

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

MİSTRAL
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.2018 – 30.09.2018 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2018 – 30.09.2018

b) Genel Şirket Bilgileri

Ticaret Unvanı : Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı (“**Şirket**” veya “**Ortaklık**”)
Ticaret Sicil No : Merkez – 158601 (İzmir Ticaret Sicili)
Mersis No. : 0622060027500011
Merkez Adresi : 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://mistralgo.com/>

c) Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Şirket Yapısı

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

Şirket’in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 78.000.000 TL’dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde toplam 78.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip, 8.980.000 TL’si aynı olarak, 30.020.000 TL’si nakden ve 39.000.000 TL 2017 yılı karından karşılanmak üzere yapılan bedelsiz sermaye artırımından karşılanmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 39.000.002 adet pay karşılığı 39.000.002 TL’den ve B grubu hamiline 38.999.998 adet pay karşılığı 38.999.998 TL’den oluşmaktadır.

01.01.2018 – 30.09.2018 arası 9 aylık dönem içinde 26.04.2018 Tarih ve 2018/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile şirket sermayesini 39.000.000 TL den 78.000.000 TL ye artırma kararı almıştır. Söz konusu karar 28.06.2018 tarihinde 27/768 sayılı karar ile SPK tarafından onaylanmıştır. Payların, pay sahiplerine intikali ise 9-10 Temmuz 2018 tarihlerinde gerçekleşmiştir. 09.08.2018 tarih ve 2018/15 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile şirket kayıtlı sermaye tavanının 100.000.000 TL den 200.000.000 TL’ na çıkarılması için Sermaye Piyasası Kurulu’na başvurulmasına karar vermiş ve ilgili başvuru Kurulun 04.09.2018 tarihli onayı ile gerçekleştirilerek tescil edilmiştir.

Şirketimizin 30.09.2018 tarihi itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın Sermayedeki Payı
Önder Türkkan	24.630.074	% 31,58
Haydar İnaç	16.909.916	% 21,68

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

Novart Gayrimenkul Yatırım San.ve Tic. A.Ş.	7.249.118	% 9,29
Miray İnşaat Taahhüt Tic.ve San. A.Ş.	5.850.000	% 7,50
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	3.987.183	% 5,11
Diğer	19.373.709	% 24,84
Toplam	78.000.000	% 100

d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

1) İmtiyazlı pay tutarı: Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 39.000.002 adet pay karşılığı 39.000.002 TL'den ve B grubu hamiline 38.999.998 adet pay karşılığı 38.999.998 TL'den oluşmaktadır.

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

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

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

1) Şirketimizin 30.09.2018 dönem sonu itibariyle Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

İlaveten, Yönetim Kurulu'nun 03.08.2017 tarih ve 2017/15 sayılı kararı uyarınca, Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri **(i)** Önder 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.

01.01.2018 - 30.09.2018 tarihleri arasında 21 adet yönetim kurulu kararı alınmış, kararlarda herhangi bir karşı oy kullanılmamıştır.

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

- Yönetim Kurulu Başkanı Önder Türkkani, 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 murahhas üyeliği, Batı Enerji A.Ş.'de yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Avram Sevinti, işbu rapor tarihi itibarıyla, Selka Tekstil A.Ş. yönetim kurulu başkanlığı ve Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yönetim kurulu üyeliği görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Doğan Atay, işbu rapor tarihi itibarıyla, Atay Holding A.Ş.'nin yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin gerçek kişi temsilcisi Deniz Barçın, Barçın Spor A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini yürütmektedir,

2) Şirketimizin 30.06.2018 dönem sonu itibarıyla Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ile Personel bilgileri aşağıda verilmiştir.

Komiteler

(i) Denetimden Sorumlu Komite

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

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

(ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

(iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

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

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

Personel Sayısı: 6

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

3) Personel ve işçilere sağlanan hak ve menfaatler:

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

Şirket personeline yemek yardımı yapılmaktadır.

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

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

g) İlk 9 (Altı) aylık döneme ilişkin önemli gelişmelerin özeti:

- 29.12.2017 tarih ve 227 no.lu belge kapsamında şirketimizin Ankara Asfaltı No.15/1 adresinde bulunan Mistral İzmir projesinin AVM bölümüne ait Yapı Kullanma izin belgesi İzmir Konak Belediyesi'nden temin edilmiştir.
- 18.01.2018 tarih ve 2018/01 no.lu Yönetim Kurulu Kararı ile şirketin ana faaliyet konusu içine giren satın alma, yapım, onarım, tadilat, restorasyon vb. işler hakkında dışarıdan hizmet alımı yapılabilmesi için piyasa şartlarına göre objektif ve makul araştırmaların yapılarak en az 3 farklı firmadan teklif alınmasına, bunu müteakip hizmetin satın alınacağı firmanın Yönetim Kurulu'nca seçilmesine karar verilmiştir.
- 23.01.2018 tarih ve 2018/02 no.lu Yönetim Kurulu Kararı ile Mistral İzmir projesinin alt ve üst yapı inşaatını daha önce üstlenmiş olması nedeniyle Şirket ortağı Miray İnşaat Taahhüt Tic.ve San..A.Ş. 'den ("Miray") bundan sonraki 6 aylık dönem için portföyümüz ile ilgili teknik ve idari danışmanlık temini için bir sözleşme imzalanmasına yönelik teklif alınmasına, teklifinin objektif açıdan ve piyasa koşulları çerçevesinde değerlendirilmesine, teklifin uygun bulunması ve sözleşmenin imzalanması halinde Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca gerekli yasal açıklamaların yapılmasına, ayrıca bundan sonraki dönemde Şirket tarafından yaptırılacak yapım, onarım, renovasyon, tadilat vb. gibi inşaat faaliyetleri için Miray İnşaat Taahhüt Tic.ve San. A.Ş. 'den teklif alınması halinde, bu tekliflerin objektif açıdan piyasa koşullarına göre ayrı ayrı değerlendirilerek uygun bulunması durumunda Miray İnşaat Taahhüt Tic.ve San. A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.
- 31.01.2018 tarih ve 2018/03 no.lu yönetim kurulu kararı ile yönetim kurulu üyeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35 inci maddesi uyarınca, portföyümüzde bulunan her bir varlık için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına, 2018 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.
- 19.02.2018 tarih ve 2018/04 no.lu Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanan ve 30.06.2017 tarihinde sona eren döneme ait, 18.08.2017 tarih ve 2017/16 no.lu kararıyla onayladığı konsolide ve bireysel Finansal

Tabloların, SPK'nın 12.02.2018 tarih ve 12233903-340.13-E.1644 yazısı ile talep edilen değişikliklerin yapılmasını müteakip revize edilen şekillerini inceleyerek kabul etmiş ve onaylamıştır. Ayrıca söz konusu Finansal Tablolar'ın ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'na gönderilmek suretiyle kamuya açıklanmasına karar verilmiştir.

