

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

MİSTRAL
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2018 – 31.12.2018

b) Genel Şirket Bilgileri

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

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

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

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

Şirketimizin 31.12.2018 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

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

d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

İmtiyazın niteliği : Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazıdır. 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

1) Şirketimizin 31.12.2018 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Önder Türkkani	Yönetim Kurulu Başkanı	03Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Haydar İnaç	Yönetim Kurulu Başkan V.	03Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
AvramSevinti	Yönetim Kurulu Üyesi	03Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Mehmet Doğan Atay	Yönetim Kurulu Üyesi	03Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Tufan Ünal	Yönetim Kurulu Üyesi	03Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Deniz Barçın	Yönetim Kurulu Üyesi	17 Aralık 2018	01 Ağustos 2019
Muhittin Bilget	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	03Ağustos 2017	01 Ağustos 2019
Halil Eroğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	03Ağustos 2017	01 Ağustos 2019

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

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

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 AvramSevinti veya Mehmet Doğan Atay veya Tufan Ünal'ın müştereken olmak üzere, Şirket'i her türlü konuda temsil ve ilzama yetkili kılınmıştır.

01.01.2018 - 31.12.2018 tarihleri arasında 27 adet yönetim kurulu kararı alınmış, kararlarda herhangi bir karşı oy kullanılmamıştır.

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

- Yönetim Kurulu Başkanı Önder 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 Batisöke Söke Çimento Sanayii Türk Anonim Şirketi'nde yönetim kurulu murahhas üyeliği, Batı Enerji A.Ş.'de yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi AvramSevinti, işbu rapor tarihi itibarıyla, Selka Tekstil A.Ş. yönetim kurulu başkanlığı ve Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yönetim kurulu üyeliği görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Doğan Atay, işbu rapor tarihi itibarıyla, Atay Holding A.Ş.'nin yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Deniz Barçın, Barçın Spor A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini yürütmektedir,

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

Şirketimizin 31.12.2018 tarihi itibarıyla Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ile Personel bilgileri aşağıda verilmiştir.

(i) Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

Şirket Denetim Komitesi 26.03.2018 ve 2018/1 sayılı, 22.05.2018 tarih ve 2018/2 sayılı, 04.09.2018 2018/3 ve 22.11.2018 tarih ve 2018/4 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.

(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

5) Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Genel Müdürü Serkan Ergüneş’tir.

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

Personel Sayısı: 6

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

6) Personel ve işçilere sağlanan hak ve menfaatler:

Ücret dışında bir menfaat sağlanmamaktadır.

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

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

8) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar: Kurumsal Yönetim Tebliği hükmü uyarınca şirketimizin Yatırımcı ilişkileri Yetkilisi bulundurmadığı için SPK tarafından Yönetim Kurulu'na idari para cezası uygulanmasına hükmedilmmiştir. Genel Kurul kararı ile Yönetim Kurulu üyelerine rücu edilmemesine karar verilmiştir.

¶ 2018 hesap dönemine ilişkin önemli gelişmelerin özeti:

- 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'na 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.

- 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.
- Ödenmiş sermayeyi temsil eden hisse senedi sahiplerine (Nakit) 7.800.000,- TL(YedimilyonsekiyüzbinTürkLirası),
- 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 03.01.2019 tarihi itibarıyla Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi tamamen fesholmuştur .
- 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.

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

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

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

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

Dönem içerisinde üst düzey yönetime sağlanan fayda ve hizmetler, yönetim kurulu üyelerine verilen huzur hakları ve genel müdüre ödenen maaşlardan oluşmakta olup toplamı **brüt** 250.729,42.- TL'dir.

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

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları: Yoktur.

4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- a) **Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi:** Yoktur.
- b) **Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:** Yatırım yapılmamıştır.

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

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 edilmiş ve ilgili şirketin terkinin 03.01.2019 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir. Duruma ilişkin Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda açıklama yapılmıştır.

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

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

- i. 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 19.03.2019 gününe bırakılmasına karar verilmiştir. Bu süreç ile ilgili olarak şirket hukukçuları gerekli işlemleri sürdürmekte olup gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden duyurulmaktadır.
- ii. 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.
- c) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:** Şirket 2018 yılı hedeflerine ulaşmıştır.
- d) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:** Bulunmamaktadır.
- a. 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:**
 - 02.10.2018 tarihinde Olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmıştır. Toplantı sonucunda 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 verilmiş ve Kar Dağıtım Politikası kabul edilmiştir.
- b. Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:** Yoktur.
- c. Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı**

hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler: Şirket, bağlı şirket değildir.

5- FİNANSAL DURUM

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

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.12.2018	31.12.2017
Dönen Varlıklar	78.582.049	114.942.027
Duran Varlıklar	156.240.376	139.178.880
Kısa Vadeli Yükümlülükler	26.165.707	34.959.923
Uzun Vadeli Yükümlülükler	195.857	7.759.495
Özkaynaklar	209.710.861	211.401.489

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.12.2018	31.12.2017
Brüt Kar	8.605.157	139.859.301
Esas Faaliyet Karı	4.701.322	136.054.192
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	6.109.372	153.081.946
Dönem Karı (Zararı)	6.109.372	153.081.946
Pay Başına Kazanç	0,0450	1,1400

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.12.2018	31.12.2017
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	3,01	3,29
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	0,39	0,93
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,34	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 :

02.10.2018 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul da Kar Dağıtım Politikası kabul edilmiş, KAP da ve Şirket web sitesinde ilan edilmiştir.

