

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

MİSTRAL
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.2016 – 30.09.2016 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2016 – 30.09.2016

b) Genel Şirket Bilgileri

Ticaret Unvanı : Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı (“**Şirket**” veya “**Ortaklık**”)
Ticaret Sicil No : Merkez – 158601 (İzmir Ticaret Sicili)
Merkez Adresi : 283/1 Sokak No:2 Kat:5 Daire: 602 Bornova - İzmir
İletişim Bilgileri : Tel: 0 232 461 89 79 Faks: 0 232 435 90 24
Vergi Dairesi / Vergi No : Bornova V.D. / 622 060 0275
İnternet Sitesi Adresi : <http://mistralgvyo.com/>

Silinmiş:

c) Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Şirket Yapısı

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

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

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

01.01.2016 – 30.09.2016 arası 9 aylık dönemde sermaye artırım yapılmamıştır.

Şirket’in mevcut sermayesini temsil eden payların %25’inin halka arz edilerek Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul A.Ş.’ye başvuruda bulunulmuştur.

Şirketimizin 30.09.2016 dönem sonu itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın Sermaye Miktarı
Önder Türkkani	12.572.148	12.572.148,00 TL
Haydar İnaç	8.623.152	8.623.152,00 TL
Lucien Arkas	1.950.000	1.950.000,00 TL
Tufan Ünal	1.950.000	1.950.000,00 TL
Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi	2.730.000	2.730.000,00 TL
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	3.900.000	3.900.000,00 TL

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

Miray İnşaat - Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi ("Miray İnşaat")	3.900.000	3.900.000,00 TL
Ayşe Gaye Ünsal	780.000	780.000,00 TL
Mehmet Doğan Atay	390.000	390.000,00 TL
Hüseyin Birazer	390.000	390.000,00 TL
Şevket Akın Kayacan	390.000	390.000,00 TL
Hasan Bumin Anal	390.000	390.000,00 TL
Berkem Tekstil Sanayi ve Dış Ticaret Limited Şirketi	390.000	390.000,00 TL
Banu İnaç	24.247	24.247,00 TL
Erkan İnaç	24.247	24.247,00 TL
Printsan Emprime Sanayi Ticaret Limited Şirketi	390.000	390.000,00 TL
Mehmet Nomal	206.206	206.206,00 TL
TOPLAM	39.000.000	39.000.000,00 TL

d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

A Grubu paylara tanınan tek imtiyaz yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazıdır. A Grubu pay sahiplerinin, 8 üyeden oluşan yönetim kurulunun 6 üyesini aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 6'sı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasında Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

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

e) Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yönetici ve Personel Bilgileri

1) Şirketimizin 30.09.2016 dönem sonu itibarıyla Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Önder Türkkani	Yönetim Kurulu Başkanı	11 Eylül 2014	11 Eylül 2017
Haydar İnaç	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	11 Eylül 2014	11 Eylül 2017
Avram Sevinti	Yönetim Kurulu Üyesi	11 Eylül 2014	11 Eylül 2017
Mehmet Doğan Atay	Yönetim Kurulu Üyesi	11 Eylül 2014	11 Eylül 2017
Tufan Ünal	Yönetim Kurulu Üyesi	11 Eylül 2014	11 Eylül 2017
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (temsilcisi Deniz Barçın)	Yönetim Kurulu Üyesi	11 Eylül 2014	11 Eylül 2017

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

Muhittin Bilget	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	7 Mart 2016	11 Eylül 2017
Halil Eroğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	7 Mart 2016	11 Eylül 2017

2) Şirketimizin 30.09.2016 dönem sonu itibarıyla Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ile Personel bilgileri aşağıda verilmiştir.

Komiteler

(i) Denetimden Sorumlu Komite

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

(ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

(iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Genel Müdür: Refael Dalva (04.03.2016 tarihli ve 5 sayılı yönetim kurulu kararı ile genel müdür olarak atanmıştır.)

Personel Sayısı: 5

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

3) Personel ve işçilere sağlanan hak ve menfaatler:

Şirket personeline yemek yardımı yapılmaktadır.

Biçimlendirilmiş: Sekme durakları: 1 cm, Sola + 2 cm, Sola + 7 cm, Sola + 7,5 cm, Sola + 8 cm, Sola

Silinmiş: ¶

Biçimlendirilmiş: Girinti: Sol: 0,63 cm

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

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

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

g) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla önemli gelişmeler:

- 22.02.2016 tarih ve 2016/2 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm izni alması neticesinde, sermayenin %25'inin ortak satışı yoluyla halka arzına karar verilmiştir.
- 04.03.2016 tarih ve 2016/5 sayılı yönetim kurulu kararı ile Refael Dalva, Şirket'in genel müdürü olarak atanmıştır.
- 04.03.2016 tarih ve 2016/7 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirkete 10.000.000 ABD Doları'na kadar kredi limit sağlayan genel kredi sözleşmesi akdedilmesi ve söz konusu kredinin teminatı olarak Şirket'in taşınmazları üzerinde (kat no:1, zemin – bağımsız bölüm no: 292, 299, 272, 300, 274, 298 ve 297) ipotek tesis edilmesine karar verilmiştir.
- 14.03.2016 tarih ve 2016/9 sayılı yönetim kurulu kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Yönetim Kurulu bünyesinde komiteler oluşturulması karar verilmiş ve komitelerin görev alanları ile çalışma esaslarının belirlenmiştir.
- 14.03.2016 tarih ve 2016/10 sayılı yönetim kurulu kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere üyeler atanmıştır.
- 28.03.2016 tarih ve 2016/11 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in temsil ve ilzamına ilişkin karar alınmıştır.
- 28.03.2016 tarih ve 2016/12 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket ile Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("Yelken") arasında 27.11.2015 tarihinde akdedilen özel sağlık tesisi kaba inşaatının Ortaklık tarafından inşa edilmesi ve Yelken'e kiralanmasına ilişkin kira sözleşmesine istinaden, Şirketin "özel sağlık tesisinin inşası" ile ilgili yükümlülüklerinin Miray İnşaat – Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'ne ("Miray") devredilmiş ve bu kapsamda Miray ile 04.04.2016 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.
- 01.04.2016 tarih ve 2016/13 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("TSKBGD") arasında akdedilen değerlendirme / ekspertiz hizmet sözleşmelerinin onaylanmasına ve

Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca 2016 yılı içinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Som Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmalarına değerlendirme yaptırılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

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

- 10.05.2016 tarih ve 2016/16 sayılı yönetim kurulu kararı ile 01.01.2016 - 31.03.2016 hesap dönemine ait finansal tabloların onaylanmasına karar verilmiştir.
- 10.05.2016 tarih ve 2016/17 sayılı yönetim kurulu kararı ile 01.01.2016 - 31.03.2016 hesap dönemine ait faaliyet raporunun onaylanmasına karar verilmiştir.
- 18.05.2016 tarih ve 2016/18 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in temsil ve ilzamına ilişkin karar alınmıştır.
- 11.07.2016 tarih ve 2016/19 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in 2016, 2017 ve 2018 yıllarına ilişkin dönem karının %70'i tutarında ve takip eden yıllarda dönem karının en az %50'si tutarında kar payı dağıtılmasının prensip olarak belirlenmesine ve ilgili yıllarda genel kurula bu prensip doğrultusunda öneride bulunulmasına ilişkin karar alınmıştır.
- 11.07.2016 tarih ve 2016/20 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in paylarının Borsa İstanbul A.Ş. nezdinde işlem görmeye başlayacağı tarihten itibaren 1 (bir) yıl süre ile Şirket tarafından herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapılmamasına ilişkin karar alınmıştır.
- 12.08.2016 tarih ve 2016/21 sayılı yönetim kurulu kararı ile 01.01.2016 - 30.06.2016 hesap dönemine ait konsolide ve bireysel finansal tabloların onaylanmasına karar verilmiştir.
- 12.08.2016 tarih ve 2016/22 sayılı yönetim kurulu kararı ile 01.01.2016 - 30.06.2016 hesap dönemine ait faaliyet raporunun onaylanmasına karar verilmiştir.
- 12.08.2016 tarih ve 2016/23 sayılı yönetim kurulu kararı ile 01.01.2016 - 30.06.2016 hesap dönemine ait Bağımsız Denetçi tarafından incelenen konsolide ve bireysel finansal tabloların KAP'a gönderilerek kamuya açıklanmasına karar verilmiştir.
- 12.08.2016 tarih ve 2016/24 sayılı yönetim kurulu kararı ile 01.01.2016 - 30.06.2016 hesap dönemine ait bağımsız denetçi tarafından incelenen faaliyet raporunun KAP'a gönderilerek kamuya açıklanmasına karar verilmiştir.
- 12.08.2016 tarih ve 2016/25 sayılı yönetim kurulu kararı ile icrada görevli olan ve olmayan yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesine karar verilmiştir.
- 15.08.2016 tarih ve 2016/26 sayılı yönetim kurulu kararı ile T.Garanti Bankası A.Ş. ile 10 mio.USD tutarlı Genel Kredi Sözleşmesi akdedilmesine ve bu sözleşmeden doğacak borçların teminatı olarak şirket ana taşınmazının ipotekinin 1.derece 1.sıradan tesisine karar verilmiştir.