- 09.03.2018 tarih ve 2018/05 no.lu Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanan ve 01.01.2017-31.12.2017 hesap dönemine ait Faaliyet Raporu'nu inceleyerek kabul etmiş ve onaylamıştır. Ayrıca söz konusu Faaliyet Raporu'nun ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'na gönderilmek suretiyle kamuya açıklanmasına karar verilmiştir.
 - 09.03.2018 tarih ve 2018/06 no.lu Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanmış ve 31.12.2017 tarihinde sona eren döneme ait konsolide ve bireysel Finansal Tabloları inceleyerek kabul etmiş ve onaylamıştır. Ayrıca söz konusu Finansal Tablolar'ın ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'na gönderilmek suretiyle kamuya açıklanmasına karar verilmiştir.
 - 20.03.2018 tarih ve 2018/07 no.lu Yönetim Kurulu Kararı ile Mistral GYO A.Ş. 'nin 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı Gündemi belirlenmiş ve davet metni Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde 9542 no.lu sayısında, 22.03.2018 tarihinde yayımlanmıştır.
 - 20.03.2018 tarih ve 2018/08 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Türk Ticaret Kanunu'nun 390/4 maddesi uyarınca; Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: X, No: 22) II. Kısım VI. Bölüm m. 25 gereği Şirket Yönetim Kurulu Denetim Komitesi tarafından, Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin, 2018 faaliyet yılı için Bağımsız Denetim Şirketi olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 399. maddesi gereği Şirket denetçisi olarak görev yapması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere oy birliği ile karar verilmiştir.
 - 20.03.2018 tarih ve 2018/09 no.lu Yönetim Kurulu Kararı ile 2017 faaliyet yılı kar payı dağıtımına ilişkin aşağıda detayları belirtilen karar alınmıştır.
- Yönetim Kurulu, 2017 yılı faaliyet dönemine ait, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre düzenlenmiş olan Bilanço ve Kâr-Zarar hesaplarının incelenmesi neticesinde, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 döneminde Şirket'in 110.984.445,99 TL Net Dağıtılabilir Dönem Kârı oluştuğunu tespit etmiştir.
 - Şirket Yönetim Kurulu Halka Arz izahnamesinde hedeflenen kar dağıtım oranlarına ulaşamamasında;
 - Döviz kurlarında yaşanan önemli yükselişin,
 - Gayrimenkul sektörünün yaşamış olduğu sıkıntılar nedeniyle, kiralama ve satış oranlarındaki düşüşün,
 - Yatırım ortamında yaşanan beklenmedik değişimlerin etkili olduğu tesbitine varmıştır.
- Bununla birlikte Şirket Yönetim Kurulu tarafından yaşanan tüm olumsuzluklara rağmen;
- Ödenmiş sermayeyi temsil eden hisse senedi sahiplerine (Nakit) 7.800.000,- TL(YedimilyonsekizyüzbinTürkLirası),

- Ödenmiş sermayeyi temsil eden hisse senedi sahiplerine (Bedelsiz) 39.000.000,- TL (OtuzdokuzmilyonTürkLirası) pay dağıtılmasına,
 - 7.800.000,- TL nakit kâr payının 39.000.000,- TL sermayeyi temsil eden pay sahiplerine 03.12.2018 tarihinde dağıtılmasına,
 - 39.000.000,- TL bedelsiz dağıtılacak tutarın sermayeye ilavesi ve kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan miktarın olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına ve bu hususlara ilişkin olarak Genel Kurul'a teklifte bulunulmasına aşağıda imzaları bulunan toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar vermiştir.
 - 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, ilan edildiği tarihte gerçekleştirilmiş olup, Yönetim Kurulu'nun sunmuş olduğu tüm kararlar, Genel Kurul tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul 'a ilişkin tüm bilgiler KAP 'da yayımlanmıştır.
 - Şirketimizin %70 oranında payına haiz olduğu Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 10.04.2018 tarihinde yapıp 16.04.2018 tarihinde tescil edilen Genel Kurulu, şirketin tasfiyesine karar vermiş olup şirketin ünvanı Tasfiye Halinde Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi olarak değişmiş olup ilgili süreç başlamıştır.
 - 03.09.2018 tarihinde Şirketimiz merkezinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; şirket merkezinin "Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. N15 / 202 Konak İZMİR" adresindeki kendi mülküne taşınmasına; adres değişikliğinin "Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)"nda açıklanarak Ticaret Sicilinde tescil ve ilan ettirilmesine mevcudun oy çokluğu ile karar verilmiştir.
 - Yönetim Kurulu üyeleri 11.09.2018 tarih ve 2018/19 sayılı karar ile, Türk Ticaret Kanunu'nun 390/4 maddesi uyarınca, aşağıdaki kararları almışlardır.
1. Yönetim Kurulu, 2017 yılı faaliyet dönemine ait, Türkiye Muhasebe Standartlarına göre düzenlenmiş olan Bilanço ve Kâr-Zarar hesaplarının incelenmesi neticesinde, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 döneminde Şirket'in 147.170.660,49,- TL Net Dağıtılabilir Dönem Kârı oluştuğunu tespit etmiştir.
 2. Şirketimizin 13.04.2018 tarihli 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ödenmiş sermayeyi temsil eden hisse senedi sahiplerine, tamamı 2017 yılı dönem karından karşılanmak üzere, 7.800.000,- TL nakit, 39.000.000,- TL bedelsiz hisse dağıtılmasına karar verilmişti. Buna ilaveten Şirketimiz Yönetim Kurulu 2017 yılı net dağıtılabilir dönem karının %70'e tamamlanması amacıyla, 56.219.462,34 TL'nin geçmiş yıl karından karşılanmak suretiyle bedelsiz hisse verilmesine yönelik olarak Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından ilave kar dağıtım önerisinin Şirketimiz Genel Kurulu'nun onayına sunulmasına üyelerin oy çokluğuyla ile karar vermiştir.
- Mistral GYO A.Ş.şirket Olağanüstü Genel Kurulu 02.10.2018 tarihinde şirket genel merkezinde toplanmıştır.Toplantı sonucunda şirketimizin 100.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının 200.000.000 TL ye çıkarılması onaylanmış, ayrıca 2017 yılı net dağıtılabilir dönem