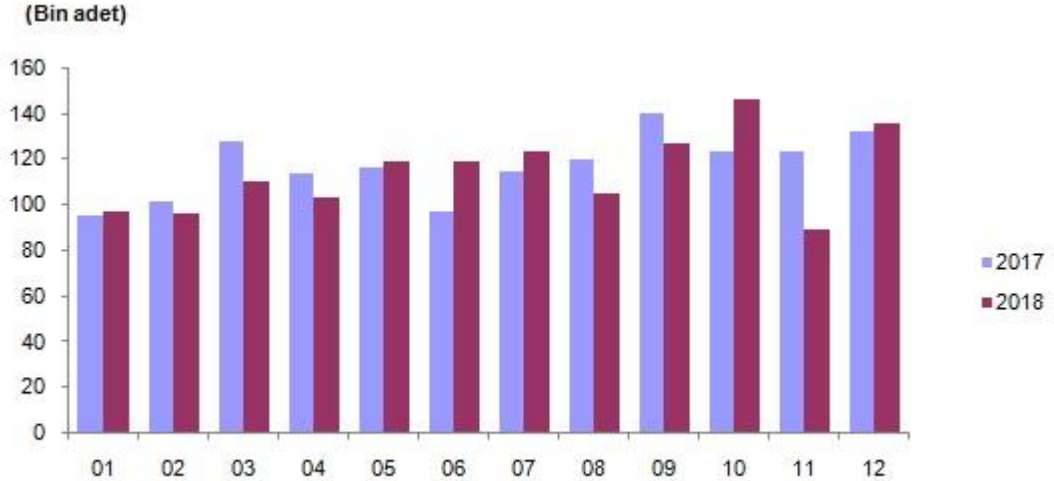
e) Şirketin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi

Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye genelinde 2018 yılında 1.375.398 konut satış sonucu el değiştirdi

Konut satışları 2018 yılında bir önceki yıla göre %2,4 azalış gösterdi. Konut satışlarında 2018 yılında, İstanbul 234.055 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 131.161 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 75.672 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 159 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 276.820 tanesi ipotekli, 1.098.578 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.

Konut satış sayıları, 2017-2018



Türkiye'de 2018 Aralık ayında 136.845 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,9 oranında artarak 136.845 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 26.541 konut satışı ve %19,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 12.095 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 6.960 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Ardahan, 32 konut ile Hakkari ve 48 konut ile Bayburt oldu.

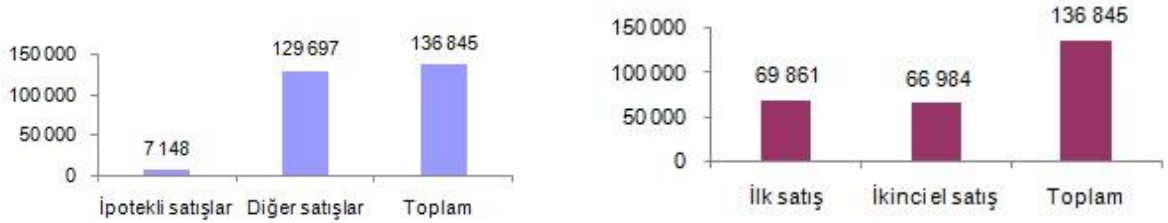
İpotekli konut satışları 2018 Aralık ayında 7.148 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79 oranında azalış göstererek 7.148 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,2 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1.461 konut satışı ve %20,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %12,7 ile Edirne oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 129.697 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %31,1 oranında artarak 129.697 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 25.080 konut satışı ve %19,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,5 oldu. Ankara 11.315 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6.565 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 12 konut ile Ardahan oldu.

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



Konut satışlarında 69.861 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 artarak 69.861 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13.723 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.077 konut satışı ile Ankara ve 3.158 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 66.984 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1 artış göstererek 66.984 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.818 konut satışı ve %19,1 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,3 oldu. Ankara 7.018 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.802 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde 2018 yılında yabancılara 39.663 konut satıldı

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

Yabancılar yapılan konut satışları 2018 yılında bir önceki yıla göre %78,4 oranında arttı. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2018 yılında ilk sırayı 14.270 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7.938 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2.720 konut satışı ile Bursa ve 2.133 konut satışı ile Ankara izledi.

Yabancılar 2018 yılı Aralık ayında ise 4.560 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Aralık 2018'de ilk sırayı 2.170 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 744 konut satışı ile Antalya, 252 konut satışı ile Bursa, 251 konut satışı ile Ankara izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Irak vatandaşları 2018 yılında Türkiye'den 8.205 konut satın aldı. Irak'ı 3.652 konut ile İran, 2.718 konut ile Suudi Arabistan, 2.297 konut ile Rusya Federasyonu ve 2.199 konut ile Kuveyt izledi.

Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 897 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 435 konut ile İran, 268 konut ile Suudi Arabistan ve 257 konut ile Rusya Federasyonu izledi.

Türkiye'de 2018 yılında erkekler 790.006, kadınlar 421.286 konut sahibi oldu

Türkiye genelinde 2018 yılında, erkekler %57,4 pay ile 790.006, kadınlar %30,6 pay ile 421.286 konut sahibi olurken, %2 pay ile 26.877 konut kadınlar ve erkekler tarafından ortaklaşa alındı. İstanbul 65.166 konut satışı ve %15,5 payla Türkiye'de kadınlar tarafından en fazla konut satın alınan il oldu. İstanbul'da 128.221 konut erkekler tarafından alınırken, kadınlar ve erkekler tarafından ortak alınan konut sayısı 5.726 oldu. En az konut satışının gerçekleştiği iller kadınlarda 30 konut ile Ardahan, erkeklerde 112 konut ile Hakkari oldu.

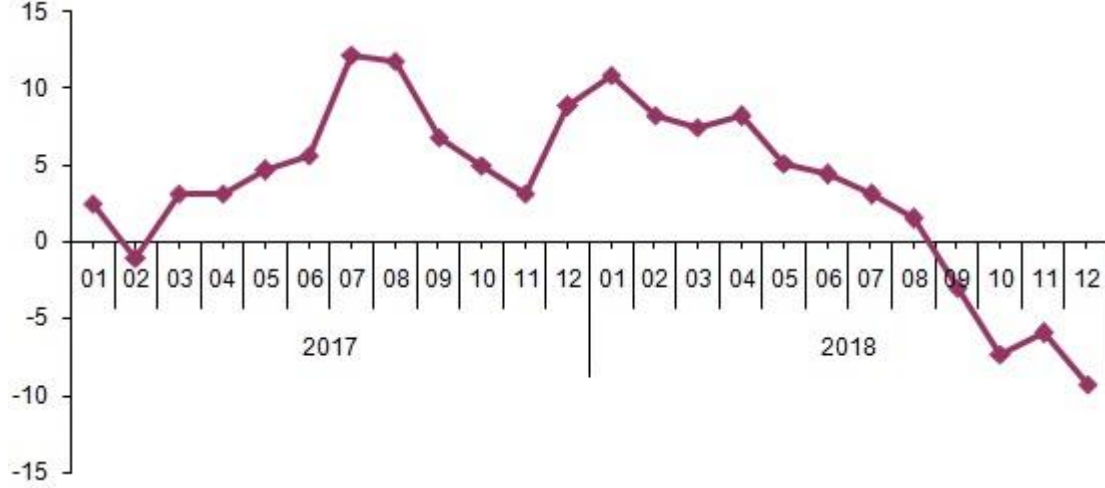
Perakende İstatistikleri²:

Perakende satış hacmi bir önceki yılın aynı ayına göre %9,2 azaldı

Takvim etkilerinden arındırılmış sabit fiyatlarla perakende satış hacmi 2018 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,2 azaldı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %2,7, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %12,6, otomotiv yakıtı satışları %9,5 azaldı.