Silinmiş: 1
1

Silinmiş: Bağımsız Denetçi

h) Ara dönemi ilgilendiren önemli olayların finansal tablolara etkileri ve hesap döneminin geri kalan kısmı için bu hususlardaki önemli risk ve belirsizlikler: Yoktur.

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

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

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları: Genel kurulun 3 Mayıs 2016 tarihli olağan toplantısında, bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Muhittin Bilget ve Halil Eroğlu'na ayrı ayrı aylık net 3.500 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir. Diğer yönetim kurulu üyelerine ücret, huzur hakkı, ikramiye ve prim gibi herhangi bir hak ödenmemesine karar verilmiştir.

Dönem içerisinde üst düzey yönetime sağlanan fayda ve hizmetler, yönetim kurulu üyelerine verilen huzur hakları ve genel müdüre ödenen maaşlardan oluşmakta olup toplamı 104.726 TL'dir.

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

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları: Yoktur.

4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

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

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

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

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

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

Silinmiş:

Silinmiş: ¶

Biçimlendirilmiş: Yazı tipi: Kalın, Aralık 10 nk

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

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

e) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar: Yoktur.

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

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

h) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılmadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:

Şirket 2015 yılı hedeflerine ulaşmış olup, 2015 yılı içinde yapılan 24.06.2015 tarihli genel kurulun 2014 yılı olağan toplantısında alınan kararları yerine getirmiştir. Ayrıca, Şirket genel kurulu 03.05.2016 tarihinde 2015 yılı olağan toplantısını gerçekleştirmiştir.

i) 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:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19/02/2016 tarih ve 12233903-325.01-E.2078 sayılı onay yazısı ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın Şirket Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin 29/02/2016 tarih ve 50035491 – 431.02 sayılı onay yazısına istinaden 07.03.2016 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında esas sözleşmesini değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Genel kurul toplantısında aşağıda belirtilen kararlar alınmıştır:

- Esas sözleşmenin “Kuruluş” başlıklı 1. maddesinin, “Şirket’in Unvanı” başlıklı 3. maddesinin, “Amaç ve Faaliyet Konusu” başlıklı 4. maddesinin, “Merkez ve Şubeler” başlıklı 6. maddesinin, “Sermaye ve Paylar” başlıklı 7. maddesinin, “Hisse Senetleri” başlıklı 8. maddesinin, “Hisse Devri” başlıklı 9. maddesinin, “Sermaye Artırımı ve Rüçhan Hakları” başlıklı 10. maddesinin, “Sermaye İndirimi” başlıklı 11. maddesinin, “Genel Olarak Hissedarların Hak ve Yükümlülükleri” başlıklı 12. maddesinin, “Tahvil İhracı” başlıklı 13. maddesinin, “Yönetim Kurulu Seçimi” başlıklı 14. maddesinin, “Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücreti” başlıklı 15. maddesinin, “Yönetim Kurulu Toplantıları” başlıklı 16. maddesinin, “Yönetim Kurulu Karar Nisapları” başlıklı 17. maddesinin, “Yönetim Kurulu'nun Görevleri” başlıklı 18. maddesinin, “Temsil ve İlzam” başlıklı 19. maddesinin, “Genel Müdür” başlıklı 20. maddesinin, “Yönetim Kurulu Üyelerinin Azli” başlıklı 21. maddesinin, “Yönetim Kurulu Üyeleri için Öngörülen Kısıtlamalar” başlıklı 22. maddesinin, “Görev Bölümü” başlıklı 23. maddesinin, “Denetçi” başlıklı 24. maddesinin, “Genel Kurul” başlıklı 25. maddesinin, “Bakanlık Temsilcisi” başlıklı 26. maddesinin, “İlan” başlıklı 27. maddesinin, “Genel Kurul Belgeleri” başlıklı 28. maddesinin, “Hesap Dönemi” başlıklı 29. maddesinin, “Bilanço” başlıklı 30.

Silinmiş: Yoktur.¶

Biçimlendirilmiş: Girinti: Sol: 0,62 cm, Numaralı + Düzey: 2 + Numaralandırma Stili: a, b, c, ... + Başlangıç: 1 + Hizalama: Soldan + Hizalandığı yer: 1,9 cm + Girinti yeri: 2,54 cm

Silinmiş: ¶

Silinmiş: ¶

Silinmiş: Yoktur.¶

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

maddesinin, “Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler” başlıklı 31. maddesinin, “Fesih” başlıklı 32. maddesinin, “Tasfiye” başlıklı 33. maddesinin, “Uyuşmazlık” başlıklı 34. maddesinin, “Yabancı Personel” başlıklı 35. maddesinin, “Bilgi Verme” başlıklı 36. maddesinin, “Borçlanma” başlıklı 37. maddesinin, “Kanuni Hükümler” başlıklı 38. maddesinin tadili ile Geçici Maddeler’in Şirket Esas Sözleşmesi’nden çıkarılması ve Şirket Esas Sözleşmesi’ne “Kanuni Hükümler” başlıklı 39. madde olarak yeni bir madde eklenmesine,

- Halil Eroğlu ve Muhittin Bilget’in yönetim kurulunun bağımsız üyeleri olarak seçilmelerine ve diğer yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri sonuna kadar görevlerine devam etmelerine,
- Şirket’in bağımsız denetime tabi olması nedeniyle, 2016 mali yılına ilişkin finansal raporların denetlenmesi amacıyla DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi’nin bağımsız denetçi olarak atanmasına ve
- Şirket’in mevcut sermayesini temsil eden payların %25’inin ortak satışı yoluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde (Seri: III, No: 48.I) öngörülen süreler içinde halka arz edilmesine karar verilmesine karar verildi.

j) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: Yoktur.

Silinmiş: Yoktur. ¶

k) 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.

Silinmiş: ¶

5- FİNANSAL DURUM

Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu: Şirketimizin faaliyetleri planladığı gibi gerçekleştirilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla AVM kısmının inşaat tamamlanma oranı %90 olarak hesaplanmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla tüm projenin gerçekleşen maliyetinin tamamlanma oranı %90 olarak hesaplanmıştır.

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

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2016	31.12.2015
Dönen Varlıklar	201.247.244	127.517.980
Duran Varlıklar	99.630.334	99.656.542
Kısa Vadeli Yükümlülükler	203.763.054	156.713.897
Uzun Vadeli Yükümlülükler	33.936.219	8.583.439
Özkaynaklar	63.178.305	61.877.186

Silinmiş: 9

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2016	30.9.2015
Brüt Kar	0	0
Esas Faaliyet Karı	(118.468)	1.250.430
Vergi Öncesi (Zarar)/Kar	(3.622.501)	2.719.398
Dönem Karı	1.301.956	2.688.542
Pay Başına Kazanç	0,0334	0,0689

Silinmiş: 9

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2016	31.12.2015
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	0,99	0,81
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	0,29	0,32
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,67	0,56

Silinmiş: 9

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

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

- d) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri:

Biçimlendirilmiş: Girinti: Sol: 0,62 cm

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

b) kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

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

c) yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri ¹:

Türkiye'de 2016 Eylül ayında 108 918 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108.918 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17.040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11.564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6.050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan ve 32 konut ile Şırnak oldu.