karının %70 e tamamlanması amacıyla 56.219.462,34 TL'nin 2017 yılı karından karşılanmak suretiyle bedelsiz hisse olarak verilmesine karar verilmiştir.

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

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

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

Dönem içerisinde üst düzey yönetime sağlanan fayda ve hizmetler, yönetim kurulu üyelerine verilen huzur hakları ve genel müdüre ödenen maaşlardan oluşmakta olup toplamı **brüt** 184.614,97.- TL'dir.

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

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları: Yoktur.

4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

Yönetim Kurulu'nun bağımsız üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite, yönetim kurulu adına şirketin iç denetim ve iç kontrol faaliyetlerinin takip edilmesi, kamuya açıklanacak finansal tabloların doğruluğu ve gerçekleri yansıttığına dair yönetim kuruluna görüş verilmesi, bağımsız denetim şirketinin seçilmesi ve faaliyetlerinin izlenmesi gibi görevleri yerine getirmesi öngörülmektedir. Şirket Denetim Komitesi 26.03.2018 ve 2018/1 sayılı, 22.05.2018 tarih ve 2018/2 sayılı ve 04.09.2018 2018/3 sayılı raporlarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 No.lu Pay Tebliği'nin "Fiyat Tespit Raporu ile Analist ve Değerlendirme Raporları" başlıklı 29. Maddesinin 5. Fıkrası uyarınca, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren raporun Şirket internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanmasına karar vermiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler: Şirket 2017 yılı hedeflerine ulaşmıştır.

i) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler: Bulunmamaktadır.

- j) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler: Yoktur.
- k) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: Yoktur.
- l) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler: Şirket, bağlı şirket değildir.

5- FİNANSAL DURUM

Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu: Şirketimizin faaliyetleri planladığı gibi gerçekleştirilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla AVM kısmının inşaat tamamlanma oranı %100 olarak hesaplanmıştır.

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

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2018	31.12.2017
Dönen Varlıklar	98.910.144	114.942.027
Duran Varlıklar	139.644.606	139.178.880
Kısa Vadeli Yükümlülükler	40.664.755	34.959.923
Uzun Vadeli Yükümlülükler	151.822	7.759.495
Özkaynaklar	197.690.753	211.401.489

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2018	30.09.2017
Brüt Kar	9.887.275	149.341.002
Esas Faaliyet Karı	4.064.636	142.541.850
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	(5.844.218)	147.953.270
Dönem Karı (Zararı)	(5.844.218)	147.953.270

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

Pay Başına Kazanç	(0,0750)	3,7926
-------------------	----------	--------

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2018	31.12.2017
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	2,43	3,29
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	0,53	0,93
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,41	0,45

- b) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:**
Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması ve borca batıklık durumu yoktur.
- c) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:** Yoktur.
- d) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri:**

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

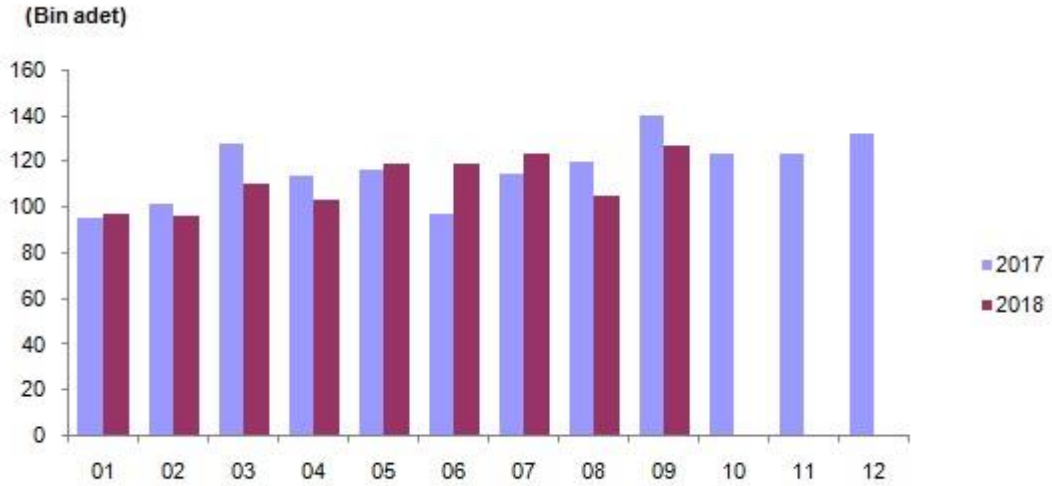
Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2018

Türkiye'de 2018 Eylül ayında 127.327 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,2 oranında azalarak 127.327 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 20.216 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11.368 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 6.207 konut satışı ve %4,9 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 15 konut ile Ardahan ve 71 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



İpotekli konut satışları 2018 Eylül ayında 11.330 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %72 oranında azalış göstererek 11.330 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1.863 konut satışı ve %16,4 pay ile ilk sırayı aldı.

