

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

MİSTRAL
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2020 – 30.09.2020

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 arı 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 30.09.2020 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın Sermayedeki Payı
Önder Türkkani	43.742.808,28	% 32,59
Haydar İnaç	34.138.095,25	% 25,43
Diğer	56.338.558,81	% 41,98
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 30.09.2020 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

01.01.2020 - 30.06.2020 tarihleri arasında 5 adet yönetim kurulu kararı alınmış, kararlarda herhangi bir karşı oy kullanılmamıştır.

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

- Yönetim Kurulu Başkanı Önder Türkkan, işbu rapor tarihi itibarıyla Arkas Holding A.Ş. icra kurulu başkanlığı (CEO) görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Başkan Vekili Haydar İnaç, işbu rapor tarihi itibarıyla, Miray İnşaat - Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi bünyesinde yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Tufan Ünal, işbu rapor tarihi itibarıyla, Batıçim Batı Anadolu Çimento San. A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği, Batıçim Batı Anadolu Çimento San. A.Ş. ve 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 30.09.2020 tarihi itibarıyla Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ile Personel bilgileri aşağıda verilmiştir.

(i) Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

(ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

(iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

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

5) Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Genel Müdürü Serkan Ergüneş'tir.

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

Personel Sayısı: 6

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

6) Personel ve işçilere sağlanan hak ve menfaatler:

Ücret dışında bir menfaat sağlanmamaktadır.

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

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

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

- f) **Son 3 aya ilişkin önemli gelişmelerin özeti:** Dünyada ve ülkemizde yayılan COVID-19 küresel salgını ve salgına karşı alınan önlemler, salgına maruz kalan tüm ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açmakta ve hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir. Şirketimiz de bu dönemde personelinin güvenliğini sağlamak adına gerek uzaktan çalışma yöntemiyle, gerekse de esnek çalışma saatleri uygulayarak yükümlülüklerini yerine getirmiştir.

28 Eylül 2020 tarihinde şirket'e ait olan İzmir ili Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 8554 ada 6 parsel,5.954,27 m2 arsa üzerinde, proje geliştirilmesi amacıyla Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır.

- 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 219.787.- 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, 2020 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 şarta bağlı yükümlülükler kapsamında, henüz Şirket'e tebliğ edilmiş ilave bir davanın olmaması nedeniyle, ilgili diğer taşınmaz satış işlemlerine yönelik nakit çıkış ihtimalinin düşük olduğunu değerlendirmektedir.

Yerel Mahkemenin 17.10.2019 Tarih ve 2019/177 Karar sayılı kararına karşı tehir'i icra ve duruşmalı incelemeli talepli istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup istinaf incelemesi İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi'nin 2020/92 Esas sayılı dosyası ile devam etmektedir. İstinaf incelemesi sonuna kadar şirket aleyhine herhangi bir haciz işleminin yapılmasının ve paranın alacaklıya ödenmesinin önüne geçilmesi adına icra dosyasına T. Garanti Bankası İzmir Ticari Şubesinin 4.12.2019 Tarih ve 1776196 Numaralı 390.000,00 TL bedelli kesin teminat mektubu sunulmuş olup 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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 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 ulaşılamamışsa 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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

hedefler karşısında şirketin durumu: Şirketimizin faaliyetleri planladığı gibi gerçekleştirilmiştir.

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2020	31.12.2019
Dönen Varlıklar	71.477.178	66.614.484
Duran Varlıklar	190.001.951	190.674.971
Kısa Vadeli Yükümlülükler	11.953.151	8.384.172
Uzun Vadeli Yükümlülükler	596.701	321.350
Özkaynaklar	248.929.277	248.583.933

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2020	30.09.2019
Brüt Kar	8.428.205	4.778.896
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	4.331.668	7.234.795
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	4.700.088	4.561.631
Dönem Karı (Zararı)	4.700.088	4.561.631
Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,0350	0,0034

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2020	31.12.2019
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	5,97	7,95
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	0,85	0,46
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,27	0,26

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

Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması ve borca batıklık durumu yoktur.