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

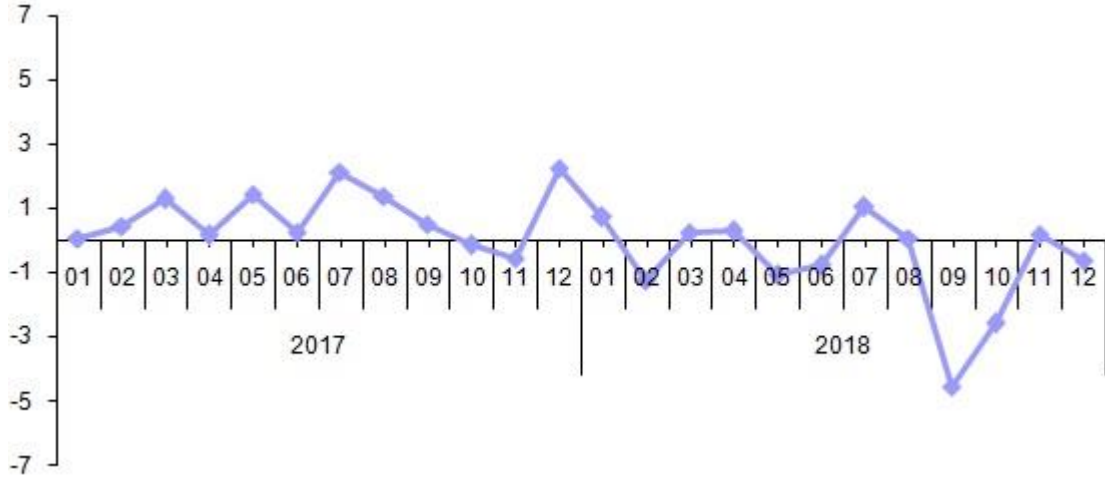
Takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi yıllık değişim oranı, Aralık 2018 [2015=100]



Perakende satış hacmi bir önceki aya göre %0,6 azaldı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sabit fiyatlarla perakende satış hacmi 2018 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,6 azaldı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %1, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %0,4, otomotiv yakıtı satışları %0,5 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi aylık değişim oranı, Aralık 2018 [2015=100]



Perakende ciro bir önceki yılın aynı ayına göre %9,6 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış cari fiyatlarla perakende ciro 2018 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,6 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %15,2, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %9,6, otomotiv yakıtı satışları %0,5 arttı.

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

Perakende ciro bir önceki aya göre %1,6 azaldı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış cari fiyatlarla perakende ciro 2018 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,6 azaldı. Aynı ayda gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %1,1, otomotiv yakıtı satışları %6,1 azalırken, gıda, içecek ve tütün satışları %0,4 arttı.

Perakende satış endeksleri, Aralık 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	118,9	119,4	-9,2	103,9	-0,6
Gıda, içecek ve tütün	128,8	129,2	-2,7	107,7	-1,0
Gıda dışı (otomotiv yakıtı hariç)	117,9	118,6	-12,6	101,3	-0,4
Bilgisayar, kitap ve iletişim aygıtları	109,7	109,9	-21,7	87,8	0,2
Elektrikli eşya ve mobilya	111,1	111,2	-19,0	87,6	-1,0
Tekstil, giyim ve ayakkabı	129,1	130,2	1,4	126,6	0,6
Tıbbi ürünler ve kozmetik	127,9	130,3	-0,4	114,2	0,3
Posta veya internet üzerinden	179,7	184,1	16,8	153,9	-10,3
Otomotiv yakıtı	107,9	107,9	-9,5	105,2	-0,5
Ciro (cari fiyatlarla)					
Perakende ticaret	182,5	182,9	9,6	158,0	-1,6
Gıda, içecek ve tütün	194,0	194,1	15,2	164,3	0,4
Gıda dışı (otomotiv yakıtı hariç)	184,9	186,1	9,6	156,2	-1,1
Bilgisayar, kitap ve iletişim aygıtları	171,7	171,9	-1,2	138,3	0,7
Elektrikli eşya ve mobilya	182,1	182,3	6,7	144,5	-0,4
Tekstil, giyim ve ayakkabı	189,5	191,6	18,4	171,6	-3,2
Tıbbi ürünler ve kozmetik	206,5	210,6	23,7	187,2	1,7
Posta veya internet üzerinden	271,2	278,2	44,2	229,1	-14,8
Otomotiv yakıtı	158,6	157,5	0,5	153,1	-6,1

NACE Rev.2: Avrupa Topluluğunda Ekonomik Faaliyetlerin İstatistiki Sınıflaması

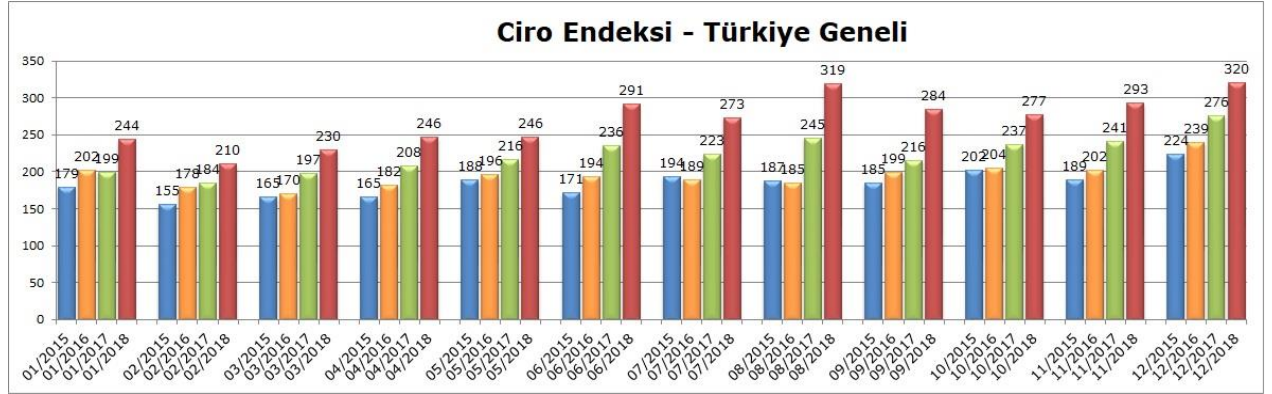
AVM İstatistikleri:

Ciro Endeksinden Yıl Bazında, Enflasyonla Eşdeğer Büyüme

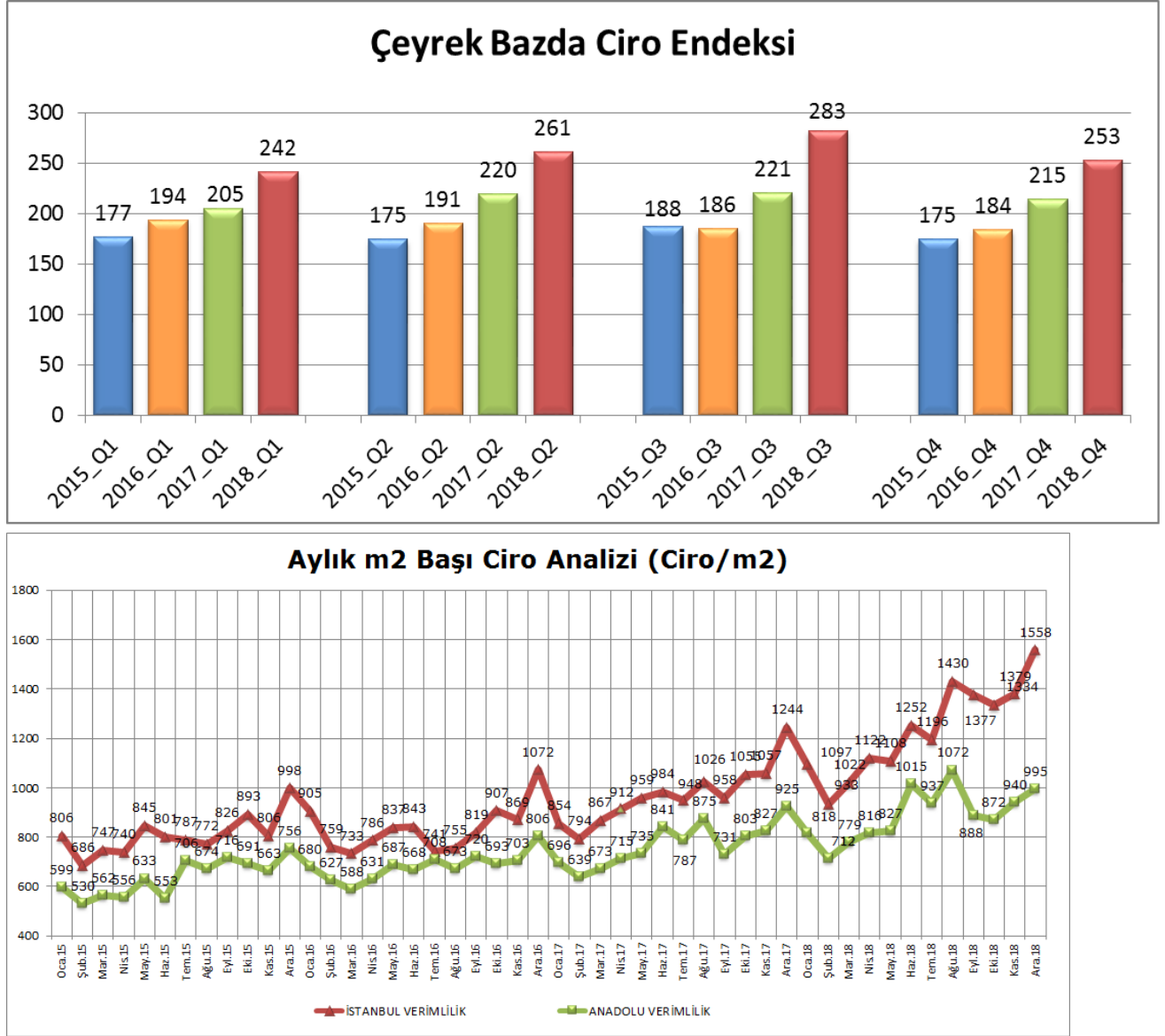
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi 'nin Aralık ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi 2018 Aralık döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 15,9 artış kaydederek 320 puana ulaştı.

AVM Perakende Ciro Endeksi verileri dördüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 17,7 artış gösterdi. Endeks, 2018 dördüncü çeyrek döneminde 253 puan yükseldi.

AVM Perakende Ciro Endeksi verileri yıllık bazda da geçtiğimiz yıl ile karşılaştırıldığında yüzde 20 artış gösterdi. Endeks, 2018 yılında 258 puana ulaştı.