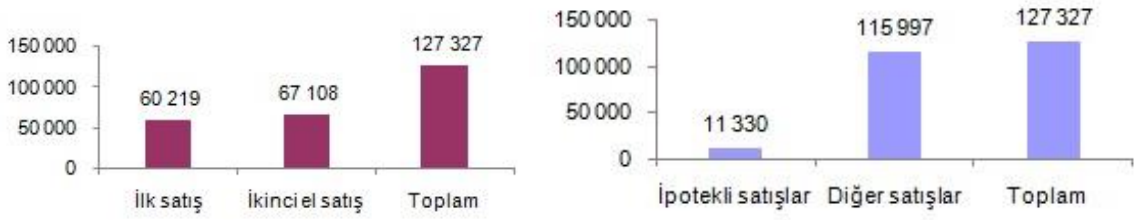
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %18,1 ile Artvin oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 115.997 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 oranında artarak 115.997 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 18.353 konut satışı ve %15,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %90,8 oldu. Ankara 10.231 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.516 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 13 konut ile Hakkari oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2018



Konut satışlarında 60.219 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %14 azalarak 60.219 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9.501 konut satışı ve %15,8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 4.150 konut satışı ile Ankara ve 2.786 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 67.108 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,5 azalış göstererek 67.108 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.715 konut satışı ve %16 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53 oldu. Ankara 7.218 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.599 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılar 2018 yılı Eylül ayında 5.615 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %151,1 artarak 5.615 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2018'de ilk sırayı 1.799 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1.038 konut satışı ile Antalya, 424 konut satışı ile Bursa, 386 konut satışı ile Ankara ve 333 konut satışı ile Yalova izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

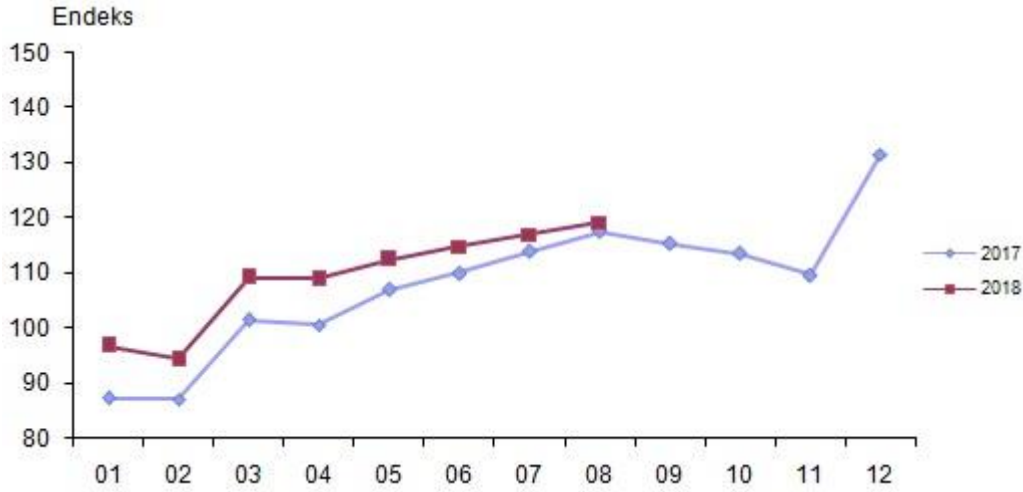
Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye’den 1.351 konut satın aldı. Irak’ı sırasıyla, 538 konut ile İran, 360 konut ile Kuveyt, 312 konut ile Suudi Arabistan ve 299 konut ile Almanya izledi.

Perakende İstatistikleri ²:

Perakende satış hacmi bir önceki yılın aynı ayına göre %1,3 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış sabit fiyatlarla perakende satış hacmi 2018 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,3 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %4,9, otomotiv yakıtı satışları %1,3 artarken, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %0,5 azaldı.

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

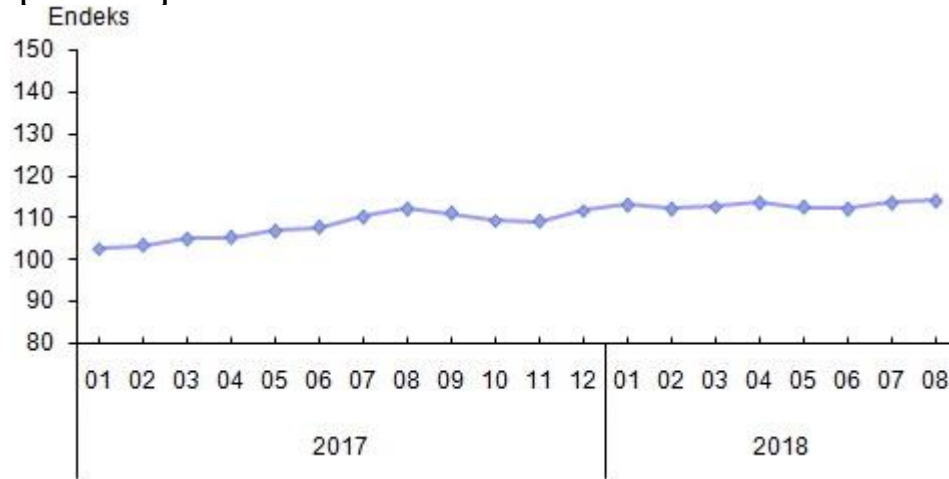


Perakende satış hacmi bir önceki aya göre %0,4 arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sabit fiyatlarla perakende satış hacmi 2018 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,4 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %2,5, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %0,2 artarken, otomotiv yakıtı satışları %1,7 azaldı.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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



Perakende ciro bir önceki yılın aynı ayına göre %20,3 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış cari fiyatlarla perakende ciro 2018 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,3 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %17,2, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %19, otomotiv yakıtı satışları %27,9 arttı.