Silinmiş: ¶

Silinmiş:

Silinmiş:

Silinmiş:

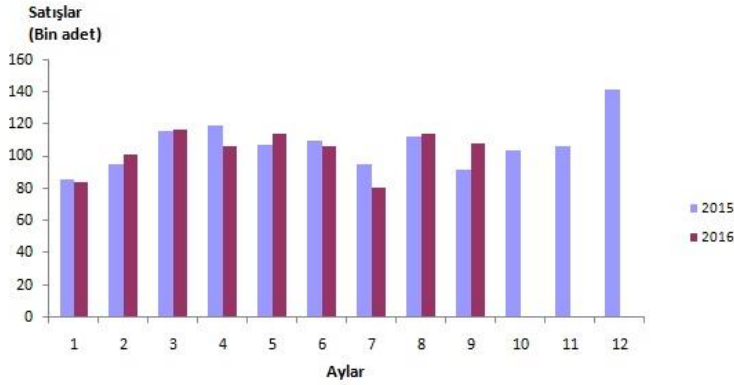
Silinmiş:

Silinmiş:

¹ Türkiye İstatistik Kurumu Eylül Haber Bülteni

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

Konut satış sayıları, 2015-2016



İpotekli konut satışları 2016 Eylül ayında 42 083 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42,083 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7,310 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %53,8 ile Ardahan oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 66,835 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 oranında artarak 66,835 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 9,730 konut satışı ve %14,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %57,1 oldu. Ankara 6,374 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3,384 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 6 konut ile Ardahan oldu.

Silinmiş:

Silinmiş:

Silinmiş:

Biçimlendirilmiş: Aralık Önce: 0 nk, Sonra: 0 nk

Biçimlendirilmiş: Aralık Önce: 0 nk, Sonra: 0 nk

Silinmiş:

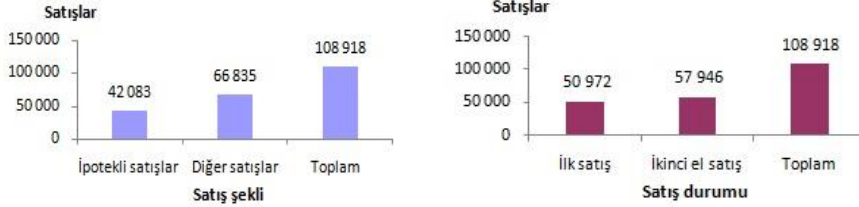
Silinmiş:

Silinmiş:

Silinmiş:

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2016

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



Konut satışlarında 50,972 konut ilk defa satıldı.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 artarak 50,972 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,8 oldu. İlk satışlarda İstanbul 7 985 konut satışı ile en yüksek paya (%15,7) sahip olurken, İstanbul'u 4,619 konut satışı ile Ankara ve 2,342 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 57,946 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %17,9 artış göstererek 57,946 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9,055 konut satışı ve %15,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53,1 oldu. Ankara 6,945 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3,708 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılar 2016 yılı Eylül ayında 1,276 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %27,8 azalarak 1 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2016'da ilk sırayı 359 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya ilini sırasıyla 323 konut satışı ile İstanbul, 82 konut satışı ile Bursa, 69 konut satışı ile Aydın, 67 konut satışı ile Trabzon ve Yalova izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 230 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 140 konut ile Suudi Arabistan, 99 konut ile Rusya Federasyonu, 85 konut ile Kuveyt ve 84 konut ile İngiltere izledi.

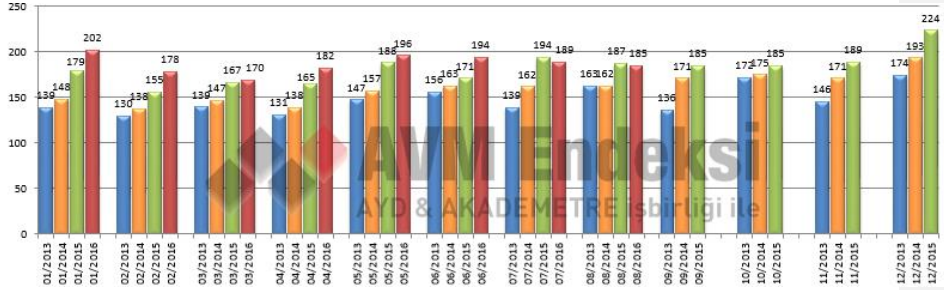
Perakende İstatistikleri ²:

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademtre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Ağustos ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi 2016 Ağustos döneminde 2015 Ağustos ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 1,1 oranında düşüş göstererek 185 puan olarak gerçekleşmiştir.

Ciro Endeksi - Türkiye Geneli (son güncelleme 10 Ekim 2016)

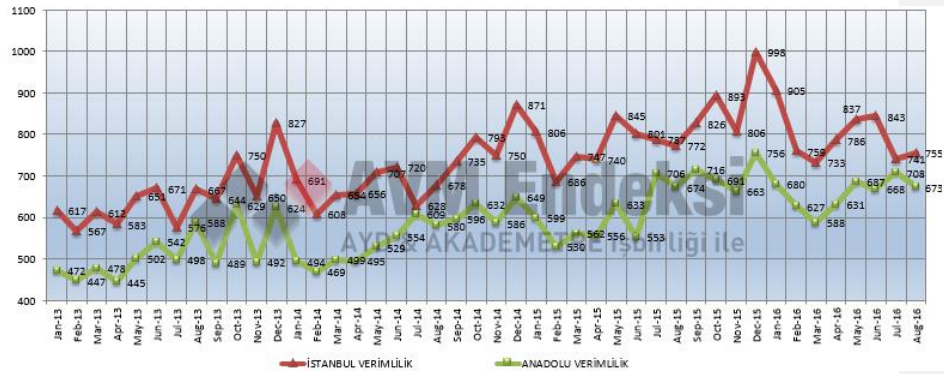
² AYD

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



Ciro Verimlilik Endeksi (son güncelleme 10 Ekim 2016)

Silinmiş: Verimlilik



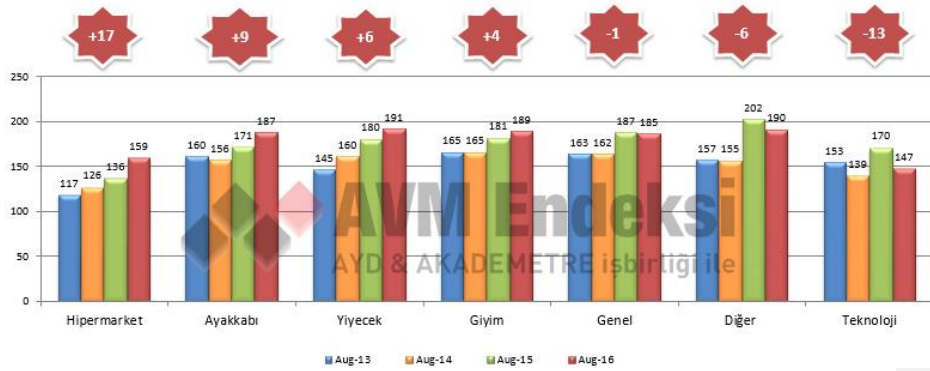
Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırarak hesaplanmıştır.

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Ağustos 2016'da bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1 oranında düştü. Verimlilik, İstanbul'da 755 TL, Anadolu'da 673 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye ortalamasında da 706 TL'ye ulaşmıştır.

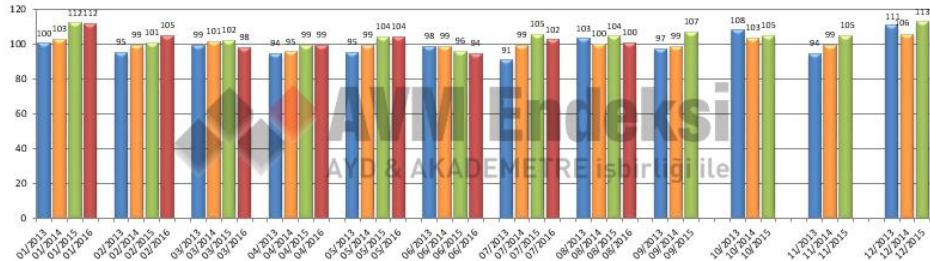
Kategoriler Bazında Ciro Endeksi (son güncelleme 10 Ekim 2016)

Silinmiş: 1
1
1
1

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



Ziyaret Sayısı Endeksi (son güncelleme 10 Ekim 2016)



Ziyaret Sayısı Endeksi

Ağustos 2016 ziyaret sayısı verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında endekste yüzde 3,8'lik bir azalma yaşanmıştır.

