre konut satışı,  
Ocak 2019-2020**



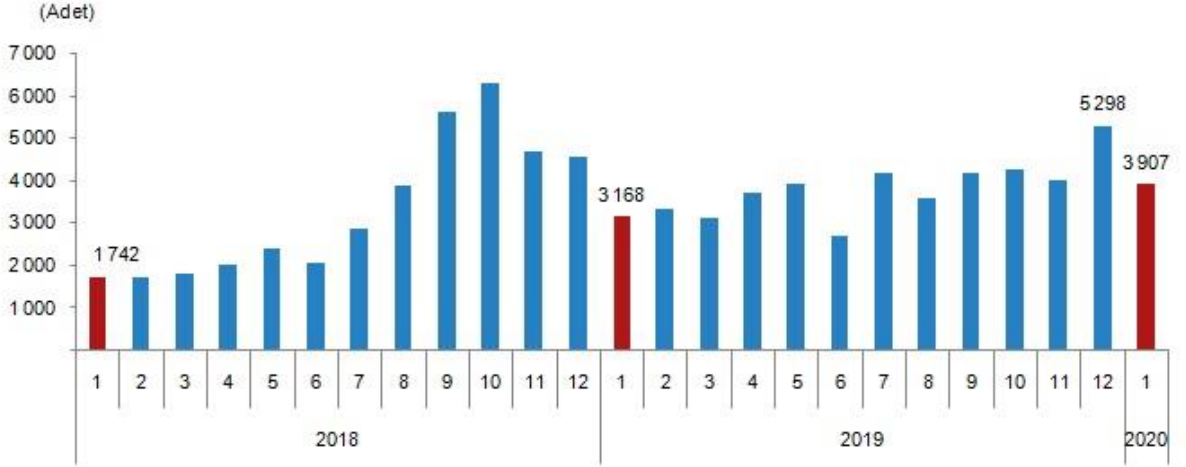
**Satış durumuna göre konut satışı,  
Ocak 2019-2020**



**Yabancılara 2020 yılı Ocak ayında 3.907 konut satışı gerçekleşti**

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,3 artarak 3.907 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ocak 2020'de ilk sırayı 1.875 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 762 konut satışı ile Antalya, 235 konut satışı ile Ankara, 163 konut satışı ile Bursa ve 128 konut satışı ile Yalova izledi.

**Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Ocak 2020**

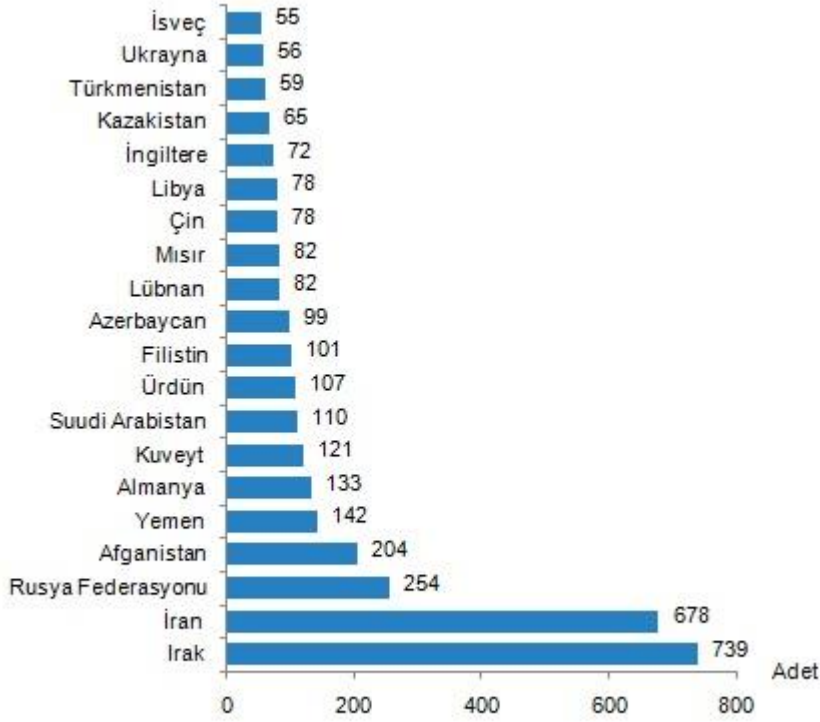


**Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı**

Ocak ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 739 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 678 konut ile İran, 254 konut ile Rusya Federasyonu, 204 konut ile Afganistan ve 142 konut ile Yemen izledi.

**Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ocak 2020**

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



### **Ticari Gayrimenkul**

Ticari gayrimenkulde özgün profesyonel hizmetler sunan JLL'nin yayınladığı 2019'un ikinci çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporu ile organize perakende, A sınıfı ofis pazarı ve lojistik sektörlerine dair detaylı bilgi ve rakamlara yer verildi.

### **AVM'ler farklı konseptlere yöneliyor**

JLL'nin raporuna göre Türkiye'de şu anda 432 alışveriş merkezi hizmet veriyor. 31 merkez ise yapım aşamasında. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medya mecralarında ünlenen ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi bir artış görüldü. Hipermarketler bu artışta en önemli rolü oynarken, departmanlı büyük mağazaların performansında olumlu bir gelişme yaşandığı belirtildi.

Rapora göre alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-Spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin önemi arttı. Ayrıca, dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralanılan ve uzun dönemli taahhüt gerektirmeyen "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşmaya devam etti. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla metrekare başına aylık 325 TL seviyesinde hesaplandı.

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

Raporun önümüzdeki döneme yönelik de öngörülleri oldu. Mimari yapısı nedeniyle perakende alanına dönüştürülmesi çok mümkün görünmeyen sinema salonları için cep sahne, E-spor arenası ve üniversite amfisi gibi farklı konseptler önümüzdeki dönemde gündeme gelebileceği, özellikle Anadolu şehirlerindeki mevcut ve inşaat halindeki alışveriş merkezlerinde yerel perakendecilerin öneminin artacağı da belirtildi.

**Kişi başına düşen ofis alanı küçüldü**

JLL'nin raporunda geçtiğimiz yıllarda 12-15 metrekare seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8-10 metrekare bandına gerilediği görüldü. Prestijin geri planda kaldığı ofislerde, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı görülüyor.

Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu tespit edildi.

Raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245 bin 800 metrekare (yüzde 4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept 'Flex'in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması da öngörülüyor.

**Lojistik piyasasında durağanlık devam ediyor**

2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle Mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle lojistik piyasasında durağanlık gözlemlendi.

Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53 bin metrekare ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (yüzde 65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 metrekare/ay seviyesinde sabit kaldı.

2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık yüzde 56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülen maddelerden biri oldu.

**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.



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: Yatırım yoktur.
- g) İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı:  
Şirketin finansman kaynağı banka kredileridir. Çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.
- h) Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri: Yoktur.
- i) Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler:

İlişkili taraf açıklamaları

a) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
Miray İnşaat	36.981	-
<b>Toplam</b>	<b>36.981</b>	<b>-</b>
b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	327.727	74.757
<b>Toplam</b>	<b>327.727</b>	<b>74.757</b>
c) İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2019	31.12.2018
Miray İnşaat	-	129.647
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>129.647</b>

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2019-31.12.2019					
	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	1.907	1.083.219
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	3.283.475	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.283.475</b>	<b>-</b>	<b>1.907</b>	<b>1.083.219</b>
	01.01.2018-31.12.2018					
	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	2.609.639	-	498.497	-	-	-
Önder Türkkani	-	-	-	-	-	39.500
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	4.209.069	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.609.639</b>	<b>-</b>	<b>4.707.566</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.500</b>

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

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

## **7- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

## **8- DİĞER HUSUSLAR**

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

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

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

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

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

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

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

<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>	Şirketimiz hissesine düşen kısmın, 31.12.2019 tarihli rapora göre değeri 20.590.000.-Türk Lirasıdır.
<b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b>	Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.
<b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>	Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup tır parkı olarak kullanılmaktadır.
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>	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.
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>	31.12.2019 tarihli rapora göre değeri 44.655.000.-Türk Lirasıdır.
<b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b>	Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no'lu parsel Mersinli-Konak/İZMİR
<b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>	Mistral Towers proje alanı
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>	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 143 adet bağımsız bölüm.
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>	284.468.000.- Türk Lirasıdır.