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

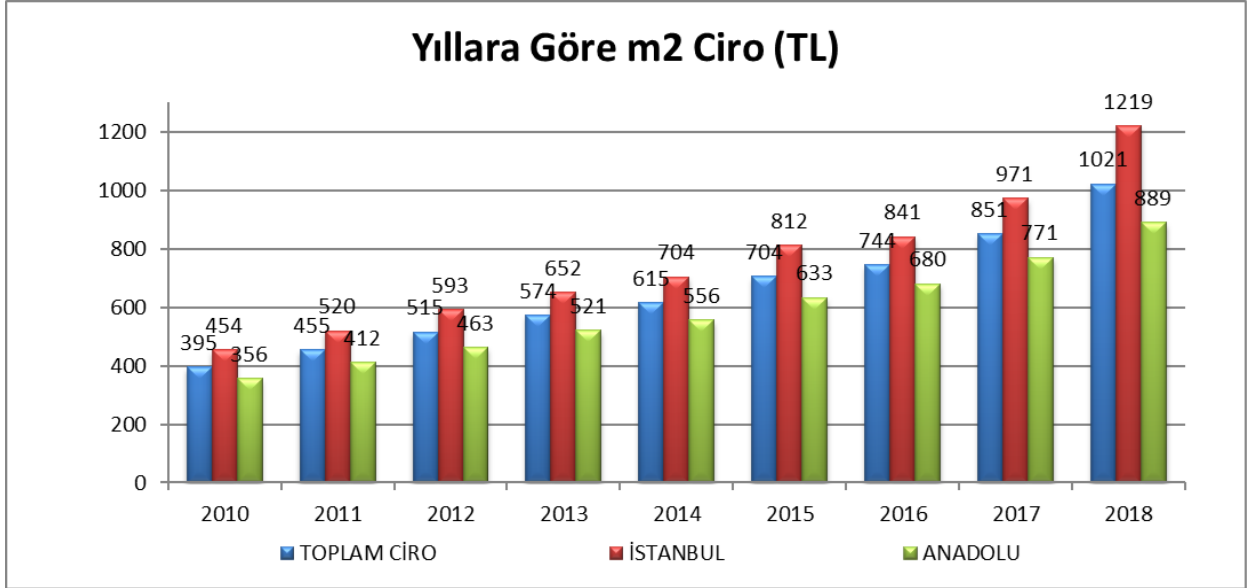
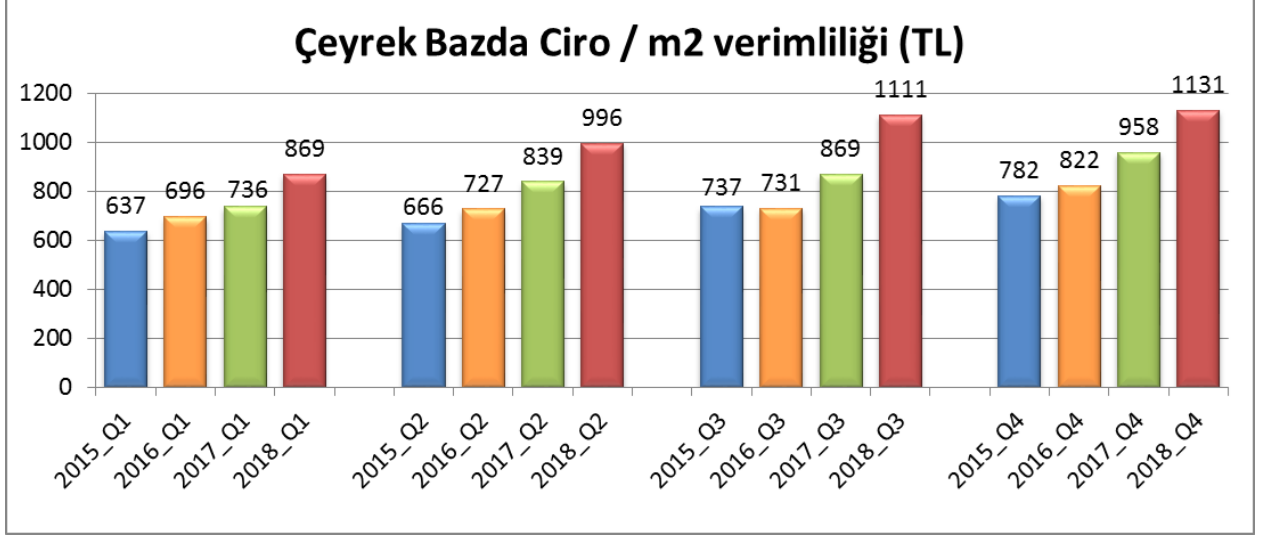


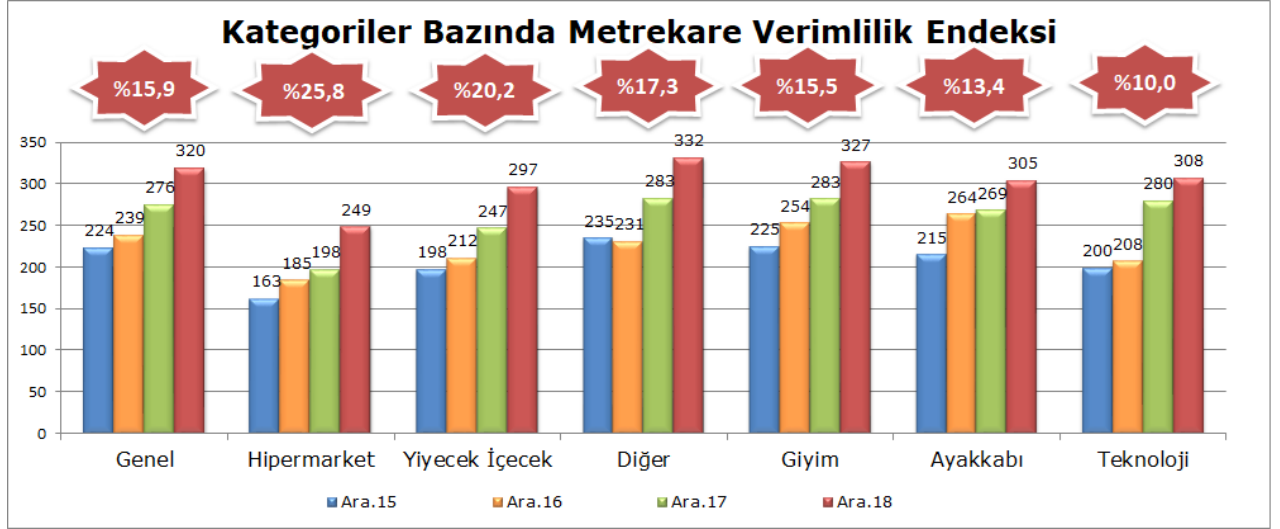
AVM’lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Aralık 2018’de İstanbul’da 1.558 TL, Anadolu’da 995 TL olarak gerçekleşirken, Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Aralık 2018’de 1.220 TL oldu.

Çeyrek bazlı metrekare başına düşen cirolarda 4. çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 23,7’lik bir artış yaşandığı gözlemlendi. 2018 yılı 4. çeyrekte metrekare verimliliği 1.131 TL’ye yükseldi.

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

Geçtiğimiz yıl, 2017 yılına göre metrekare başına toplam ciro (TL) %20 artarak 1.021 TL'ye yükseldi. Metrekare başına toplam ciro (TL) İstanbul'da %25,5, Anadolu'da %15,3 arttı.





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

Son 4 aydır Hipermarket Kategorisi Liderliği Sürdürüyor

Aralık ayında, kategoriler bazında metrekare verimliliğinde en yüksek artış hipermarket kategorisinde yaşandı. Hipermarket kategorisi metrekare verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 25,8’lik artış kaydetti.