AVM Endeksi Temmuz 2016 sonuçlarını değerlendiren AYD Başkanı Hulusi Belgü, "AVM endeksi Ağustos 2016 döneminde bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında yüzde 1,1 oranında düşüş gösterdi. Hatırlanacağı üzere Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi sonrası AVM endeksi bu ayda yüzde 2,6'lık bir azalma göstermişti. Ağustos ayında da düşüşün devam edeceğini öngörmüştük. Verilere kategoriler bazında baktığımızda da artışların son iki aydır hipermarket kategorisinde yaşanıyor olması zorunlu ihtiyaçlar dışında alışverişin bir miktar ötelendiğini bize gösteriyor. Alışveriş merkezlerindeki kategoriler dışında kalan diğer alanlar ve teknoloji kategorilerinde yaşanan düşüşlerse dikkat çekici bir durum olarak değerlendirilebilir. Yaşanan üzücü olaylar sonrası bilhassa ziyaretçi sayılarındaki gerileme normal. Öte yandan cirolarda, kategoriler bazlı satışlarda ve ziyaretçi sayılarında normalleşmenin başladığını da gözlemliyoruz. Eylül ayı ile birlikte bayram alışverişi, yeni

Silinmiş: "

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

sezon ve okulların açılması ile normalleşme sürecinin devam edeceğini ve endeks verilerinde artış yaşanacağını öngörüyoruz” dedi.

Ofis İstatistikleri³:

Mülk sahibi ile kiracılar arasındaki pazarlık süreçlerinin siyasi ve ekonomik koşullar sebebiyle 2015 yılında uzadığı görülmektedir. 2014 yılında tamamlanan birçok yeni proje ile önemli bir artış gösteren ofis arzı ve boşluk oranında, 2015 yılında kayda değer bir artış gözlenmemiştir.

Değişmeyen ofis arzına bağlı olarak, mülk sahiplerinin kararlı bir şekilde kira seviyelerini sabit tutması dolayısıyla döviz kurundaki dalgalanmalar yıl boyunca kiracıların gündeminde yer almıştır.

Hızlı büyüyen ofis stokunun pazardaki kira seviyeleri ve kiralama işlemlerini şekillendirmesi beklenmektedir. Arz fazlasının sonucunda ortaya çıkacak kira seviyelerinin aşağı yönlü hareketi sayesinde 2016 yılında daha çok kiralama işleminin gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Otel İstatistikleri⁴:

İstanbul’da turizm ve otel pazarı 2015 yılında yavaşlama trendine girmiştir. Temel performans parametrelerinde meydana gelen düşüş genel olarak istikrarsız ekonomik ve jeopolitik koşullar ile büyük ölçüde artan otel arzından kaynaklanmıştır. Bununla birlikte, MasterCard Küresel Destinasyon Endeksi 2015’te İstanbul yerini sağlamlaştırmış; Avrupa’da en çok ziyaret edilen 3. şehir olurken, dünya genelinde 5. sırada yer almıştır. İstanbul’un konumu, şehrin uluslararası bir aktarma merkezi haline gelmesi ve 2015 yılı yolcu sayılarında %11.8 oranında bir artış gösteren Türkiye’nin ulusal havayolu şirketinin dikkat çeken büyümesiyle desteklenmektedir.

Uluslararası ziyaretçi sayısı 2015 yılında, 2014 yılsonuna kıyasla %5 artış göstererek 12.4 milyonu aşmıştır.

2015 yılında dikkate değer bir otel işlemi görülmemiştir; fakat Türkiye, yatırım iştahı yüksek ve pazardaki fırsatlar ile güçlü turizmin sunduğu olanaklardan faydalanma amacındaki yerli ve yabancı yatırımcılar için cazibesini koruyacaktır.

Otel performansının 2016 ilk çeyreğinde daha fazla yavaşlayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte Türkiye ve komşu ülkeleri ilgilendiren güncel jeopolitik koşulların tekrar istikrara kavuşması beklentisi dolayısıyla orta vadede pazarın daha dirençli bir yapıya kavuşması olası görülmektedir.

³ JLL Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, Şubat 2016

⁴ JLL Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, Şubat 2016

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 2016 yılında tamamlanarak ön satışı gerçekleştirilen alanlar müşterilere teslim edilecektir. Konut, otel ve ofis bağımsız alanlarının hepsi satışa konu olup, AVM Şirket portföyünde kalacak ve kiralanarak sürdürülebilir gelir elde edilmesi hedeflenmektedir.

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

- f) Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği:** Yoktur.
- g) İşletmenin finansman kaynakları:** Şirketin finansman kaynağı banka kredileri ve leasing işlemleridir.
- h) Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler:**

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

	30 Eylül 2016		
	Alacaklar	Borçlar	
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	
	Verilen Avanslar	Ertelenmiş Gelirler	Alınan Avanslar
İlişkili taraflarla olan bakiyeler			
Ortaklar			
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	25.795.727	-	872.610
Hasan Bumin Anal	5.114	-	7.550
Lucien Arkas	-	-	16.012.829
Tufan Ünal	-	-	5.522.289
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	-	3.810.342
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	-	782.203	6.761.216
Haydar İnaç	-	76.272	1.154.430
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	-	34
Berkem Tekstil San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.	-	-	700.800
Mehmet Doğan Atay	-	48.305	855.787
Diğer ilişkili taraflar			
Bernard Arkas	-	-	4.544.062
Diane Arcas	-	-	4.544.062
Efe Barçın	-	-	1.033.222
Avram Sevinti	-	-	992.477
Deniz Türkkani	-	-	603.960
Berk Türkkani	-	-	603.960
Yurdağül İnaç	-	-	525.926
Ayşe Behtiye Atay	-	45.339	804.604
	25.800.841	952.119	49.350.160

	1 Ocak - 30 Eylül 2016		
	Hakedişler ve alımlar	Hizmet alımı	Kira gideri
İlişkili taraflarla olan işlemler			
Ortaklar			
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş. (*)	63.080.082	-	2.459
Hasan Bumin Anal	-	11.250	-
Arkas Turizm Seyahat Acentası A.Ş.	-	10.412	-
	63.080.082	21.662	2.459

6- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

a) Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Ortaklık, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19/02/2016 tarih ve 12233903-325.01-E.2078 sayılı onay yazısı ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın Şirket Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin 29/02/2016 tarih ve 50035491 – 431.02 sayılı onay yazısına istinaden 07.03.2016 tarihli olağanüstü genel kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Akabinde, toplam 39.000.000 TL nominal değerdeki sermayesinin 9.750.000 TL nominal değerdeki paylarının halka arzı amacı ile halka arza aracılık eden yetkili kuruluş olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş tarafından izahnamenin onaylanması talebi ile 06.04.2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur.

3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ("**Tebliğ**") uyarınca, Ortaklık Yönetim Kurulunca gerekli kararlar alınarak, pay sahiplerinin hakları, kamunun aydınlatılması, şeffaflığın sağlanması ve pay sahipliği ile ilişkiler konularında gerekli düzenlemeleri gerçekleştirmektedir. Ayrıca zaman içerisinde bu hususlarda Sermaye Piyasası Kurulu'nun yapacağı düzenlemelere de uyum sağlayacaktır.

b) Pay Sahipleri

1) Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Tebliğ uyarınca Ortaklık hali hazırda yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturmakla yükümlü olmayıp, izahnamenin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanması sürecinde söz konusu bölümün oluşturulması ve çalışma usul ve esaslarına ilişkin çalışmalarını sürdürmektedir.

2) Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Ortaklığın "<http://mistralgvo.com/>" olan internet sitesinde, yatırımcı ilişkileri bölümünde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına sunulmuş olan taslak izahname yer almaktadır.