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

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

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

<b>KİRACI</b>	<b>KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	<b>SÖZLEŞME SÜRESİ</b>
<b>OFİS KULE KİRACILARI</b>		
YANG MING ANADOLU GEMİ AC.A.Ş.	20.04.2018	10 YIL
İMGE İHRACAT İTHALAT DAHİLİ TİCARET LTD.ŞTİ.	08.11.2017	5 YIL
LUXOTTICA GÖZLÜK END.VE TİC.A.Ş.	01.06.2018	5 YIL
AMWAY TÜRKİYE LTD.İZMİR ŞUBESİ	04.06.2018	5 YIL
HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.	01.01.2019	10 YIL
OFİS KİRALAMA SİSTEMLERİ İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş.	01.08.2019	5 YIL
SCHNEIDER ELEKTRİK A.Ş.	01.01.2020	5 YIL
<b>KONUT KULE KİRACILARI</b>		
BERK ÇİMEN	01.10.2019	1 YIL
ÖZ SİMGE TEKSTİL LTD.ŞTİ.	18.01.2019	1 YIL
RTM EĞİTİM VE SAĞLIK HİZ.A.Ş.	05.02.2019	1 YIL
GÜNAL SÜLEYMANOĞLU (SERHAN ACAR METAL)	12.02.2019	1 YIL
İZMO BİLİŞİM TEK.LTD.ŞTİ.	01.03.2019	1 YIL
SABAHATTİN UÇAR	15.03.2019	1 YIL
SABAHATTİN UÇAR	05.04.2019	1 YIL
SERTAÇ PIÇAKÇI	14.03.2019	1 YIL
TROODON YAZILIM TEK.LTD.ŞTİ.	15.03.2019	1 YIL
LİVA CİTY GAYRİMENKUL LTD.ŞTİ.	15.08.2019	1 YIL
<b>ÇARŞI KİRACILARI</b>		
KÖFTECİ YUSUF SAN.TİC.A.Ş.	01.12.2017	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş.	01.01.2018	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş. SATIŞ OFİSİ	01.01.2018	10 YIL
DEFNE ECZANESİ UĞUR UÇAR	01.01.2018	10 YIL
MESSA TAŞIMACILIK LTD.ŞTİ.(COFFEMANIA)	01.04.2018	5 YIL
OZİN CAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ. (MOC)	08.04.2018	5 YIL
EGE LEZZET ATÖLYELERİ LTD.ŞTİ.	01.04.2018	5 YIL
BALCA GIDA TAR.ÜR.LTD.ŞTİ.	22.04.2018	5 YIL
MR. TOBACCO ERAY KARAMAN	01.04.2018	5 YIL
DİBA KAFE LTD.ŞTİ.	01.10.2018	5 YIL
SERHAT KÖROĞLU TUR.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	01.03.2019	5 YIL
ÇAĞRI İNŞAAT ve MÜHENDİSLİK TİC.LTD.ŞTİ.	01.11.2018	6 AY
MURAT AK	01.06.2019	1 YIL
MARTİN CLUB LTD.ŞTİ.	15.01.2019	5 YIL
MEHMET HANİFİ EKİNCİ	01.07.2019	5 YIL
SELİN OTOK	18.11.2019	5 YIL
CUBA TURİZM SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	01.01.2020	5 YIL
ALİ ÇANLI	01.04.2020	5 YIL
ARVEN YÖNETİM VE TURİZM HİZ. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	05.02.2020	5 YIL

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

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		
Nakit ve Nakit Benzerleri	220.291	1.361.031
Ticari Alacaklar	2.166.111	8.286.180
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	36.981	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.129.130	8.286.180
Diğer Alacaklar	159.906	206.516
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	159.906	206.516
Stoklar	62.787.506	68.474.110
Peşin Ödenmiş Giderler	1.545	171.592
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	129.647
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	1.545	41.945
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	27.658	79.760
Diğer Dönen Varlıklar	1.467	2.860
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	1.467	2.860
<b>Ara Toplam</b>	<b>65.364.484</b>	<b>78.582.049</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	1.250.000	1.250.000
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>66.614.484</b>	<b>79.832.049</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		
Ticari Alacaklar	2.299.600	2.945.058
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.299.600	2.945.058
Yatırım Amaçlı Gayri Menkuller	187.597.698	152.574.233
Maddi Duran Varlıklar	773.178	687.864
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.495	5.313
Peşin Ödenmiş Giderler	-	27.908
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	27.908
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>190.674.971</b>	<b>156.240.376</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>257.289.455</b>	<b>236.072.425</b>