Geçtiğimiz yılın Aralık ayı ile karşılaştırıldığında AVM’lerdeki yiyecek içecek kategorisi metrekare verimliliği yüzde 20,2, diğer* alanlar kategorisi metrekare verimliliği yüzde 17,3, giyim kategorisi metrekare verimliliği yüzde 15,5, ayakkabı kategorisi metrekare verimliliği yüzde 13,4 ve teknoloji kategorisi metrekare verimliliği yüzde 10,0 artış gösterdi.

Ofis İstatistikleri¹:

Perakende piyasası çeşitlenmeye gidiyor

Ticari gayrimenkulde özgün profesyonel hizmetler sunan JLL Türkiye’nin 2018 yılını kapsayan ‘Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu’ yayınlandı. Perakende sektörü, A sınıfı ofis piyasası ve lojistik pazarını detaylarıyla mercek altına alan raporda ayrıntılı rakamlara yer verildi. JLL uzmanlarına göre yeni AVM yatırımları önümüzdeki birkaç yıl kademeli olarak düşecek. Bu sebeple mevcut alışveriş merkezlerinde yeniden kiralama, eskiyen alışveriş merkezlerinde ise yenileme süreçleri perakendenin başarısında başrol

¹ JLL Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, Aralık 2018

oynayacak. Ofis piyasasındaki boşluk oranı 2018’de yüzde 21,3 olarak hesaplanırken, lojistik pazarında satış taleplerinin arttığı bir yıl geride kaldı.

Perakendenin çıkış yolu ‘Optimizasyon’ oldu

JLL’nin raporuna göre ödeme zorluğu yaşayan ya da konkordato ilan eden tedarikçiler ile perakendeciler nedeniyle perakende pazarındaki tedarik zinciri olumsuz etkilendi. Kira kontratlarının TL’ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlemlendi. Bazı perakendeciler belirli ‘ciro/kira’ hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başladı. Özellikle tedarik zinciri konusunda sorun yaşayan giyim sektörü ile deri-ayakkabı markalarının reel bazda ciro düşüşü 2018’de devam etti. Enflasyondan arındırıldığında dahi kayda değer bir ciro seviyesi yakalayan hipermarketler, geçtiğimiz yılın en iyi performans gösteren sektörlerinden biri olarak öne çıktı. Bazı perakendecilerin 2018 yılında başladığı mevcut mağazaların optimizasyonu sürecinin 2019 yılında da devam etmesi bekleniyor. Çalışmaya göre mağaza kapatma dahil operasyonel optimizasyonu gerçekleştiren ve finansal yapısını sağlamlaştıran perakendecilerin 2019 yılında daha sağlıklı bir büyüme ivmesi yakalayacağı öngörülmüyor.

2019, perakende de yeniden kiralama ve yenilenme yılı olacak

2018 yıl sonunda açıklanan asgari ücret artışı nedeniyle alışveriş merkezlerini en önemli gider kalemlerinden biri olan işgücü maliyeti kayda değer bir oranda artacağı öngörülmüyor. Açılacak yeni alışveriş merkezi projelerinin sayısında beklenen kademeli düşüş nedeniyle mevcut alışveriş merkezlerinde yeniden kiralama; eskiyen alışveriş merkezlerinde ise yenilenme süreçleri önümüzdeki yıllarda da gündemdeki yerini koruyacak.

Yabancı şirketler ve girişimciler hazır ofisleri tercih ediyor

JLL’nin çalışmasında A sınıfı ofis piyasasına ilişkin rakamlar da yer aldı. Rapora göre ofis piyasasındaki boşluk oranı 2018’de yüzde 21,3 olarak hesaplandı. Yıl sonu itibarıyla A sınıfı ofisler için birincil kira metrekare başına aylık 25 USD ve 130 TL olarak kayıt altına alındı. JLL uzmanlarına göre 2018 yılında gerçekleşen ofis kiralama işlemleri genel olarak şirketlerin operasyonlarını küçültmesi ve çalışan sayılarını düşürmesinin yanı sıra kişi başına düşen alanı azaltarak verimi artırma ve kira bedelini düşürme gibi maliyet odaklı hedeflerden kaynaklandı. Ofis kirasını azaltmak isteyen şirketler özellikle Ataşehir’deki yeni ve modern ofis binalarını tercih etti. Ataşehir’in öne çıkmasında beyaz yaka çalışanların ikamet ettiği bir bölge olmasından kaynaklı konum avantajı, ulaşım olanaklarının artması, gelişmiş yeme-içme seçenekleri ve çevresindeki bölgelere kıyasla daha prestijli olması etken oldu. Uzak Asya menşeli şirketlerin İstanbul’a olan ilgisinde artış gözlemlendi. Makroekonomik belirsizliklerin etkisiyle piyasayı öngöremeyen yabancı şirketler genellikle hazır ofisler aracılığıyla Türkiye’ye giriş yapmayı tercih etti.

Lojistik beklenen döngüyü yakalamadı

Geçtiğimiz yıllarda ilk ve son çeyrekte hareketlenen piyasa, 2018’de bu eğilime uygun bir görünüm sergilemedi. Yılın ilk yarısındaki seçim atmosferinin yanı sıra ikinci yarısındaki ABD Doları ve Euro’nun TL karşısında hızla değer kazanması ile tetiklenen enflasyon ve faiz artışı nedeniyle kiralama işlemlerinde bir toparlanma görülmüdü. Ekonomik koşullar nedeniyle süreçlerini optimize etme kararı alan, konkordato ilan eden ya da likidite ihtiyacı duyan yerli ve yabancı şirketlerin sanayi tesislerini satma eğilimine bağlı olarak satış taleplerinde bir artış gözlemlendi.

2018’de kiralama işlemleri bakımından en aktif sektörler yüzde 38 ile perakende, yüzde 34 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmalar ve yüzde 12 ticari kiralanabilir alan payı ile otomotiv firmaları oldu.

Mistral GYO’nun Sektör İçerisindeki Yeri:

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

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

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

Şirketin finansman kaynağı banka kredileri ve leasing işlemleridir. Çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

- h) Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri:** Dönem içinde iki kez bedelsiz sermaye artırımı yapılmış ve Kayıtlı Sermaye Tavanı 100 milyon TL den 200 Milyon TL ye yükseltilmiştir. Bu nedenlerle esas sözleşme değişiklikleri olmuştur. Tüm süreçler Şirketimiz web sitesinde ve KAP da duyurulmuştur.