Türk Ticaret Kanunu kapsamında denetime tabi olan Şirketimiz yönetmelik kapsamında "<http://mistralgvo.com/>" olarak bir web sitesi oluşturmuştur. Talep edilen her türlü bilgi bu sitede yer alacaktır. Ayrıca kanunen yapılması gereken ilan ve bilgilerin yayınlanması için Merkezi Veri Tabanı Hizmet Sağlayıcısı olarak Merkezi Kayıt Kuruluşu'na ("**MKK**") başvurulmuş olup, Ortaklık bilgileri bu veri tabanına yüklenmiş ve web sitemizden hizmet sağlayıcısına link verilmiştir.

Özel denetçi atanması talebi, Esas Sözleşmemizde bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 438'nci maddesi gereğince her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir. Bu talebin Genel Kurul tarafından reddedilmesi halinde,

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

Türk Ticaret Kanunu'nun 439'ncu maddesi uyarınca halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Şirketimize dönem içinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

3) Genel Kurul Toplantıları

Silinmiş: ¶

Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 07.03.2016 tarihinde, saat 16:00'da, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin 19/02/2016 tarih ve 12233903-325.01-E.2078 sayılı onay yazısı ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın Şirket Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin 29/02/2016 tarih ve 50035491 - 431.02 sayılı onay yazısına istinaden, İzmir İl Gümrük ve Ticaret Müdürlüğü'nün 03/03/2016 tarih ve 14306359 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Gülsüm Marasalı'nın gözetiminde 283/1 Sokak No:2 Kat:5 Daire: 602 Bornova - İzmir adresinde, Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 416. maddesine göre ilansız olarak yapılmıştır. Genel Kurul, sermayenin %100'ü oranında katılımıla toplanmıştır. Pay sahipleri soru sorma haklarını kullanmamıştır.

Genel Kurul gündemi ile ilgili bilgiler genel kurul öncesinde şirket merkezinde hazır bulundurulmuş olup, ilgili belgeler Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'na katılan pay sahiplerinin görüş ve incelemelerine de açık tutulmuştur.

Ortaklığın 2015 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, İzmir İl Gümrük ve Ticaret Müdürlüğü'nün 02/05/2016 tarih ve 15727054 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Hüseyin Alper Marasalı'nın gözetiminde 03.05.2016 tarihinde, saat 16:00'da, 283/1 Sokak No:2 Kat:5 Daire: 602 Bornova - İzmir adresinde ilansız olarak yapılmıştır. Genel Kurul, sermayenin %100'ü oranında katılımıla toplanmıştır. Pay sahipleri soru sorma haklarını kullanmamıştır.

Genel Kurul gündemi ile ilgili bilgiler, finansal tablolar ve faaliyet raporu genel kurul öncesinde şirket merkezinde hazır bulundurulmuş olup, ilgili belgeler Olağan Genel Kurul Toplantısı'na katılan pay sahiplerinin görüş ve incelemelerine de açık tutulmuştur.

Genel Kurul Toplantı Tutanakları, özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulacak, aynı zamanda Şirketimiz internet sitesi ile Merkezi Veri Tabanı Hizmet Sağlayıcısı olan MKK internet sayfasında da sürekli olarak pay sahipleri bilgisine açık tutulacaktır.

4) Oy Hakkı ve Azınlık Hakları

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin altı adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir.

Azlık payları, yönetimde temsil edilmemektedir ve uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirket Esas Sözleşmesi'nde yer verilmemiştir.

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

5) Kar Payı Hakkı

Şirketin karına katılım konusunda bir imtiyaz yoktur. Karın dağıtımı, tabi olunan Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Vergi Usul Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddeleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

Şirketimiz, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde, halka açık şirketlerin kar dağıtım konusundaki yükümlülüklerini dikkate alarak kar dağıtım politikasını belirlemektedir. II.19.1 sayılı Kar Payı Tebliği'nin 4. maddesinde Kar Dağıtım politikasında bulunması gereken hususlar belirtilmektedir. Buna göre, Şirketimizin kar dağıtım politikası genel kurulda ortakların bilgisine sunulacak ve Şirketimiz internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, faaliyet raporlarımızda ve Merkezi Veri Tabanı Hizmet Sağlayıcısı olan MKK internet sayfasında da sürekli olarak pay sahipleri bilgisine açık tutulacaktır.

6) Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde payların devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

c) Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

1) Bilgilendirme Politikası

Ortaklığın halihazırda bir bilgilendirme politikası bulunmamaktadır. Geleceğe yönelik herhangi bir bilgi kamuya açıklanmamıştır.

2) Şirketin İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket'in kendine ait internet sitesi bulunmakta ve erişimi <http://mistralgo.com/> adresinden sağlanmaktadır. Bilgiler Türkçe olarak yayımlanmaktadır. Ortaklık Tebliğ uyarınca açıklanması zorunlu bilgilerin yanı sıra SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 2.1 Maddesinde sayılan bilgilerin internet sitesine temin edilmesi aşamasındadır. Söz konusu madde uyarınca eksik bilgiler, son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, özel durum açıklamaları, genel kurul toplantılarının gündemleri, vekaleten oy kullanma formu, pay alım teklifi veya vekalet toplanmasında hazırlanan zorunlu bilgi formları ve benzeri formlar, kâr dağıtım politikası, bilgilendirme politikası ve Şirket tarafından oluşturulacak etik kurallardan ibarettir.

3) Faaliyet Raporu

Şirketimizin Tebliğ kapsamına 2016 yılı içinde dahil olması itibarıyla, yıllık faaliyet raporu henüz düzenlenmemiş olup, 01.01.2016 – 31.03.2016, 01.01.2016 – 30.06.2016 tarihli ve işbu ara dönem faaliyet raporlarında Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde uyulması zorunlu olan bilgilere eksiksiz olarak yer verilmiştir.

Silinmiş: 1
1

Silinmiş: vekaleten

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

d) Menfaat Sahipleri

1) Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket çalışanları ve diğer menfaat sahipleriyle açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuş olup, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmeleri azami dikkatle sağlanmaktadır.

Menfaat sahipleri, etik açıdan uygun olmayan işlemlerin Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerine iletilmesi için rdalva@mistralyapi.com.tr e-posta adresini ve Şirketimiz iletişim araçlarını kullanabilirler. Komite üyelerimizin bilgileri en kısa zamanda Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yer alacaktır.

2) Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda en önemli araç Genel Kurul olup, menfaat sahipleri Genel Kurul toplantılarına katılarak bu haklarını kullanmaktadır.

3) İnsan Kaynakları Politikası

Ortaklık insan kaynakları politikası belirleme ve çalışanlarla ilişkileri yürütmek üzere temsilci atanma aşamasındadır. Şirketimizde kurum bilgi ve kültürüne adapte olabilen, iş ahlakı gelişmiş, dürüst, gelişime açık, kurumun geleceği ile kendisini bütünleştiren kişilerin görev alması esas alınmıştır. Çalışanlarımızın eğitimi ile ilgili gerekli organizasyonlar yapılmakta, kariyer planlamalarında herkese eşit muamele edilmektedir. Çalışanlardan ayrımcılık konusunda gelen herhangi bir **şikâyet** bulunmamaktadır. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri oluşturularak, çalışanlara yazılı olarak tebliğ edilecektir.

Silinmiş: şikâyet

4) Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Ortaklığın etik kuralları hazırlanma aşamasında olup, internet sitesinde yayımlanmamıştır.

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle hareket etmekte, yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda büyük özen göstermektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

e) Yönetim Kurulu

1) Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu, Genel Müdür

Önder Türkkani	Yönetim Kurulu Başkanı	İcrada Görevli	
Haydar İnaç	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcrada Görevli	
Avram Sevinti	Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli	

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

Mehmet Doğan Atay	Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Olmayan	
Tufan Ünal	Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Olmayan	
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (temsilcisi Deniz Barçın)	Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Olmayan	
Muhittin Bilget	Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Olmayan	Bağımsız
Halil Eroğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Olmayan	Bağımsız

Refael Dalva	Genel Müdür		
--------------	-------------	--	--

Bağımsızlık kriterlerinden bir veya birkaçını sağlamayan bağımsız yönetim kurulu üyemiz bulunmamaktadır.