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

	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
	<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
	<b>Geçmiş</b>	<b>Geçmiş</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.150.000	7.800.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	10.845.009
Ticari Borçlar	645.791	313.588
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	327.727	74.757
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	318.064	238.831
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21.581	19.154
Diğer Borçlar	506.212	127.667
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	506.212	127.667
Ertelenmiş Gelirler	3.638.054	2.838.779
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3.638.054	2.838.779
Kısa Vadeli Karşılıklar	2.422.534	167.019
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	28.309	-
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	2.394.225	167.019
<b>Ara Toplam</b>	<b>8.384.172</b>	<b>22.111.216</b>
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>8.384.172</b>	<b>22.111.216</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		
Diğer Borçlar	225.254	151.051
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	225.254	151.051
Uzun Vadeli Karşılıklar	96.096	44.806
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	96.096	44.806
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>321.350</b>	<b>195.857</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>8.705.522</b>	<b>22.307.073</b>
<b>Öz Kaynaklar</b>		
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>248.583.933</b>	<b>213.702.338</b>
Ödenmiş Sermaye	134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(12.682)	(895)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(12.682)	(895)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	(12.682)	(895)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	7.342.495	7.342.495
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	72.141.276	63.451.145
Net Dönem Karı veya Zararı	34.893.382	8.690.131
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	<b>-</b>	<b>63.014</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>248.583.933</b>	<b>213.765.352</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>257.289.455</b>	<b>236.072.425</b>

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

	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
	<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
	<b>Geçmiş</b>	<b>Geçmiş</b>
	<b>01.01.2019</b>	<b>01.01.2018</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Hasılat	14.313.508	17.859.282
Satışların Maliyeti	(3.463.516)	(9.254.125)
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>	<b>10.849.992</b>	<b>8.605.157</b>
<b>BRÜT KAR / ZARAR</b>	<b>10.849.992</b>	<b>8.605.157</b>
Genel Yönetim Giderleri	(4.714.920)	(5.683.399)
Pazarlama Giderleri	(237.408)	(330.323)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	39.108.234	22.047.240
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(7.193.313)	(7.372.432)
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>	<b>37.812.585</b>	<b>17.266.243</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>	<b>37.812.585</b>	<b>17.266.243</b>
Finansman Gelirleri	96.013	6.709.749
Finansman Giderleri	(3.015.216)	(15.279.816)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>	<b>34.893.382</b>	<b>8.696.176</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>	<b>34.893.382</b>	<b>8.696.176</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>	<b>34.893.382</b>	<b>8.696.176</b>
<b><u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u></b>		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	6.045
Ana Ortaklık Payları	34.893.382	8.690.131
<b>Pay Başına Kazanç</b>		
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,2600	0,0647

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

	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
	<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
	<b>Geçmiş</b>	<b>Geçmiş</b>
	<b>1.01.2019</b>	<b>1.01.2018</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:</b>		
<b>Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>(11.787)</b>	<b>-</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(11.787)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	-
- <i>Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri</i>	-	-
<b>Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>	<b>(11.787)</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>	<b>34.881.595</b>	<b>8.696.176</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>	<b>34.881.595</b>	<b>8.696.176</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	6.045
Ana Ortaklık Payları	34.881.595	8.690.131
<b>Pay Başına Kazanç</b>		
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,2599	0,0647



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

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

	<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	220.291	1.217.471
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	250.385.204	221.048.343
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	108.751
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		6.683.960	13.659.678
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>257.289.455</b>	<b>236.034.243</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.150.000	18.645.009
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	248.583.933	209.678.723
	Diğer kaynaklar		7.555.522	7.710.511
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>257.289.455</b>	<b>236.034.243</b>
	<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	219.745	1.216.816
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	65.245.001	61.730.000
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	85.724	1.011.788

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

	<b>Portföy sınırlamaları</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>Asgari / Azami oran</b>
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	97%	94%	Asgari %51
<b>3</b>	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	1%	Azami %49
<b>4</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
<b>5</b>	Atıl tutulan arsa / araziler (*)	III-48.1. Md. 24 / (c)	25%	26%	Azami %20
<b>6</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/ 1 (a)	0%	0%	Azami %10
<b>7</b>	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	0,5%	9%	Azami %500
<b>8</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	1%	Azami %10
<b>9</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (I)	0%	0%	Azami %10

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

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

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

**1) Bağımsız Dış Denetim Şirketi**

Şirketimizin 01.01.2019 – 31.12.2019 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Sun Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıllık Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır. Bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

**2) Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

Şirketimizin tabi olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. Maddesi gereği, 2019 yılında Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık 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**

## MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirketimiz 2019 yılı sonuna kadar genel hukuki konuların danışmanlığı ve takibi konusunda çalışmak üzere Avukatlar Gür GÜR SOY ve Onur AKINCIOĞLU ile anlaşmaya varmıştır. Anılı avukatların Ortaklık ile herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur.