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

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

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

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

Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2020

Türkiye'de 2020 Eylül ayında 136 bin 744 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Eylül 2020

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	146 903	136 744	-6,9	865 473	1 161 278	34,2
İpotekli satış	57 811	35 576	-38,5	187 908	508 690	170,7
İlk el satış	18 496	10 624	-42,6	67 220	162 106	141,2
İkinci el satış	39 315	24 952	-36,5	120 688	346 584	187,2
Diğer satış	89 092	101 168	13,6	677 565	652 588	-3,7
İlk el satış	32 897	30 752	-6,5	269 892	197 102	-27,0
İkinci el satış	56 195	70 416	25,3	407 673	455 486	11,7
Satış durumuna göre toplam satış	146 903	136 744	-6,9	865 473	1 161 278	34,2
İlk el satış	51 393	41 376	-19,5	337 112	359 208	6,6
İpotekli satış	18 496	10 624	-42,6	67 220	162 106	141,2
Diğer satış	32 897	30 752	-6,5	269 892	197 102	-27,0
İkinci el satış	95 510	95 368	-0,1	528 361	802 070	51,8
İpotekli satış	39 315	24 952	-36,5	120 688	346 584	187,2
Diğer satış	56 195	70 416	25,3	407 673	455 486	11,7

İpotekli konut satışları 2020 Eylül ayında 35 bin 576 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 101 bin 168 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Eylül ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı aynaya göre %13,6 artarak 101 bin 168 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17 bin 872 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,4 oldu. Ankara 8 bin 875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 745 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 16 konut ile Hakkari oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2020



Konut satışlarında 41 bin 376 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı aynaya göre %19,5 azalarak 41 bin 376 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 7 bin 99 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 bin 99 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 266 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 95 bin 368 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı aynaya göre %0,1 azalış göstererek 95 bin 368 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 18 bin 300 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %72,1 oldu. Ankara 9 bin 578 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 887 konut satışı ile İzmir izledi.

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

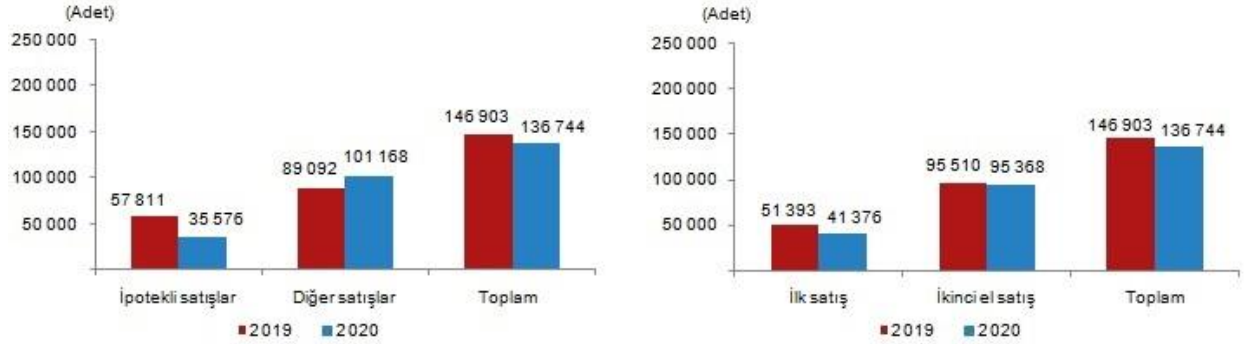
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2020



Satış şekline göre konut satışı,

Satış durumuna göre konut satışı

Eylül 2019-2020



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %34,2 arttı

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

Yabancılara 2020 yılı Eylül ayında 5 bin 269 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 artarak 5 bin 269 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2020'de ilk sırayı 2 bin 370