Bedelsiz sermaye artırımının nedeni, halka arz izahnamesindeki dağıtılabilir karın % 70 inin dağıtılmasına dair yönetim taahhüdünün yerine getirilmesi ve genel kurulca da onaylanmasıdır.

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

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

İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2018				
	Varlıklar		Yükümlülükler	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari alacaklar	Verilen avanslar	Ticari borçlar	Diğer borçlar
Diğer ilişkili taraflar				
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	74.757	-
Miray İnşaat	-	129.647	-	-
	-	129.647	74.757	-

31 Aralık 2017			
	Alacaklar		Borçlar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari alacaklar	Verilen avanslar	Ticari borçlar
Ortaklar			
Novart Gayrimenkul	735.988	-	-
Miray İnşaat	1.074.455	1.248.662	300.820
Diğer ilişkili taraflar			
Avram Sevinti	288.714	-	-
Feyyaz Ünal	102.126	-	-
Selin Başer	73.011	-	-
	2.274.294	1.248.662	300.820

1 Ocak - 31 Aralık 2018			
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve mal alımları	Hizmet alımı	Kira gideri
Ortaklar			
Önder Türkkani	-	-	39.500
Diğer ilişkili taraflar			
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	4.209.069	-
Miray İnşaat	2.609.639	498.497	-
	2.609.639	4.407.566	39.500

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve alımlar	1 Ocak - 31 Aralık 2017		
		Gayrimenkul satış	Kira gideri	Diğer
Ortaklar				
Miray İnşaat	36.709.220	4.350.000	1.358	174.747
Novart Gayrimenkul	-	6.487.006	-	18.594
Haydar İnaç	-	1.145.188	-	41.112
Mehmet Doğan Atay	-	840.700	-	1.859
Diğer ilişkili taraflar				
Mistral İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	4.215.640	-	-
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	-	1.658.198
Avram Sevinti	-	1.567.531	-	-
Deniz Türkkani	-	1.118.444	-	-
	36.709.220	19.724.509	1.358	1.894.510

- 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:** Komite yıl içinde 6 adet toplantı yapmış ve kararlarını yönetim kuruluna sunmuştur.

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

8- DİĞER HUSUSLAR

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

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

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:	Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İlgili taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (343831/8295780 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (38135013/276526000 Hisse) ve (106437/691315), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (553065461/829578000 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkuldür.
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

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

olan tapuda “Kat İrtifakı” vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan 145 adet bağımsız bölüm.

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:

OFİS KULE KİRACILARI	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
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
BAYRAKTAR BİLİŞİM LTD.ŞTİ.	01.11.2018	1 YIL
ÇARŞI KİRACILARI		
KÖFTECİ YUSUF SAN.TİC.A.Ş.	01.12.2017	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş.	01.01.2018	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş. SATIŞ OFİSİ	01.01.2018	10 YIL
DEFNE ECZANESİ UĞUR UÇAR	01.01.2018	10 YIL
MARTIN CLUB LTD.ŞTİ.	10.12.2018	
HAN KUAFÖR ÖZHAN HAN	01.01.2018	5 YIL
MESSA TAŞIMACILIK LTD.ŞTİ.(COFFEMANIA)	01.04.2018	5 YIL
OZİN CAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ. (MOC)	08.04.2018	5 YIL
TUNGA BOYA LTD.ŞTİ. HIPPIES PIZZA	01.04.2018	5 YIL
EGE LEZZET ATÖLYELERİ LTD.ŞTİ.	01.04.2018	5 YIL
BALCA GIDA TAR.ÜR.LTD.ŞTİ.	22.04.2018	5 YIL
MR. TOBACCO ERAY KARAMAN	01.04.2018	5 YIL
DİBA KAFE LTD.ŞTİ.	01.10.2018	5 YIL
ÇAĞRI İNŞAAT LTD.ŞTİ.	01.11.2018	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:

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2017
	Notlar		
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.361.031	9.433.326
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6, 23	-	2.274.294
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	8.286.180	17.909.251
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	206.516	253.410
Stoklar	8	68.474.110	82.343.294
Peşin ödenmiş giderler	9	171.592	1.777.761
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		79.760	40.679
Diğer dönen varlıklar	15	2.860	910.012
Ara toplam		78.582.049	114.942.027
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	25	1.250.000	-
Toplam dönen varlıklar		79.832.049	114.942.027
Duran varlıklar			
Ticari alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	2.945.058	4.160.190
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	152.574.233	134.935.202
Maddi duran varlıklar	11	687.864	22.430
Maddi olmayan duran varlıklar	12	5.313	1.724
Peşin ödenmiş giderler	9	27.908	59.334
Toplam duran varlıklar		156.240.376	139.178.880
Toplam varlıklar		236.072.425	254.120.907

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Geçmiş dönem
		31 Aralık	31 Aralık
	Notlar	2018	2017
Yükümlülükler ve özkaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	5	7.800.000	4.339.461
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	10.845.009	27.924.272
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6, 23	74.757	300.820
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	238.831	314.305
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		19.154	39.461
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	266	285
Ertelenmiş gelirler	9	6.893.270	1.901.033
Kısa vadeli karşılıklar			
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	167.019	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	127.401	140.286

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

Toplam kısa vadeli yükümlülükler		26.165.707	34.959.923
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	5	-	7.732.395
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7	151.051	-
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	44.806	27.100
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		195.857	7.759.495
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		209.647.847	211.344.520
Ödenmiş sermaye	17	134.219.462	39.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	7.342.495	894.552
Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(895)	(895)
Geçmiş yıllar karları		61.983.458	18.417.259
Net dönem karı		6.103.327	153.033.604
Kontrol gücü olmayan paylar		63.014	56.969

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

Toplam özkaynaklar		209.710.861	211.401.489
Toplam kaynaklar		236.072.425	254.120.907

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Geçmiş dönem
		1 Ocak -	1 Ocak -
	Not	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Hasılat	18	17.859.282	276.609.462
Satışların maliyeti (-)	18	(9.254.125)	(136.750.161)
Brüt kar		8.605.157	139.859.301
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(330.323)	(550.013)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(5.683.399)	(2.737.799)
Esas faaliyetten diğer gelirler	20	8.154.813	517.212
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(6.044.926)	(1.032.423)
Esas faaliyet karı		4.701.322	136.056.278
Yatırım faaliyetinden gelirler	22	11.305.623	24.470.079
Yatırım faaliyetlerden giderler (-)	22	(1.327.506)	(835.964)
Finansal gelir (gider) öncesi faaliyet karı		14.679.439	159.690.393
Finansal gelirler	21	6.709.749	7.027.078
Finansal giderler (-)	21	(15.279.816)	(13.635.525)
Vergi öncesi kar		6.109.372	153.081.946
Vergi gideri		-	-
Dönem karı		6.109.372	153.081.946
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		6.045	48.342
Ana ortaklık payları		6.103.327	153.033.604
Hisse başına kazanç	24	0,045	1,140
Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-