2016 yılında görev almak için Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine 2 aday başvurmuştur. Adayların seçilmesi tarihinde henüz Tebliğ hükümlerine tabi olunmaması sebebiyle bağımsızlık kriteri taşıyıp taşımadığına ilişkin bir rapor hazırlanmamıştır. Her iki bağımsız üye de seçilmeleri öncesinde bağımsızlıklarına ilişkin beyanlarını genel kurula sunmuşlardır.

Yönetim kurulu üyelerinin Ortaklık dışında başka görevler alması herhangi bir kurala bağlanmamıştır.

Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürünün Şirket haricinde yürüttükleri görevler aşağıda yer aldığı şekildedir:

Önder Türkkani

13.06.1958 İzmir doğumlu Önder Türkkani, 1979 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye bölümü mezunudur. Önder Türkkani, 1981–1987 yılları arasında Egebank’ın genel müdürlük biriminde Kredi Pazarlama Müdürü, 1987–2001 yılları arasında Türk Ekonomi Bankası’nda Genel Müdür Yardımcısı ve yine 1987–2001 yılları arasında aynı zamanda TEB Sigorta, TEB Leasing ve TEB Factoring’de yönetim kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Uzun yıllar finans sektöründe çalışmış bulunan Önder Türkkani’nin Ortaklık dışındaki görev ve faaliyetleri aşağıda belirtilmiştir.

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

- (i) halihazırda Arkas Holding A.Ş. İcra Kurulu Başkanlığı (CEO) görevini ve Ortaklığın Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir,
- (ii) Önder Türkkan, 01.02.2008 yılında kurulmuş olan ve ikamet amaçlı binaların inşaatını gerçekleştiren (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb. inşaatlar) (ahşap binaların inşaatı hariç) Ortaklık'ın,
- (iii) 17.09.2008 yılında kurulan ve gayrimenkul yatırım ortaklığı olan Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin,
- (iv) turizm ve inşaat sektöründe faaliyet gösteren Metropolis Danışmanlık Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ortağı konumundadır.

Önder Türkkan 11 Eylül 2017 tarihine kadar Ortaklığın yönetim kurulunda görev alacaktır.

Haydar İnaç

Silinmiş: ¶

01.01.1968 Kırıkkale doğumlu Haydar İnaç, 1994 yılından bu yana antrepo sanayi tesisleri, ticari ofisler, hastane ve konut inşaatları başta olmak üzere üstyapı ve altyapı konularında faaliyet gösteren Miray İnşaat - Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi bünyesinde Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir. Ayrıca, Haydar İnaç aşağıda belirtilen şirketlerin ortağı bulunmaktadır:

- (i) 24.05.2010 yılında kurulmuş olan ve ikamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb. inşaatlar) (ahşap binaların inşaatı hariç) alanında faaliyet gösteren Triyap İnşaat San. Tic. A.Ş.,
- (ii) inşaat malzemeleri ve nalburiye ürünleri tedarikçisi Izart Yapı Turz. San. Tic. A.Ş.,
- (iii) 1994 yılından bu yana antrepo sanayi tesisleri, ticari ofisler, hastane ve konut inşaatları başta olmak üzere üstyapı ve altyapı konularında faaliyet gösteren Miray İnşaat - Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'nin,
- (iv) 17.09.2008 yılında kurulan ve gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve
- (v) inşaat ve gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren Mistral İnşaat San. ve Tic. A.Ş..

Haydar İnaç 11 Eylül 2017 tarihine kadar Ortaklığın yönetim kurulunda görev alacaktır.

Tufan Ünal

Silinmiş: ¶

02.09.1949 İzmir doğumlu Tufan Ünal, 1972 yılında Ortadoğu teknik Üniversitesi Metalürji Mühendisliği'nden mezun olmuştur.

Tufan Ünal, TÜBİTAK ve BMC Sanayii ve Ticaret A.Ş.'de 6 yıl çalışmıştır. 1981 yılından bu yana 1966 yılında kurulan ve bugün çimento sektörünün önde gelen şirketlerinden biri olan Batıçim Batı Anadolu Çimento San. A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği görevini yürüten Tufan Ünal, aynı zamanda Batıçim Batı Anadolu Çimento San. A.Ş., Batisöke Söke Çimento Sanayii Türk Anonim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Murahhas Üye, Ortaklık'ta Yönetim Kurulu Üyeliği görevini; Batı Enerji A.Ş.'de ise Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir.

Tufan Ünal 11 Eylül 2017 tarihine kadar görev alacaktır.

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

Avram Sevinti

31.01.1953 İzmir doğumlu Avram Sevinti aşağıda belirtilen görevlerde bulunmuştur:

- (i) 1983'ten bu yana Selka Tekstil A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini,
- (ii) 1998 – 2009 yılları arasında Oluşum Tekstil A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı,
- (iii) 2000 – 2003 yılları arasında alışveriş sektöründe Türkiye'nin birçok şehrinde faaliyet gösteren Kipa A.Ş.'nin Denetim Kurulu Üyeliği,
- (iv) Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yönetim kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur.

Avram Sevinti, aynı zamanda Kipa A.Ş.'nin kurucu ortaklarından.

Avram Sevinti 11 Eylül 2017 tarihine kadar Ortaklığın yönetim kurulunda görev alacaktır.

Mehmet Doğan Atay

08.06.1968 İzmir doğumlu Mehmet Doğan Atay;

- (i) 1996 – 1998 yılları arasında sanayi ve ısınma amaçlı kömür istihracı alanında faaliyet gösteren Aydın Linyit Ltd. Şti.'nin yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır,
- (ii) 1998 – 1999 yılları arasında sanayi ve ısınma amaçlı kömür istihracı alanlarında faaliyet gösteren Aydın Linyit San. Tic. A.Ş.'nin yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır,
- (iii) 1999'dan bu yana -Atay Holding A.Ş.'nin yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir.

Ayrıca Mehmet Doğan Atay ithal kömür zenginleştirme ve satış pazarlama alanlarında faaliyet gösteren Detay Ltd. Şti., zeytin ve üzüm işleme alanlarında faaliyet gösteren Gıdatay A.Ş. ve Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi şirketlerinde ortak konumundadır.

Mehmet Doğan Atay 11 Eylül 2017 tarihine kadar Ortaklığın yönetim kurulunda görev alacaktır.

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

20.04.1956 doğumlu Deniz Barçın Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Mesleki Yüksek Okulu mezunudur. Deniz Barçın, Barçın Spor A.Ş.'de 1979 yılından bu yana yönetici ve ortak, 1991 yılından bu yana Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. 11 Eylül 2017 tarihine kadar Ortaklığın yönetim kurulunda görev alacaktır.

Muhittin Bilget

16.10.1957 İzmir doğumlu ve Muhittin Bilget Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Mezunu olan Muhittin Bilget, Amerika Birleşik Devletlerinde (Vanderbilt University)

Silinmiş: ¶

Silinmiş: ¶

Silinmiş: ¶

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

Ekonomi Ana Bilim dalında yüksek lisansını tamamlamıştır. 1979-1993 yılları arasında Başbakanlık Bankalar Yeminli Murakıbbı ve Bankalar Yeminli Murakıpları Kurulu Başkan Vekili olarak görev yaptı. 1993-1995 yılları arasında ise Kanada'nın Ottawa şehrindeki Türk Büyükelçiliğinde Ekonomi ve Ticaret Müşavirliği görevinde bulundu. 1996 yılından bu yana özel sektörde üst düzey yöneticilik yapmaktadır. Yeminli Mali Müşavir ve Bağımsız Denetçi Lisansı sahibi olan Bilget, halen AKG Grubu Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışma hayatını sürdürmektedir.

Muhittin Bilget 11 Eylül 2017 tarihine kadar Ortaklığın yönetim kurulunda görev alacaktır.