Perakende ciro bir önceki aya göre %2,5 arttı

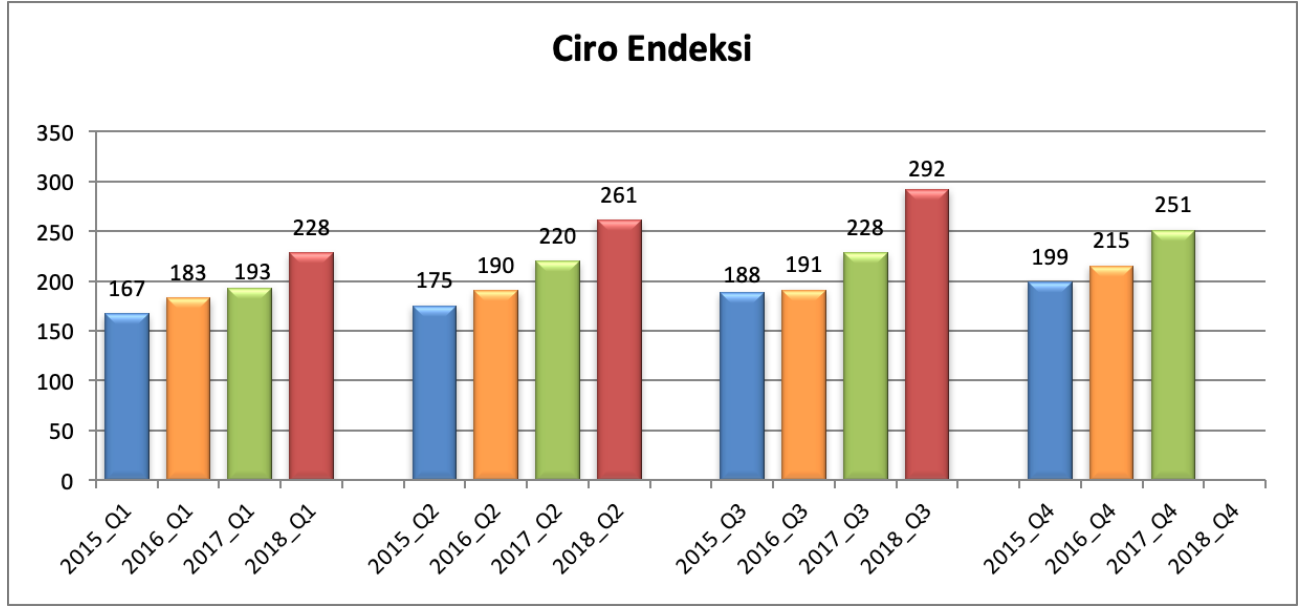
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış cari fiyatlarla perakende ciro 2018 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %0,7, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %3,7, otomotiv yakıtı satışları %1,8 arttı.

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

Perakende satış endeksleri, Ağustos 2018
[2015=100]

Ekonomik faaliyet (NACE Rev.2)	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış		
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Satış hacmi (sabit fiyatlarla)					
Perakende ticaret	114,6	119,2	1,3	114,1	0,4
Gıda, içecek ve tütün	115,3	118,2	4,9	114,4	2,5
Gıda dışı (otomotiv yakıtı hariç)	111,2	116,4	-0,5	113,8	0,2
Bilgisayar, kitap ve iletişim aygıtları	95,6	102,7	-1,8	104,5	-2,9
Elektrikli eşya ve mobilya	95,9	106,2	-10,9	104,0	-0,4
Tekstil, giyim ve ayakkabı	143,8	136,9	1,6	124,7	0,1
Tıbbi ürünler ve kozmetik	112,1	122,4	20,5	129,9	6,2
Posta veya internet üzerinden	123,3	136,3	22,9	151,5	1,5
Otomotiv yakıtı	122,1	127,7	1,3	114,3	-1,7
Ciro (cari fiyatlarla)					
Perakende ticaret	163,9	169,3	20,3	162,0	2,5
Gıda, içecek ve tütün	161,2	162,6	17,2	155,3	0,7
Gıda dışı (otomotiv yakıtı hariç)	157,2	164,4	19,0	161,0	3,7
Bilgisayar, kitap ve iletişim aygıtları	141,6	152,1	20,3	153,6	4,4
Elektrikli eşya ve mobilya	140,1	153,5	9,5	147,6	2,0
Tekstil, giyim ve ayakkabı	183,1	173,6	15,4	163,8	2,3
Tıbbi ürünler ve kozmetik	167,8	184,0	40,6	194,3	8,1
Posta veya internet üzerinden	166,9	184,5	43,5	207,5	3,7
Otomotiv yakıtı	185,6	192,3	27,9	174,8	1,8

NACE Rev.2: Avrupa Topluluğunda Ekonomik Faaliyetlerin İstatistik Sınıflaması



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

AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Ağustos 2018'de İstanbul'da 1.430 TL'ye; Anadolu'da ise 1.072 TL'ye yükseldi. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ağustos 2018'de 1.215 TL olarak gerçekleşti.

..
AYD Başkanı Hulusi Belgü: "Ciro Endeksi, Ağustos ayının enflasyon oranı olan %17,9'un çok üstünde bir artış göstererek % 30,2 olarak gerçekleşti. Kur ve enflasyon dolayısıyla perakende fiyatlarına hızla yansıyan artışa rağmen endeks, Ağustos ayında kendi rekoru olan %32,4'e yaklaştı."

Perakendeciler, AVM'lerde yine ciro rekoru kırdı: %30,2

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM'lerdeki Perakende Ciro Endeksi'nin Ağustos ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi 2018 Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 30,2 artış kaydederek 319 puana ulaştı. Ağustos ayı AVM'lerdeki Perakende Ciro Endeksi bir önceki aya göre ise yüzde 17 oranında arttı. Kategorilerin tamamındaki bu artış, kurban bayramı ve döviz kurunda yaşanan artışın etkisi ile metrekare verimliliğindeki artış olarak gözlemlendi.

Verimlilik Bir Kez Daha Teknoloji Kategorisinden Yana...

Ağustos ayında, kategoriler bazında metrekare verimliliğinde en yüksek artış teknoloji kategorisinde yaşandı. Teknoloji kategorisi metrekare verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 42’lik artış kaydetti.

Geçtiğimiz yılın Ağustos ayı ile karşılaştırıldığında AVM’lerdeki hipermarket kategorisi metrekare verimliliği yüzde 31,7, diğer* alanlar kategorisi metrekare verimliliği yüzde 31,7, giyim kategorisi metrekare verimliliği yüzde 31,6, ayakkabı kategorisi metrekare verimliliği yüzde 19,4 ve yiyecek içecek kategorisi metrekare verimliliği yüzde 16,6 artış gösterdi.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Ağustos 2018 ziyaret sayısı endeksi, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısında yüzde 1,9’luk bir azalma kaydedildi. Ağustos 2018 verileri bir önceki ay ile karşılaştırıldığında ise ziyaret sayısı endeksinde yüzde 4’lük bir artış yaşandığı ortaya çıktı.