#### 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.

## **9. KURUMSAL YÖNETİM**

### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

19 OCAK 2017 tarihinde payları BİST 'de işlem görmeye başlayan Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla geniş bir organizasyonel yapıya sahip değildir. Yönetim Kurulu dışında, az sayıda nitelikli personel ile günlük operasyonel faaliyetler yürütülmektedir. Kurumsal yönetim ilkelerinden, özellikle Pay sahipleri ve Kamuyu Aydınlatma kapsamındaki ilkelere uyum konusunda diğer bölümlere göre daha iyi uygulama sağlanmaktadır. Bir gayrimenkul portföy şirketi olması, az sayıda personel ve yoğun mevzuat bağlantısı gibi teknik özellikler dolayısıyla Menfaat sahipleri ve Komitelere ilişkin ilkelere tam uyum sağlanamamaktadır. Bu ilkelerle ilgili olarak mevcut durum itibarıyla önemli bir çıkar çatışması olmadığı gibi ortaya çıkmayacağı düşünülmektedir. Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formuna, Kurumsal İnternet Sitemiz [mistralgo.com](http://mistralgo.com) ve [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) adreslerinden ulaşılması mümkündür.

SPKanunu ve ilgili mevzuatın getirdiği uygulamaları iyileştirme çabaları devam etmektedir.



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

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

## **Kurumsal Yönetim Uyum Raporu**

### **2019 - Yıllık Bildirim**

**Özet Bilgi**

2019 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu



İlgili Şirketler □

İlgili Fonlar □

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
<b>Kurumsal Yönetim Uyum Raporu</b>						
<b>1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI</b>						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
<b>1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI</b>						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
<b>1.3. GENEL KURUL</b>						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.	X					
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.		X				Şirket ana sözleşmesi bağış yapmaya müsait değildir.
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.			X			Pay sahiplerine açık yapılmıştır.
<b>1.4. OY HAKKI</b>						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	
<b>1.5. AZLIK HAKLARI</b>						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Mevzuat sınırlarındadır.
<b>1.6. KAR PAYI HAKKI</b>						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
<b>1.7. PAYLARIN DEVRİ</b>						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
<b>2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ</b>						
						Kurumsal web sitesinde etik değerler ve bağış politikası ,sıkça sorulan

2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					sorular başlığı altında, şirkete ulaşan bilgi talepleri ile soru ve şikayetler ve bunlara verilen cevaplar bulunmamaktadır.
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.			X			Şirketimiz web sitesi bu ayrıntıda değildir.
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.			X			Sadece Türkçe mevcuttur.
<b>2.2. FAALİYET RAPORU</b>						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmalarını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
<b>3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI</b>						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.			X			Yayımlanmamıştır.
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
<b>3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ</b>						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Düzenlenmemiştir.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	X					
<b>3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI</b>						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.			X			Mevcut değildir.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.			X			Mevcut değildir.
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.			X			GYO olduğu için az sayıda Nitelikli operasyonel çalışan ile tümüyle mevzuat çerçevesinde yürütülen bir iş modeli sözkonusu olmaktadır. İhtiyaç durumunda eğitim alınmaktadır.
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.			X			Mevcut değildir.
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.			X			Mevcut değildir.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.			X			Mevcut değildir.
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.			X			Mevcut değildir.
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Mevcut değildir.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
<b>3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER</b>						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					

3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK					
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.			X		Mevcut Değildir.
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X				
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ					
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X				
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X				
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI					
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.		X			Faaliyetleri KAP da duyurulan ve Faaliyet Raporunda yer aldığı kadarıyla pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.		X			Faaliyet Raporunda Şirketi temsil durumuna ilişkin üyelerin durumu belirtilmiştir.
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X				
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X				
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür ) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X				
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X				
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X		Mevcut Değildir.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI					
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X		Mevcut Değildir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X				
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ					
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X				
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X				
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.				X	
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X				
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X				Esas sözleşmenin Yönetim Kurulu Toplantıları başlıklı 16. maddesinde toplantı detaylarına geniş olarak yer verilmiştir.
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X				
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X		Mevcut Değildir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER					
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X		Bağımsız üyeler birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X				



4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
<b>4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR</b>						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Mevcut Değildir.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X			Böyle bir uygulama sözkonusu değildir.