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Eylül 2020

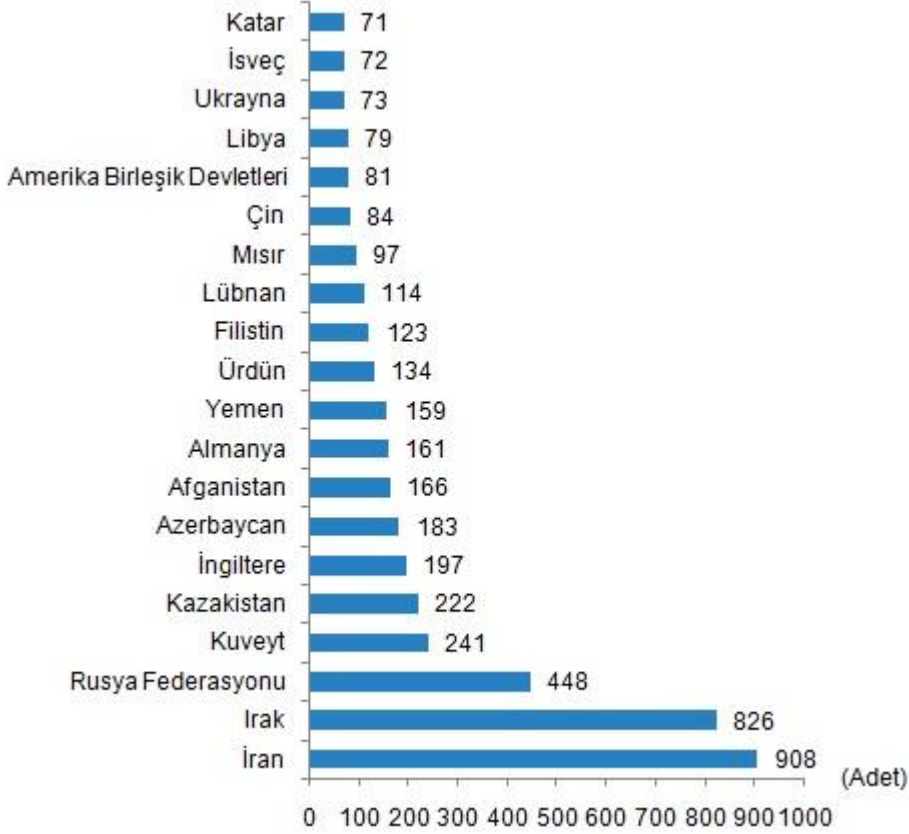


Ocak-Eylül döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,0 azalarak 26 bin 165 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında İran vatandaşları Türkiye'den 908 konut satın aldı. İran'ı sırasıyla, 826 konut ile Irak, 448 konut ile Rusya Federasyonu, 241 konut ile Kuveyt ve 222 konut ile Kazakistan izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2020



¹ TUIK Haber Bülteni Eylül 2020

Ticari Gayrimenkul ²

Pazar Göstergeleri

Birincil Kiralar: Kısa ve orta vadede sabit seviyede kalması beklenmektedir.

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

Arz: Düşük tempoda da olsa mevcut geliştirme projelerine ile artmasına karşın, yeni yapı ruhsatlarında düşüş kaydedilirken planlanan yeni projeler oldukça kısıtlıdır.

Talep: Yılın ilk çeyreğinde artış gösterirken, pandeminin etkisiyle önümüzdeki dönemde yavaşlaması beklenmektedir.