Ofis İstatistikleri¹:

Perakende piyasası çeşitlenmeye gidiyor

JLL’nin raporuna göre perakende sektöründe; öz sermayesi güçlü olan perakendecilerde yeni mağaza açma iştahı gözlemlenirken, geçtiğimiz iki yılda verimsiz şubelerini kapatan elektronik marketlerin verimli metrekarelerde AVM’lere geri döndüğü görülüyor. Yatırımcıların mesafeli yaklaştığı; ancak alışveriş merkezine kayda değer bir ayak trafiği çeken sanat ve spor okullarının sayısının artması da bekleniyor. Diğer yandan, tren/otobüs terminalleri, spor stadyumları, üniversiteler ve A sınıfı ofis binalarında perakende alanlarına ağırlık verilmesiyle perakende piyasasında çeşitlendirmeye gidileceği öngörülüyor.

Ofiste boşluk oranı düşüyor, kiralar TL’ye dönüyor

JLL’nin çalışmasında, A sınıfı ofis piyasasına ilişkin rakamlar da paylaşıldı. Boşluk oranı bir önceki yılın ikinci çeyreğine kıyasla yüzde 21,9’dan, yüzde 20,9’a geriledi. 2018’in ilk yarısında İstanbul’daki A sınıfı ofis stoku, bir yıl öncesine göre 482 bin 500 metrekare arttı. Kiralama işlemleri bakımından Anadolu Yakası’nda Ataşehir ve Kozyatağı, Avrupa Yakası’nda ise Levent ön plana çıktı.

¹ JLL Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, Aralık 2017

İstanbul ofis piyasasında görülen en önemli değişikliklerin başında kira kontratlarının TL üzerinden gerçekleşmeye başlaması geliyor. JLL uzmanlarına göre ofis piyasasındaki hareketliliği şirketlerin operasyonlarını küçültmesi ve çalışan sayılarını düşürmesinin yanı sıra verimliliği (kişi başına düşen m2) artırma ve kira bedelini düşürme talebi nedeniyle gerçekleşen işlemler oluşturuyor. Küçük ölçekli şirketlerin yanı sıra - uydu ofislere ihtiyaç duyan - büyük firmalara çözümler sunan hazır ofislerin yılın ikinci yarısında da önemini koruyacağı öngörülüyor.

Yabancı ziyaretçi sayısı yüzde 31 arttı

Turizmdeki toparlanma sinyalleri, JLL'nin çalışmasındaki rakamlara da olumlu yansıdı. Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir yıl öncesine göre yüzde 31 oranında artış kaydetti (11,5 milyon). İstanbul Atatürk Havalimanı ile Sabiha Gökçen Havalimanı'na inen yabancı yolcu sayısı yılın ilk yarısında 40,4 milyon olarak hesaplandı. Otellerdeki doluluk oranı ise yüzde 17'lik artışla yüzde 65 seviyesine çıktı.

Alibaba ve Amazon fayda sağlayabilir

JLL'nin raporuna göre yılın ilk yarısında lojistik pazarındaki kiralama işlemlerinde gözle görülür şekilde düşüş yaşandı. Aynı dönemde kiralamadan çok satışa yönelik taleplerin geldiği ifade edildi. Sakarya, Düzce, Çatalca ve Silivri geliştirmekte olan lojistik bölgeleri olarak belirlenirken, Alibaba ve Amazon gibi e-ticaret devlerinin Türkiye pazarına giriş yapmasının ardından - özellikle lojistik merkezi yatırımı yapmaları durumunda - sektörün canlanmasına katkı sağlayacakları belirtildi.

Mistral GYO'nun Sektör İçerisindeki Yeri:

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

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

- f) Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği: Yoktur.**
- g) İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı:**

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

- h) Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri:** Dönem içinde 26.04.2018 tarih ve 2018/10 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile yapılan sermaye artırımını doğrultusunda şirket esas sözleşmesinin Sermaye ve Paylar başlıklı 9. Maddesi aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

“Şirket’in, kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL (yüz milyon Türk Lirası) olup, her biri 1 TL itibari değerinde 100.000.000 (yüz milyon) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu’na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2016 - 2020 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2020 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2020 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu’ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur.

Şirket’in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 78.000.000 TL (Yetmiş Sekiz Milyon Türk Lirası)'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL (bir Türk Lirası) itibari değerinde toplam 78.000.000 (Yetmiş Sekiz Milyon) adet paya ayrılmıştır. Şirket sermayesinin tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip, 8.980.000 TL’si (Sekiz Milyon Dokuz Yüz Seksen Bin Türk Lirası) aynı olarak, 30.020.000 TL’si (Otuz Milyon Yirmi Bin Türk Lirası) nakden ve 39.000.000 TL (otuz dokuz milyon Türk Lirası) 2017 yılı karından karşılanmak üzere yapılan bedelsiz sermaye artırımından karşılanmıştır.

Önceki sermayeyi teşkil eden 39.000.000 TL’nin (Otuz Dokuz Milyon Türk Lirası) tamamı ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 39.000.002 (Otuz Dokuz Milyon İki) adet pay karşılığı 39.000.002 TL’den (Otuz Dokuz Milyon İki Türk Lirası) ve B grubu hamiline 38.999.998 (Otuz Sekiz Milyon Dokuz Yüz Doksan Dokuz Bin Dokuz Yüz Doksan Sekiz) adet pay karşılığı 38.999.998 TL’den (Otuz Sekiz Milyon Dokuz Yüz Doksan Dokuz Bin Dokuz Yüz Doksan Sekiz Türk Lirası) oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Yönetim kurulu, 2016 – 2020 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

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

Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.”