Halil Eroğlu

Silinmiş: ¶

1952 İzmir doğumlu olan Halil Eroğlu, üniversite öğrenimini Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümü'nde tamamlamıştır. Çalışma hayatına Türkiye İş Bankası A.Ş.'de başlamıştır. 1976-1996 yılları arasında bu kurumda çeşitli görevlerde bulunmuştur. 1996-1998 yıllarında Dışbank A.Ş. ve 1998-2001 yıllarında İş Finansal Kiralama A.Ş. Genel Müdürlüğünü yürüten Halil Eroğlu 2001-2002 yılları arasında da Sınai Yatırım Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü 2002- 2011 yılları arasında ise TSKB A.Ş. Genel Müdürlüğü ile Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yapmıştır.

Halil Eroğlu 11 Eylül 2017 tarihine kadar Ortaklığın yönetim kurulunda görev alacaktır.

Refael Dalva

Silinmiş: ¶

1958 İzmir doğumlu Refael Dalva, 1980 yılında Boğaziçi Üniversitesi, İşletme Fakültesinden mezun olmuştur. 2012 ile 2016 yılları arasında Ortaklıkta finans ve muhasebe müdürü olarak çalışmıştır. Şubat 2016'dan itibaren Ortaklığın genel müdürü olarak atanmıştır. 2006 ile 2012 yılları arasında Luxottica Gözlük ve Ticaret A.Ş.'nde finans ve muhasebe müdürü olarak çalışmıştır. 1983 ile 2006 yılları arasında Standard Gözlük ve Ticaret A.Ş.'nde finans ve muhasebe müdürü olarak çalışmıştır.

2) Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Silinmiş: ¶

Yönetim Kurulunun gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekiline oluşturulur. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edilebilir. Başkan veya başkan vekilinin talebine rağmen kurulu toplantıya çağırması halinde üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahiptirler.

Yıllar itibariyle ihtiyaçlar doğrultusunda Yönetim Kurulu toplantı sayısı değişiklik gösterebilmektedir. 01.01.2016 - 30.09.2016 tarihleri arasında 25 adet yönetim kurulu kararı alınmış, kararlarda herhangi bir karşı oy kullanılmamıştır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

3) Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde (i) Denetimden Sorumlu Komite, (ii) Kurumsal Yönetim Komitesi ve (iii) Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplam üç adet komite bulunmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite, Bağımsız Üye Muhittin Bilget (Başkan) ve Halil Eroğlu'ndan (Üye) oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi, Bağımsız Üye Halil Eroğlu (Başkan) ve Tufan Ünal'dan (Üye) oluşmaktadır. Riskin Erken Saptanması Komitesi, Bağımsız Üye Muhittin Bilget (Başkan) ve Mehmet Doğan Atay'dan (Üye) oluşmaktadır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda iki bağımsız üye bulunması nedeniyle, Muhittin Bilget ve Halil Eroğlu birden fazla komitede görev almaktadır.

4) Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Muhittin Bilget Komite Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Doğan Atay ise Komite Üyesi'dir. Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

5) Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirket'in temel stratejisi, katma değerli gayrimenkul projeleri geliştirip, bu projelerin satışından ve kiralanmasından gelir elde etmektedir. Bu kapsamda, risk optimizasyonu ve portföy çeşitliliği adına, Şirket güncel stratejisini sürdürerek ofis, konut ve AVM projeleri geliştirmeyi hedeflemektedir.

Söz konusu yatırımlar, yatırım ortamının oluşmasına, makroekonomik ve sektörel dengelere bağlı olarak karar verilecektir. Şirketimiz İzmir ve Ege Bölgesi'nde oluşabilecek, uygun risk ve getiri profili olan yatırım fırsatlarını takip etmektedir. Oluşabilecek yatırım fırsatlarına göre, hem satışa konu olacak projeler hem de Şirket portföyüne alınacak ve sürdürülebilir gelir sağlayacak projelerin geliştirilmesi hedeflenmektedir.

6) Mali Haklar

Yönetim Kurulu Üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Şirket, bağımsız yönetim kurulu üyeleri ücretlerinin, üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen göstermektedir.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine ve yöneticisine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

7- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler: Yoktur.

b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler:

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

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

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

Riskin erken saptanması komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

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

Anayasa'nın 120. maddesi ile 25.10.1983 tarihli ve 2935 sayılı Olağanüstü Hal Kanunu'nun 3/1-b bendi uyarınca, 20.07.2016 tarih ve 2016/9064 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ülke genelinde 21.07.2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere doksan gün süre ile olağanüstü hal ilan edilmiştir. Anayasanın 120. maddesi ile ve Olağanüstü Hal Kanunu'nun 3/1-b bendi uyarınca, ülke genelinde devam etmekte olan olağanüstü halin, 19.10.2016 Çarşamba günü saat 01.00'den geçerli olmak üzere 3 (üç) ay süre ile uzatılmasına karar verilmiş olup, konuya ilişkin Bakanlar Kurulunca 05.10.2016 tarihinde alınan Karar, Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulunun 11.10.2016 tarihli 5. birleşiminde onaylanmıştır. Söz konusu olağanüstü hal süresi boyunca kamu düzeni ve güvenliğini sağlamak amacı ile alınabilecek olası tedbir veya uygulamaların Şirket'in hâlihazırda faaliyet gösterdiği inşaat sektörüne ve/veya dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerine etki etme ihtimali bulunmaktadır.

8- DİĞER HUSUSLAR

a) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar:

Biçimlendirilmiş: Girinti: Sol: 0,62 cm, Numaralı + Düzey: 1 + Numaralandırma Stili: a, b, c, ... + Başlangıç: 1 + Hizalama: Soldan + Hizalandığı yer: 1,5 cm + Girinti yeri: 2,14 cm

Silinmiş: ¶

Silinmiş: /

Silinmiş: /

Biçimlendirilmiş: Girinti: Sol: 1,25 cm, Madde işaretleri veya numaralandırma yok

Silinmiş: /

Silinmiş: /

Silinmiş: /

Silinmiş: /

Silinmiş: /

Silinmiş: ¶

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.02.2016 tarihli yazısına istinaden 07.03.2016 tarihli genel kurul toplantısında alınan kararlar uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Ayrıca, Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden payların %25'inin ortak satışı yoluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Seri: III, No: 48.I) öngörülen süreler içinde halka arz edilmesi planlanmaktadır.

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

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Mersinli Mahallesi, 8623 ada 8 ve 12 no.'lu parseller, Konak/İZMİR.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Taşınmazların üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İlgili taşınmazlar İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 8 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (1/20 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (2833/10000 Hisse), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (6667/10000 Hisse) mülkiyetindeki ve 8623 ada 12 parsel numaralı tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (1/30), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (2/3 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (3/10 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup tır parkı olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkuldür.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no.'lu parsel Mersinli-Konak/İZMİR
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	İnşaat çalışmaları devam eden proje alanı
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parsel olan tapuda "Arsa" vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan 275 adet bağımsız bölüm.

c) Son dokuz aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti:

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

Değerleme tarihi itibarıyla tüm projenin gerçekleşen maliyetinin tamamlanma oranı %~~67'den~~ %90'a yükselmiştir.

Biçimlendirilmiş: İki Yana Yasla

Silinmiş: 67 den % 90'a

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

Mistral İzmir projesinin gerçekleşme oranı % ~~90'dır~~. Projenin tamamlanması Aralık 2016 olarak planlanmaktadır.

Silinmiş: 90 dır

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

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

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

- Ortaklık ile Uçar Eczanesi – Uğur Uçar arasında, Ankara Asfaltı No:15-17 Konak – İzmir adresinde yer alan Mistral Alışveriş Merkezi'nin A-Z-32 no.lu 63,85 m²'lik mağazasının Uçar Eczanesi – Uğur Uçar'a kiralanmasına ilişkin 16.08.2016 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir.