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

Birincil Ofis Kiraları – Mart 2020

LOKASYON	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent)	170	32,0	340	35,7	0,0	-6,6
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	105	19,0	202	21,2	-5,0	-11,0
İstanbul (Maslak)	105	19,0	202	21,2	-9,5	-8,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	120	22,0	234	24,5	-8,3	-2,5
İzmir	65	12,0	128	13,4	-7,7	-6,7
Ankara	70	13,0	138	14,5	-7,1	-10,8

Birincil Ofis Getiri Oranları – Mart 2020

LOKASYON (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2020	2019	2019	10 YIL	
	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
İstanbul (Levent)	7,75	7,75	7,50	8,75	6,80
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	8,25	8,25	8,00	9,00	7,25
İstanbul (Maslak)	8,00	8,00	7,75	9,25	7,25
İstanbul (Anadolu Yakası)	7,75	7,75	7,50	9,50	7,25
İzmir	9,50	9,50	9,50	10,50	9,25
Ankara	9,25	9,25	9,25	10,50	9,00

Genel Bakış

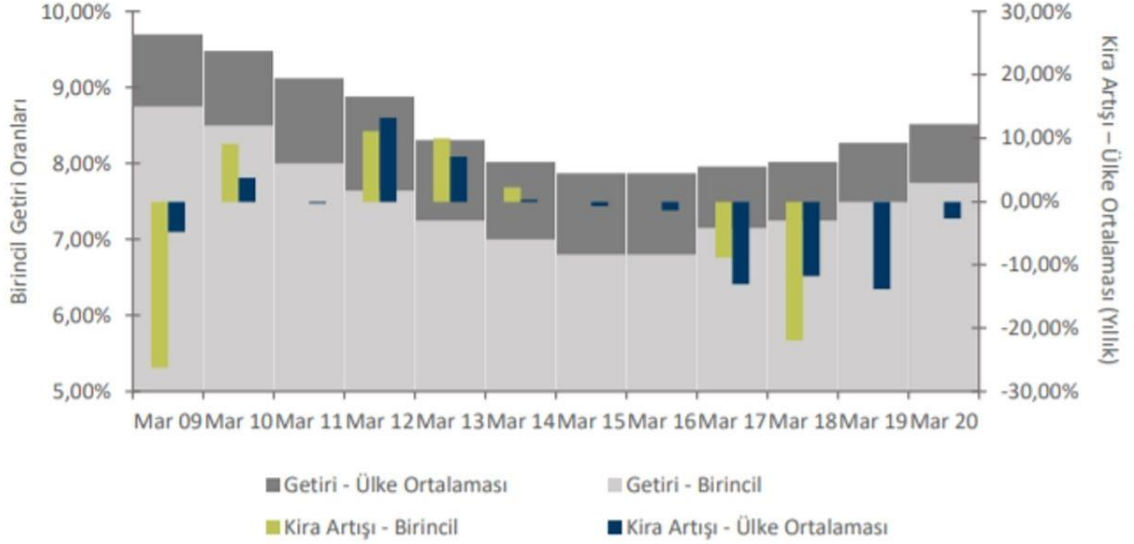
Türkiye ekonomisi 2019 yılının son çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6 büyüme kaydetmesine karşın, COVID-19 pandemisinin yansımaları olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri Mart 2020’de bir önceki çeyreğe göre belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklanan sert rüzgarlar yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bununla birlikte, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı geçtiğimiz çeyrek boyunca düşüşünü koruyarak Ocak 2020’de yüzde 12,6 olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan, yıllık enflasyon oranı Mart ayında yüzde 11,86 olarak kaydedilirken, yıl sonu enflasyonun düşen enerji fiyatlarıyla düşüş göstermesi beklenmektedir. Bununla birlikte, COVID-19 pandemisinin yaratacağı etkilerin yanı sıra, döviz kurunda devam eden dalgalanmalar ofis kiralama ve yatırım aktiviteleri üzerinde etkili olacaktır.

Kullanıcı Odağı

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.863 m² olarak gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe ve geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla %39,62 ve %6,48 oranlarında artış göstermiş olup, devam eden kiralama işlemlerinin sonuçlanması ile kiralama talebi yılın ilk çeyreğinde belirgin bir ivme kazanmıştır.