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

Toplam kapsamlı gelir	6.109.372	153.081.946
------------------------------	------------------	-------------

d) 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)	1.217.471	9.328.777
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	221.048.343	217.278.496
C	İştirakler	Md.24/(b)	108.751	108.751
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		13.659.678	27.345.606
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	236.034.243	254.061.630
E	Finansal Borçlar	Md.31	18.645.009	39.996.128
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	209.678.723	211.369.351
	Diğer Kaynaklar		7.710.777	2.696.151
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	236.034.243	254.061.630
	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)	1.216.816	9.328.012
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)	61.730.000	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)	1.011.788	7.351.839

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

1) Bağımsız Dış Denetim Şirketi

Şirketimizin 01.01.2018 – 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 hizmet 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

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

5) Hukuki Danışmanlık Şirketi

Ortaklık ile 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.

9. KURUMSAL YÖNETİM

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Şirket)nın 2018 yılına ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarihli ve 2019/01 sayılı Kurul Bülteninde yer verilen formata uygun olarak hazırlanmış ve KAP da yayınlanmıştır.

19 OCAK 2017 tarihinde payları BİST ‘de işlem görmeye başlayan Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla geniş bir organizasyonel yapıya sahip değildir. Yönetim Kurulu dışında, az sayıda nitelikli personel ile günlük operasyonel faaliyetler yürütülmektedir. . Kurumsal yönetim ilkelerinden , özellikle **Pay sahipleri** ve **Kamuyu Aydınlatma** kapsamındaki ilkelere uyum konusunda diğer bölümlere göre daha iyi uygulama sağlanmaktadır. **Menfaat sahipleri** ve **Komitelere** ilişkin ilkelere tam uyum henüz sağlanamamakla beraber , bu ilkelerle ilgili olarak mevcut durum itibarıyla önemli bir çıkar çatışmasının ortaya çıkmayacağı düşünülmektedir. Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formuna, Kurumsal İnternet Sitemiz mistralgo.com dan ulaşılması mümkündür.

31.12.2018 tarihinde sona eren faaliyet dönemi BİST de ikinci yılı olmakla beraber , SPKanunu ve Tebliğ ile zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyulması konusunda uygulamaları iyileştirme çabaları devam etmektedir.

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıran işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.	X					
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.			X			Pay sahiplerine açık yapılmıştır.
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştıran herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.			X			İŞTİRAK BULUNMAMAKTADIR
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullandırılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Mevzuat sınırlarındadır.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.					X	2018 YILI DAHİL, DAĞITILABİLİR KARIN % 70 'İ NİN DAĞITILMASININ YÖNETİM KURULUNCA TEKLİF EDİLECEĞİNE DAİR İZAHNAMEDE TAAHHÜT BULUNDUĞU İÇİN KAR OLUŞMUŞ İSE DAĞITILMAMASI SÖZKONUSU OLMAMIŞTIR.

1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.		X				Kurumsal web sitesinde etik değerler ve bağış politikası bulunmamaktadır.
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.			X			Şirketimiz web sitesi bu ayrıntıda değildir.
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.			X			Sadece Türkçe mevcuttur .
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmalarını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.			X			Yayınlanmamıştır.
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Düzenlenmemiştir.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	X					
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.			X			Mevcut değildir.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.			X			Mevcut değildir.
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.			X			GYO olduğu için az sayıda ntelikli operasyonel çalışan ile tümüyle mevzuat çerçevesinde yürütülen bir iş modeli sözkonusu olmaktadır. İhtiyaç durumunda eğitim alınmaktadır.
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.			X			Mevcut değildir.
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.			X			Mevcut değildir.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.			X			Mevcut değildir.
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.			X			Mevcut değildir.
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Mevcut değildir.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					

3.4.2- Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.			X			Mevcut değildir.
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır .	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.		X				Faaliyetleri KAP da durulan ve Faaliyet Raporunda yer aldığı kadarıyla pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.		X				Faaliyet Raporunda Şirketi temsil durumuna ilişkin üyelerin durumu belirtilmiştir.
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçөгüne ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmıştır.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyiş ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.		X				19.01.2017 tarihinde paylarımız Borsa da işlem görmeye başlamıştır. Kurumsal Yönetim uygulamaları giderek gelişmektedir.
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Mevcut değildir.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Mevcut değildir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					Esas sözleşmenin Yönetim Kurulu Toplantıları başlıklı 16. maddesinde toplantı detaylarına geniş olarak yer verilmiştir.
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Mevcut değildir.

4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Bağımsız üyeler birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Mevcut değildir.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X			Böyle bir uygulama söz konusu değildir.



1. PAY SAHİPLERİ

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	0
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/669561
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hayır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/655660
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve sürekli arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağımsız ve yardımcıları ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yoktur
Bağımsız ve yardımcıları ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Yoktur
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Yoktur
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 32,91
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Yoktur
1.6. Kar Payı Hakkı	

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

Genel Kurul Toplantıları

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

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

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

3. MENFAAT SAHİPLERİ

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

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

Şirketimiz mevcut hukuk düzeni ve kanunlar çerçevesinde faaliyet göstermektedir.

4. YÖNETİM KURULU-I

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

Yönetim Kurulunun Yapısı

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

Önder TÜRKKANI	İcrada görevli (Executive)	Not independent director)	14/03/ 2016		Değerlendirilmedi (Not considered)		
Haydar İNAÇ	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Hayır (No)
Avram SEVİNTİ	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Hayır (No)
Tufan ÜNAL	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Hayır (No)
Mehmet Doğan ATAY	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Hayır (No)
Deniz BARÇIN	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	19/12/ 2018	Yoktur	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Hayır (No)
Halil EROĞLU	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Muhittin BİLGET	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

4. YÖNETİM KURULU-II

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	15
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 80
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	1
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağını belirlediği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yoktur
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yoktur
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Komiteler
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

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

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

4. YÖNETİM KURULU-III

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

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

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

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