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

İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2018			
	Varlıklar		Yükümlülükler	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari alacaklar	Verilen avanslar	Ticari borçlar	Diğer borçlar (*)
Ortaklar				
Novart Gayrimenkul Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş.	489.263	-	-	724.620
Önder Türkkani	-	-	-	2.463.240
Haydar İnanc	-	-	-	1.691.040
Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	405.600
Diğer	-	-	-	1.930.500
Diğer ilişkili taraflar				
Mehmet Doğan Atay	107.100	-	-	-
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	93.859	-
Miray İnşaat A.Ş.	-	402.322	236.385	585.000
	596.363	402.322	330.244	7.800.000

(*) Hissedarlara yapılacak olan temettü ödemelerine ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2017		
	Alacaklar		Borçlar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli
	Ticari alacaklar	Verilen avanslar	Ticari borçlar
Ortaklar			
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	735.988	-	-
Diğer ilişkili taraflar			
Avram Sevinti	288.714	-	-
Feyyaz Ünal	102.126	-	-
Miray İnşaat	1.074.455	1.248.662	300.820
Selin Başer	73.011	-	-
	2.274.294	1.248.662	300.820
1 Ocak - 30 Eylül 2018			

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve alımlar	Hizmet alımı	Kira gideri
Ortaklar			
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	3.169.649	-	-
Önder Türkkani	-	-	39.500
Diğer ilişkili taraflar			
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	3.375.121	-
	3.169.649	3.375.121	39.500
1 Ocak - 30 Eylül 2017			

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve alımlar	Gayrimenkul satış	Kira gideri	Diğer
Ortaklar				
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	33.594.683	4.350.000	1.358	10.326
Haydar İnaç	-	1.068.918	-	-
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	6.487.006	-	-
Diğer ilişkili taraflar				
Mistral İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	-	4.215.640	-	-
Mehmet Doğan Atay	-	792.395	-	-
Avram Sevinti	-	1.567.531	-	-
Deniz Türkkani	-	1.118.444	-	-
	33.594.683	19.599.934	1.358	10.326

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

7- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

Şirketimiz aleyhine İzmir 6. Tüketici Mahkemesi 2017/468 Esas sayı ile 48.931,90 USD talepli tüketici hukukundan kaynaklanan alacak (itirazın iptali) davası ile ilgili olarak şirketimiz avukatlarınca 31.01.2018 tarihinde tebellüğ edilen dava ile ilgili duruşmanın 23.10.2018 gününe bırakılmasına karar verilmiştir. Bu süreç ile ilgili olarak şirket hukukçuları gerekli işlemleri sürdürmekte olup gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden duyurulmaktadır.

Davalı İzmir Valiliği'nin 22.08.2014 Tarih ve 19167 Sayılı olurları ile kabul edilen İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 3500.2014.01/96 idari yaptırım karar defter

numaralı , Çevre Kanunu'nun 10. maddesinin ihlali iddiası nedeniyle aynı kanunun 20/1-e maddesi uyarınca 2.172.123,20.-TL idari para cezası ile tecziyesine ilişkin idari yaptırım kararının iptali ile yürütmenin durdurulması ve duruşmalı inceleme yapılması talebiyle İzmir 4.İdare Mahkemesi'nin 2014/1750 Esas sayılı dosyası ile 15.10.2014 tarihinde şirketimizce dava açılmıştır. Bu süreç ile ilgili olarak şirket hukukçuları gerekli işlemleri sürdürmekte olup gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden duyurulmaktadır.

8- DİĞER HUSUSLAR

- a) Raporlama tarihinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar:** Şirket Yönetim Kurulu 06.07.2018 tarih ve 2018/14 sayılı kararı ile,

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ("Kurul") alınan görüşler sonrasında;

- i. Şirketimiz 2017 yılı net dağıtılabilir dönem karının %70'i oranında kar dağıtım önerisi sunmak amacıyla, 13.04.2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantımızda dağıtılamayan tutar olan 56.219.462,34 TL'nin Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından ilave bir kar dağıtım önerisi olarak (geçmiş yıl karından karşılanmak üzere bedelsiz pay verilmesi suretiyle) Şirketimiz Genel Kurulu'nun onayına sunulmasına,
 - ii.Söz konusu ilave kar dağıtım önerisinin 2018 yılında yapılacak ilk genel kurul toplantısına sunulmasına,
- karar vermiştir.

Şirket Olağanüstü Genel Kurulu 02.10.2018 tarihinde şirket genel merkezinde toplanmıştır.Toplantı sonucunda şirketimizin 100.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının 200.000.000 TL ye çıkarılması onaylanmış, ayrıca 2017 yılı net dağıtılabilir dönem karının %70 e tamamlanması amacıyla 56.219.462,34 TLnin 2017 yılı karından karşılanmak suretiyle bedelsiz hisse olarak verilmesine karar verilmiştir.

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

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İlgili taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (343831/8295780 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (38135013/276526000 Hisse) ve (106437/691315), Mistral Gayrimenkul

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

	Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (553065461/829578000 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkuldür.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup tır parkı olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel numaralı, tapuda “Arsa” vasıflı, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkuldür.
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no'lu parsel Mersinli-Konak/İZMİR
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Mistral Towers proje alanı
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N- II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parsel olan tapuda “Kat İrtifakı” vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan 164 adet bağımsız bölüm.