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

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI

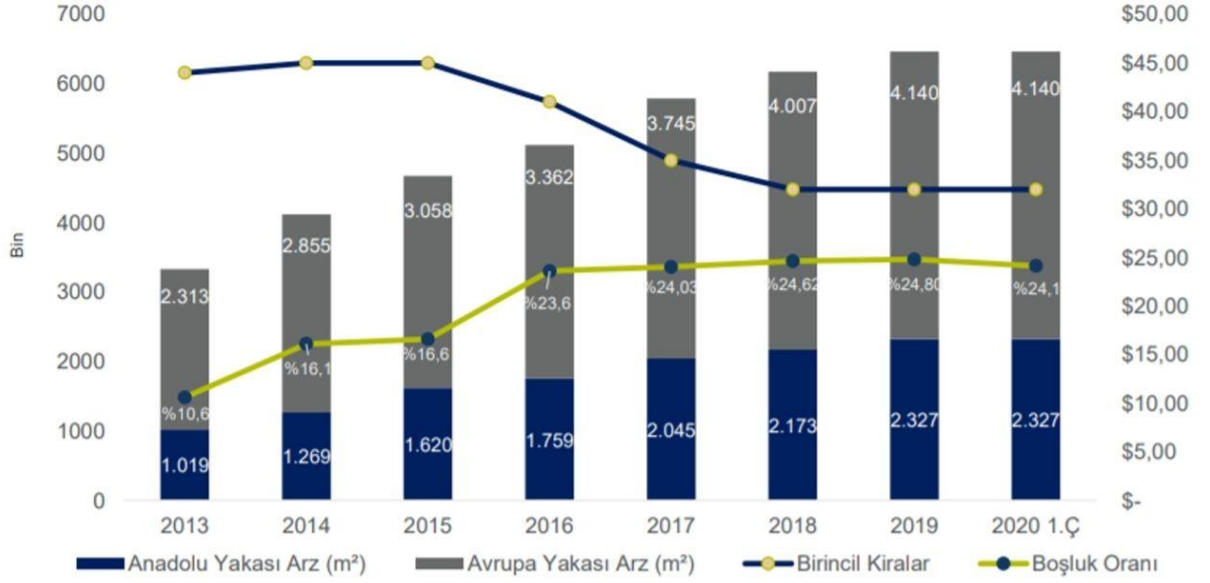


Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, yüzde 46,13'ü Anadolu yakasında bir önceki çeyreğe göre önemli ölçüde azalma göstererek gerçekleşmiş olup, yüzde 21,21'i MİA'da, yüzde 32,66'sı geçen yılın iki yarısında kıyasla oldukça belirgin bir artış kaydederek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Gizli (12.000 m², Akyaka Plaza), A101 (8.622 m², Ege Yapı Premium), Beymen (8.263 m², Vadistanbul), Gizli (6.000 m², Özsoylular Plaza), Karaca (5.141 m², Now Bomonti), Honda (4.380 m², Tanyol Plaza) ve EnerjiSA (4.500 m², My Office) bulunmaktadır. Bununla birlikte, ilk çeyreğin sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %24,1 olarak kaydedilmiştir.

Yatırım Odağı

Küresel salgın paralelinde yılın ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırım işlemi kaydedilmezken, yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırma ile kısa ve orta vadede tekrar hız kazanması beklenmektedir.

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



Genel Görünüm

Türkiye’de etkilerini yılın ilk çeyreğinin sonlarına doğru etkisini net olarak göstermeye başlayan küresel salgın paralelinde uzaktan çalışma disiplini şirketler tarafından büyük ölçüde test edilirken bu durumun ofis pazarının itici güçleri, iş yeri yoğunluğu ve çalışan sağlığı ve güvenliğine odaklanan esnek ofis alanları olacaktır. Bununla birlikte iş yeri optimizasyonuna yönelik stratejiler, uzun vadede ofis taleplerini şekillendirecektir. Sosyal mesafe uygulamasının giderek yaygınlaşması, akıllı ofis binalarının da son teknoloji ve otomasyon uygulamaları ile tekrar yapılandırılacaktır.