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Kurumsal Yönetim Bilgi Formu**  
**2019 - Yıllık Bildirim**

**Özet Bilgi**

2019 Kurumsal Yönetim Bilgi Formu



## 1. PAY SAHİPLERİ

İlgili Şirketler □

İlgili Fonlar □

1. PAY SAHİPLERİ	
<b>1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması</b>	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	0
<b>1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı</b>	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
<b>1.3. Genel Kurul</b>	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/766577">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/766577</a>
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hayır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yoktur
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Yoktur
<b>1.4. Oy Hakları</b>	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Yoktur
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 32,91
<b>1.5. Azlık Hakları</b>	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Yoktur
<b>1.6. Kar Payı Hakkı</b>	

Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Aynı Adlı Bölüm
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Dağıtılabılır kar oluşmamıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Dağıtılabılır kar oluşmamıştır.

#### Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
13/04/2018	0	% 78	% 56	% 22	Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Yoktur	15. Madde	6	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/669561">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/669561</a>
02/10/2018	0	% 53,56	% 53,25	% 0,31	Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Yoktur	Yoktur	6	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/707509">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/707509</a>
05/07/2019	0	% 60,98	% 60,98	% 0	Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Yoktur	15, Madde	11	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/772520">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/772520</a>

## 2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
<b>2.1. Kurumsal İnternet Sitesi</b>	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Aynı Adlarla Yer Almaktadır.
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Yoktur
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe
<b>2.2. Faaliyet Raporu</b>	
<b>2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları</b>	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırı Bölümü
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Komiteler Bölümü
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yönetici ve Personel Bilgileri Bölümü
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	DİĞER HUSUSLAR Bölümü h fıkrası
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER Bölümü f fıkrası
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	DİĞER HUSUSLAR Bölümü i fıkrası
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur

## 3. MENFAAT SAHİPLERİ

3. MENFAAT SAHİPLERİ	
<b>3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası</b>	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Yoktur.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Yoktur.
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Genel Müdür
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	KAP ve Şirket Web Sitesinde Mevcuttur.
<b>3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi</b>	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Yoktur.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur.
<b>3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası</b>	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Vardır.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yoktur.
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yoktur.
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Yoktur.
<b>3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk</b>	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yoktur.
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Yoktur.

İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler

Şirketimiz mevcut hukuk düzeni ve kanunlar çerçevesinde faaliyet göstermektedir.

## 4. YÖNETİM KURULU-I

4. YÖNETİM KURULU-I	
<b>4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları</b>	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yoktur.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Heyet olarak görev yapılmaktadır.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Yoktur.
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Yoktur.
Yönetim kurulu başkanının adı	Önder TÜRKKANI
İcra başkanı / genel müdürün adı	Serkan ERGÜNEŞ
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yoktur.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Yoktur.

### Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
		Bağımsız üye değil (			Yoktur	Hayır (No)	Evet (Yes)



Önder TÜRKKANI	İcrada görevli (Executive)	Not independent director)	14/03/ 2016		Değerlendirilmedi (Not considered)		
Haydar İNAÇ	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Hayır (No)
Avram SEVİNTİ	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Hayır (No)
Tufan ÜNAL	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Hayır (No)
Mehmet Doğan ATAY	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Hayır (No)
Deniz BARÇIN	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	19/12/ 2018	Yoktur	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Hayır (No)
Adnan YILDIRIM	İcrada Görevli Değil (Non-executive )	Bağımsız üye (Independent director)	05/07/ 2019	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/771466">https:// www.kap.org.tr /tr/Bildirim/ 771466</a>	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Muhittin BİLGET	İcrada Görevli Değil (Non-executive )	Bağımsız üye (Independent director)	14/03/ 2016	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/771466">https:// www.kap.org.tr /tr/Bildirim/ 771466</a>	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

## 4. YÖNETİM KURULU-II

4. YÖNETİM KURULU-II	
<b>4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli</b>	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	17
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 80
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	1
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yoktur
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yoktur
<b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler</b>	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Komiteler
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.

### Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Muhittin BİLGET	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Adnan YILDIRIM	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Muhittin BİLGET	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Mehmet Doğan ATAY	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate				

Governance Committee )	Adnan YILDIRIM	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee )	Tufan ÜNAL	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

## 4. YÖNETİM KURULU-III

4. YÖNETİM KURULU-III	
<b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II</b>	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER Bölümü b fıkrasında
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yoktur
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yoktur
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER Bölümü b fıkrasında
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yoktur
<b>4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar</b>	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER bölümü h fıkrası
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün adı	Yoktur
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR Bölümü

### Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcra Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı

Denetim Komitesi (Audit Committee)	% 100	% 100	4	4
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	% 50	% 50	2	2
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)	% 50	% 50	6	6