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

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

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

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
KONUT KULE KİRACILARI		
İSMET TAŞÇEKEN	13.09.2018	1 YIL
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
DDY GIDA A.Ş. (ARABICA COFFEE HOUSE) DEPO	01.01.2018	1 YIL
HAN KUAFÖR ÖZHAN HAN	01.01.2018	5 YIL
MESSA TAŞIMACILIK LTD.ŞTİ.(COFFEMANIA)	01.04.2018	5 YIL
MESSA TAŞIMACILIK LTD.ŞTİ.(COFFEMANIA)	01.04.2018	1 YIL
OZİN CAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ. (MOC)	08.04.2018	5 YIL
DDY GIDA A.Ş. (ARABICA COFFEE HOUSE)	01.04.2018	5 YIL
TUNGA BOYA LTD.ŞTİ. HIPPIES PIZZA	01.04.2018	5 YIL
TUNGA BOYA LTD.ŞTİ. HIPPIES PIZZA DEPO	01.04.2018	1 YIL
EGE LEZZET ATÖLYELERİ LTD.ŞTİ.	01.04.2018	5 YIL
BALCA GIDA TAR.ÜR.LTD.ŞTİ.	22.04.2018	5 YIL
ERAY KARAMAN	01.04.2018	5 YIL
ÇAĞRI İNŞAAT ve MÜHENDİSLİK TİC.LTD.ŞTİ.	01.05.2018	6 AY

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:

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		30 Eylül	31 Aralık
	Not	2018	2017

Varlıklar

Dönen varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri	3	10.241.164	9.433.326
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,13 13	596.363	2.274.294
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	9.998.683	17.909.251
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		232.434	253.570
Stoklar	6	77.263.764	82.343.294
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	13	402.322	1.248.086
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		61.670	529.675

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

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		58.338	40.399
Diğer dönen varlıklar		55.406	910.132

Toplam dönen varlıklar		98.910.144	114.942.027
-------------------------------	--	-------------------	-------------

Duran varlıklar

Ticari alacaklar

-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	2.463.565	4.160.190
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	136.785.239	134.935.202
Maddi duran varlıklar		366.349	22.430
Maddi olmayan duran varlıklar		2.371	1.724
Peşin ödenmiş giderler		27.082	59.334

Toplam duran varlıklar		139.644.606	139.178.880
-------------------------------	--	--------------------	-------------

Toplam varlıklar		238.554.750	254.120.907
-------------------------	--	--------------------	-------------

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		30 Eylül	31 Aralık
	Not	2018	2017

Yükümlülükler ve özkaynaklar

Kısa vadeli yükümlülükler

Kısa vadeli borçlanmalar	4	23.438.963	4.339.461
--------------------------	---	-------------------	-----------

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

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	-	27.924.272
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	13	330.244	300.820
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		71.149	314.305
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		37.278	39.461
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	13	7.800.000	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		53.459	285
Ertelenmiş gelirler			
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		8.659.698	1.901.033
Kısa Vadeli Karşılıklar		167.019	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		106.945	140.286
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		40.664.755	34.959.923
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	4	-	7.732.395
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli		39.614	27.100
Diğer borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		112.208	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		151.822	7.759.495
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		197.690.753	211.344.520

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

Ödenmiş sermaye	9	78.000.000	39.000.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)		(895)	(895)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		7.342.495	894.552
Geçmiş yıllar karları		118.202.920	18.417.259
Net dönem karı / (zararı)		(5.853.767)	153.033.604
Kontrol gücü olmayan paylar		47.420	56.969
Toplam özkaynaklar		197.738.173	211.401.489
Toplam kaynaklar		238.554.750	254.120.907

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	11	(223.615)	(21.056)	(184.312)	(70.050)
Genel yönetim giderleri (-)	11	(5.734.506)	(1.559.643)	(3.698.915)	(1.781.035)
Esas faaliyetten diğer gelirler		5.684.223	4.480.722	11.639	11.639
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(5.548.741)	(2.126.144)	(2.927.564)	(850.072)
Esas faaliyet kârı		4.064.636	4.209.212	142.541.850	6.156.829
Yatırım faaliyetinden gelirler		-	-	8.466.129	55.062
Finansman gelir ve gideri öncesi faaliyet kârı		4.064.636	4.209.212	151.007.979	6.211.891
Finansman gelirleri		4.179.575	1.041.480	-	-
Finansman giderleri (-)	12	(14.088.429)	(7.554.641)	(3.054.709)	(670.006)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı (zararı)		(5.844.218)	(2.303.949)	147.953.270	5.541.885
Vergi gideri		-	-	-	-
Dönem kârı (zararı)		(5.844.218)	(2.303.949)	147.953.270	5.541.885
Dönem karının (zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		9.549	4.684	42.843	17.303
Ana ortaklık payları		(5.853.767)	(2.308.633)	147.910.427	5.524.582
Hisse başına kazanç (kayıp)	14	(0,0750)	(0,0296)	3,7926	0,1417
Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	-

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

Toplam kapsamlı gelir (gider)	(5.844.218)	(2.303.949)	147.953.270	5.541.885
Toplam kapsamlı gelir (giderin) dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	9.549	4.684	42.843	17.303
Ana ortaklık payları	(5.853.767)	(2.308.633)	147.910.427	5.524.582

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü					
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	10.241.164	9.433.326	
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	214.049.003	217.278.496	
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	108.751	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-	
	Diğer Varlıklar		14.264.583	27.300.334	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	238.554.750	254.120.907	
E	Finansal Borçlar	Md.31	23.438.963	39.996.128	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-	
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-	
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	7.800.000	-	
İ	Özkaynaklar	Md.31	197.690.753	211.344.520	
	Diğer Kaynaklar		9.625.034	2.780.259	
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	238.554.750	254.120.907	
	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)	10.235.922	9.432.561	
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-	
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-	
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	59.525.000	
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-	
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-	
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-	
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-	
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	9.985.648	7.351.839	
	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)	90%	%86	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4%	%4	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	%23	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	16%	%19	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4%	%4	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	4%	%3	≤ %10

- g) **İlave bilgiler:** Bulunmamaktadır.
- h) **Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi:** Bulunmamaktadır.
- i) **Şirket'in yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışmaları ve bu çıkar çatışmalarını önlemek için Ortaklık tarafından alınan tedbirler hakkında bilgi:** Bulunmamaktadır.
- j) **Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgi:** Şirket personeline yemek yardımı yapılmaktadır.
- k) **Danışmanlık hizmetleri alınan kişi/kuruluşlar hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşların Ortaklık ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgi:**

1) Bağımsız Dış Denetim Şirketi

Şirketimizin 01.01.2018 – 31.12.2018 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıllık Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır. Bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

2) Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Şirketimizin tabi olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. Maddesi gereği, 2018 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerleme hizmeti alınmasına, 2018 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmasına 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

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

5) Hukuki Danışmanlık Şirketi

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

6) Bağımsız Hukuki Danışmanlık Şirketi

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