Devam eden kiralama işlemlerinin de sonuçlanması ile yılın ilk çeyreğinde belirgin bir yükseliş gösteren kiralama talebinde görülen ivmenin, COVID-19 pandemisinin yanı sıra döviz kurundaki belirgin dalgalanma ile önümüzdeki dönemde yavaşlayacağı öngörülmektedir. Bu bağlamda, mal sahibi üzerindeki baskının artması beklenirken, kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir.

Bununla birlikte, ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin artan satılık gayrimenkullerin yeniden fiyatlandırmanın beraberinde fırsatçı alıcılar tarafından yakın gelecekte canlanması beklenmektedir.

PERAKENDE PAZARI

PAZARA BAKIŞ

Pazar Göstergeleri

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

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

Birincil Perakende Kiraları – Mart 2020

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

Birincil Perakende Getiri Oranları – Mart 2020

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

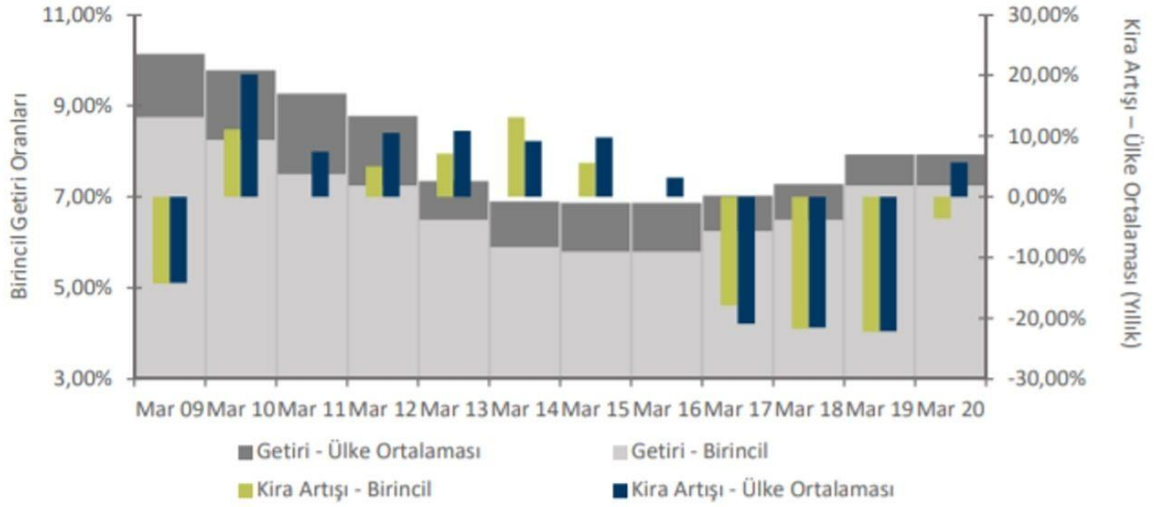
Genel Bakış

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

Kullanıcı Odağı

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

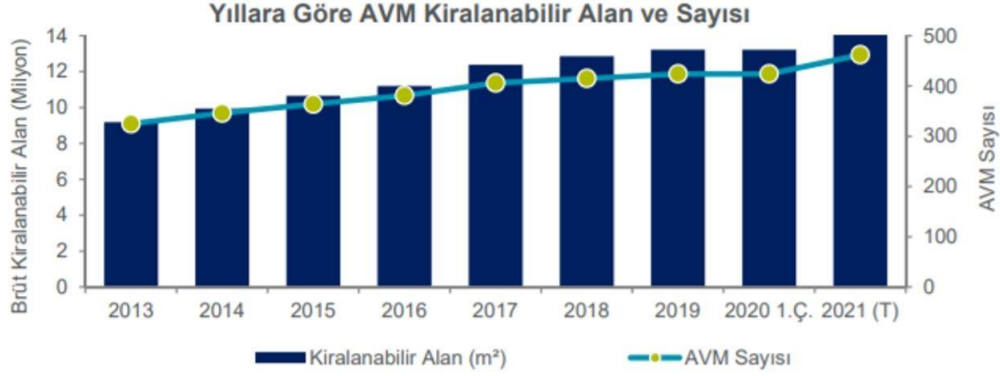
YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Yatırım Odağı