Silinmiş: ¶

¶
¶
¶
¶

f) Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 30 Eylül 2016	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar		201.247.244	127.517.980	59.597.631	45.396.446
Nakit ve Nakit Benzerleri	25	2.687.775	1.299.441	8.821.181	26.280.840
Ticari Alacaklar		1.155.932	10.177.732	14.239	76.747
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	1.155.932	10.177.732	14.239	76.747
Diğer Alacaklar		-	18.748	82.974	50.267
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5	-	18.748	82.974	50.267
Stoklar	6	142.034.072	76.586.943	43.092.798	16.386.994
Peşin Ödenmiş Giderler		27.847.163	23.820.787	7.586.439	2.601.598
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	3,7	25.800.841	21.579.477	3.995.056	1.945.942
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	7	2.046.322	2.241.310	3.591.383	655.656
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21	268.324	260.386	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	14	27.253.978	15.353.943	-	-
Duran Varlıklar		99.630.334	99.656.542	53.203.764	25.797.091
Diğer Alacaklar		2.610	2.610	2.610	2.610
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5	2.610	2.610	2.610	2.610
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	99.500.000	99.500.000	43.165.000	23.511.000
Maddi Duran Varlıklar	9	121.882	143.308	179.932	192.522
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	5.842	9.387	12.780	14.677
Peşin Ödenmiş Giderler	7	-	1.237	490	372
Diğer Duran Varlıklar	14	-	-	9.842.952	2.075.910
TOPLAM VARLIKLAR		300.877.578	227.174.522	112.801.395	71.193.537
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 30 Eylül 2016	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR					
Kısa Vadeli Yükümlülükler		203.763.054	156.713.897	55.984.264	18.936.155
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11,22	3.621.581	15.139.278	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	18.749.224	-	-	-
Ticari Borçlar		337.933	215.196	722.832	143.912
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	337.933	215.196	722.832	143.912
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	42.791	8.243	14.080	5.608
Diğer Borçlar		1.856	5.024	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	1.856	5.024	-	-
Ertelenmiş Gelirler		180.741.939	141.143.815	55.100.825	18.695.626
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	3,7	50.302.279	33.931.924	14.515.823	2.703.903
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	130.439.660	107.211.891	40.585.002	15.991.723
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	267.730	202.341	146.527	91.009
Uzun Vadeli Yükümlülükler		33.936.219	8.583.439	4.391.810	3.611.932
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	33.914.593	3.645.491	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara					
İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	21.626	13.491	4.042	967
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	-	4.924.457	4.387.768	3.610.965
ÖZKAYNAKLAR		63.178.305	61.877.186	52.425.321	48.645.450
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		63.162.812	61.859.750	52.425.321	48.645.450
Ödenmiş Sermaye	15	39.000.000	39.000.000	33.980.000	33.980.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler					
<i>- Tanımlanmış Fayda Planları</i>					
<i>Ölçüm Kayıpları</i>		(915)	(78)	632	562
Kardan Ayrılan Kısıtlanmamış Yedekler	15	894.552	894.552	222.151	-
Geçmiş Yıllar Karları		21.965.276	17.550.137	14.442.737	(198.439)
Net Dönem Karı		1.303.899	4.415.139	3.779.801	14.863.327
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		15.493	17.436	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		300.877.578	227.174.522	112.801.395	71.193.537

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısa
Ticari Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında E
Diğer Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar
Ertelenmiş Gelirler

İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun Vadeli Borçlanmalar

Çalışanlara Sağlanan Faydalara

İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

ÖZKAYNAKLAR

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak

Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Gide

- Tanımlanmış Fayda Planları

Ölçüm Kayıpları

Kardan Ayrılan Kısıtlanmamış Yedekler

Geçmiş Yıllar Karları

Net Dönem Karı

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

TOPLAM KAYNAKLAR

Silinmiş:

Biçimlendirilmiş: Aralık Önce: 0 nk, Sonra: 0 nk

KAR VEYA ZARAR KISMI

Genel Yönetim Giderleri (-)

Pazarlama Giderleri (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)

ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

FİNANS MAN GİDERİ ÖNCESİ İ

FAALİYET (ZARARI) / KARI

Finansman Giderleri (-)

VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR

Vergi Geliri

Dönem Vergi Gideri

Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)

DÖNEM KARI / (ZARARI)

Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Ana Ortaklık Payları

Pay başına kazanç / (kayıp)

Diğer Kapsamlı Giderler

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak

Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler

-Tanımlanmış Fayda Planları

Ölçüm Kayıpları

- Ertelenmiş Vergi

DİĞER KAPSAMLI GİDER

TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2016	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2015	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI						
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(1.342.616)	(671.693)	(929.478)	(697.776)	(870.659)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(404.882)	(77.066)	(94.480)	(544.696)	(83.701)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	4.326.171	7.396.274	7.195.829	1.558.007	1.399.264
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(2.697.141)	(5.397.085)	(5.126.104)	(98.077)	(937.685)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		(118.468)	1.250.430	1.045.767	217.458	(492.781)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	38.703	2.809.000	5.169.289	4.528.684	19.076.377
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI) / KARI		(79.765)	4.059.430	6.215.056	4.746.142	18.583.596
Finansman Giderleri (-)	20	(3.542.736)	(1.340.032)	(1.263.051)	(11.628)	-
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR		(3.622.501)	2.719.398	4.952.005	4.734.514	18.583.596
Vergi Geliri		4.924.457	(30.856)	(538.180)	(954.713)	(3.720.269)
Dönem Vergi Gideri	21	-	-	(1.313)	(177.928)	(108.305)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	21	4.924.457	(30.856)	(536.867)	(776.785)	(3.611.964)
DÖNEM KARI		1.301.956	2.688.542	4.413.825	3.779.801	14.863.327
Dönem Karı Dağılımı						
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.943)	(1.795)	(1.314)	-	-
Ana Ortaklık Payları		1.303.899	2.690.337	4.415.139	3.779.801	14.863.327
		1.301.956	2.688.542	4.413.825	3.779.801	14.863.327
Pay başına kazanç		0,0334	0,0689	0,1210	0,1112	0,4374
Diğer Kapsamlı Giderler						
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak						
Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler		(837)	(1.041)	(710)	70	562
-Tanınlanmış Fayda Planları						
Ölçüm Kayıpları	13	(837)	(1.301)	(888)	88	703
- Ertelenmiş Vergi	21	-	260	178	(18)	(141)
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/ GELİR		(837)	(1.041)	(710)	70	562
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.301.119	2.687.501	4.413.115	3.779.871	14.863.889
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.943)	(1.795)	(1.314)	-	-
Ana Ortaklık Payları		1.303.062	2.689.296	4.414.429	3.779.871	14.863.889
		1.301.119	2.687.501	4.413.115	3.779.871	14.863.889

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

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.639.542	1.239.696
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	241.534.072	176.086.943
C	İştirakler	Md.24/(b)	43.751	43.751
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		56.653.673	49.785.779
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	300.871.038	227.156.169
E	Finansal Borçlar	Md.31	56.285.398	17.498.299
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	1.286.470
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	Md.31	63.173.186	61.867.086
	Diğer Kaynaklar		181.412.454	146.504.314
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	300.871.038	227.156.169
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.638.705	1.239.035
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	13.760.000	13.760.000
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	%80	%78	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%1	%1	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%5	%6	≤ %20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%89	%30	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%1	%1	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	%0	%0	≤ %10

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

i) **İlave bilgiler:** Bulunmamaktadır.

j) **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 01.01.2016 – 31.12.2016 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıllık Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır. Bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

2) Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin “Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi” başlıklı 35. Maddesi gereği, 2016 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Som Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Söz konusu değerleme 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 Lokmanhekim Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu, Ortaklığın halka arzına ve izahnameye danışmanlık hizmetleri vermektedir. Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

5) Hukuki Danışmanlık Şirketi

Ortaklık ile Ortaklıkta 390,000 adet hisseye sahip olan Hasan Bumin Anal, 01.12.2012 tarihinde Ortaklığa hukuki danışmanlık hizmetleri sunulmasına ilişkin olarak Avukatlık Kanunu uyarınca düzenlenen avukatlık sözleşmesi akdetmişlerdir.

6) Bağımsız Hukuki Danışmanlık Şirketi

Silinmiş: H.

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

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 12/1-b maddeleri uyarınca bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan avukat ortaklığı Günelçin Hukuk Bürosu ile Ortaklık arasında herhangi bir ilişki yoktur.

Yönetim Kurulu Başkanı
Önder Türkkani

Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Haydar İnaç

Yönetim Kurulu Üyesi
Tufan Ünal

Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Doğan Atay

Yönetim Kurulu Üyesi
Avram Sevinti

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Halil Eroğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Muhittin Bilget