Perakende yatırım aktiviteleri yılın ilk çeyreğinde perakende üniteleri ile sınırlı kalmış olup, gerçekleşen büyük çaplı yatırım işlemi ise; Gergül Yapı Pazarlama'nın Migros Ticaret'e ait İzmir'deki Kipa Çiğli AVM'yi, ₺266,8 milyon karşılığında satın alması olarak kaydedilmiştir.

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



Genel Görünüm

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

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

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

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

2019'da ofis arzı 276 bin metrekare arttı!

Acil satılık gayrimenkullerle ofis yatırımlarına olan talep giderek artacak!

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

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

Mistral GYO'nun Sektör İçerisindeki Yeri:

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

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

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

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	30.09.2020	31.12.2019
Miray İnşaat	36.981	36.981
Toplam	36.981	36.981
<hr/>		
b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2020	31.12.2019
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	349.891	327.727
Toplam	349.891	327.727

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

c) İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	30.09.2020	31.12.2019
Ortaklara Borçlar*	4.378.997	-
Toplam	4.378.997	-

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

01.01.2020-30.09.2020

	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	1.787.406	-	-	-
Toplam	-	-	1.787.406	-	-	-

01.01.2019-30.09.2019

	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	728.528
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	2.589.389	-	-	-	-
Toplam	-	2.589.389	-	-	-	728.528

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

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

7- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

8- DİĞER HUSUSLAR

a)Raporlama tarihinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar: Dünyada ve ülkemizde yayılan COVID-19 küresel salgını ve salgına karşı alınan önlemler, salgına maruz kalan tüm ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açmakta ve hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir.

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

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

21.10.2020 tarihinde %66'lık kısmı şirkete ait olan İzmir ili Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 8623 ada 21 parselde yer alan toplam 4.147,89 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Viven İnşaat İş Ortaklığı Ticari İşletmesi ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, arsa sahipleri olan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş. ve Mehmet Doğan Atay'ın toplam alacağı pay %47, geliştirilecek projenin inşaat süresi, ruhsat alımından itibaren en geç 30 ay olarak belirlenmiştir.

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İlgili taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (343831/8295780 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (38135013/276526000 Hisse) ve (106437/691315), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (553065461/829578000 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkuldür.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	Şirketimiz hissesine düşen kısmın, 31.12.2019 tarihli rapora göre değeri 20.590.000.-Türk Lirasıdır.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup tır parkı olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkuldür.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	31.12.2019 tarihli rapora göre değeri 44.655.000.-Türk Lirasıdır.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no.'lu parsel Mersinli-Konak/İZMİR
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Mistral Towers proje alanı
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parsel olan tapuda "Kat İrtifakı" vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan 143 adet bağımsız bölüm.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	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:

KİRACI	KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
OFİS KULE KİRACILARI		
YANG MING ANADOLU GEMİ AC.A.Ş.	20.04.2018	10 YIL
İMGE İHRACAT İTHALAT DAHİLİ TİCARET LTD.ŞTİ.	08.11.2017	5 YIL
LUXOTTICA GÖZLÜK END.VE TİC.A.Ş.	01.06.2018	5 YIL
AMWAY TÜRKİYE LTD.İZMİR ŞUBESİ	04.06.2018	5 YIL
HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.	01.01.2019	10 YIL
OFİS KİRALAMA SİSTEMLERİ İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş.	01.08.2019	5 YIL
SCHNEIDER ELEKTRİK A.Ş.	01.01.2020	5 YIL
KONUT KULE KİRACILARI		
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	12.02.2019	1 YIL
İZMO BİLİŞİM TEK.LTD.ŞTİ.	01.03.2019	1 YIL
TROODON YAZILIM TEK.LTD.ŞTİ.	15.03.2019	1 YIL
LUCİEN ARKAS	01.05.2020	1 YIL
PEKER YÜZEY TASARIMLARI A.Ş.	10.06.2020	1 YIL
MEHMET SAİP ERGÜN VE ORT.	04.08.2020	1 YIL
ÇARŞI KİRACILARI		
KÖFTECİ YUSUF SAN.TİC.A.Ş.	01.12.2017	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş.	01.01.2018	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş. SATIŞ OFİSİ	01.01.2018	10 YIL
DEFNE ECZANESİ UĞUR UÇAR	01.01.2018	10 YIL
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
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
LOVALLE PASTACILIK LTD.ŞTİ.	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:

VARLIKLAR	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	7.596.221	220.291
Ticari Alacaklar	1.052.530	2.166.111
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	36.981	36.981
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.015.549	2.129.130
Diğer Alacaklar	161.523	159.906
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	161.523	159.906
Stoklar	61.369.973	62.787.506
Peşin Ödenmiş Giderler	20.373	1.545
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	20.373	1.545
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25.091	27.658
Diğer Dönen Varlıklar	1.467	1.467
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	1.467	1.467
Ara Toplam	70.227.178	65.364.484
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	1.250.000	1.250.000
Toplam Dönen Varlıklar	71.477.178	66.614.484
Duran Varlıklar		
Ticari Alacaklar	1.648.229	2.299.600
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.648.229	2.299.600
Yatırım Amaçlı Gayri Menkuller	187.597.698	187.597.698
Maddi Duran Varlıklar	752.740	773.178
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.284	4.495
Toplam Duran Varlıklar	190.001.951	190.674.971
TOPLAM VARLIKLAR	261.479.129	257.289.455

Cari Dönem	Önceki Dönem
Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden

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

KAYNAKLAR	Geçmemiş 30.09.2020	Geçmiş 31.12.2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	1.150.000
Ticari Borçlar	436.472	645.791
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	349.891	327.727
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	86.581	318.064
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	23.614	21.581
Diğer Borçlar	4.608.315	506.212
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4.378.997	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	229.318	506.212
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	4.294.400	3.267.110
-Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	4.294.400	3.267.110
Ertelenmiş Gelirler	124.097	370.944
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	124.097	370.944
Kısa Vadeli Karşılıklar	2.466.253	2.422.534
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	72.028	28.309
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	2.394.225	2.394.225
Ara Toplam	11.953.151	8.384.172
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	11.953.151	8.384.172
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Diğer Borçlar	331.277	225.254
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	331.277	225.254
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	150.000	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	150.000	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	115.424	96.096
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	115.424	96.096
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	596.701	321.350
Toplam Yükümlülükler	12.549.852	8.705.522
Öz Kaynaklar		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	248.929.277	248.583.933
Ödenmiş Sermaye	134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	11.571	(12.682)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(11.571)	(12.682)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	11.571	(12.682)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	7.572.969	7.342.495
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	102.425.187	72.141.276
Net Dönem Karı veya Zararı	4.700.088	34.893.382
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	248.929.277	248.583.933
TOPLAM KAYNAKLAR	261.479.129	257.289.455

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

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

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	7.596.221	220.291
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	248.967.671	250.385.204
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		4.915.237	6.683.960
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	261.479.129	257.289.455
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	1.150.000
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	4.378.997	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	248.929.277	248.583.933
	Diğer kaynaklar		8.170.855	7.555.522
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	261.479.129	257.289.455
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	7.595.861	219.745
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	65.245.001	65.245.001
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-

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

K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (I)	5.357.514	85.724

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%95	%97	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%0	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%25	%25	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	%0,5	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	%3	%0	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (I)	%2	%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 01.01.2020 – 31.12.2020 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Sun Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıllık Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.. Bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

2) Gayrimenkul Değerleme Şirketi

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