

MİSTRAL
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.03.2019 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2019 – 31.03.2019

b) Genel Şirket Bilgileri

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

c) Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Şirket Yapısı

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

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

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

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

Şirketimizin 31.03.2019 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

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

d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

İmtiyazın niteliği : Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazıdır. 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

1) Şirketimizin 31.03.2019 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."

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.

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

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 31.03.2019 tarihi itibarıyla Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ile Personel bilgileri aşağıda verilmiştir.

(i) Denetimden Sorumlu Komite

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

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 21.03.2019 ve 2019/1 sayılı raporuyla 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

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

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: -

f) Son 3 aya ilişkin önemli gelişmelerin özeti:

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca, Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullere ait Ekspertiz Değerleme Raporu 7 Ocak 2019 tarihinde KAP ve şirket web sitesinde yayınlanmıştır.
- Şirketimiz 2019 yılı sonuna kadar genel hukuki konuların danışmanlığı ve takibi konusunda çalışmak üzere Avukatlar Gür GÜRSOY ve Onur AKINCIOĞLU ile anlaşmaya varmıştır.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") 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 35nci maddesi uyarınca; portföyümüzde bulunan her bir varlık için ve ayrıca 2019 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar vermiştir.
- Şirketimizin %70 oranında payına haiz olduğu Tasfiye Halinde Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi'nin tasfiyesi sonuçlanmış olup şirketin ünvanı Tasfiye Halinde Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi olarak değişmiş olup 03.01.2019 tarihi itibarıyla feshi sebebiyle, şirketimiz 2019 yılı raporlarından itibaren finansal raporlarını konsolide olmayan (bireysel) tipte düzenleyerek kamuoyuna açıklayacaktır.

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** 60.211,00.- TL'dir.

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

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları: Yoktur.

4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- a) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi: Yoktur.
- b) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler: Yatırım yapılmamıştır.
- c) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler: Yoktur.
- d) **Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:** Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Hukuku mevzuatı hükümlerine istinaden, bağımsız denetime tabidir. Söz konusu bağımsız denetim faaliyetinin, 2019 yılı için Sun Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin, 2019 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 sunulması üzerine Şirket Yönetim Kurulu oy birliği ile karar vermiştir
- e) **Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:**
 - 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

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

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 ulaşıp 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: Yoktur
- 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
	31.03.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar	74.202.499	79.832.049
Duran Varlıklar	155.540.077	156.240.376
Kısa Vadeli Yükümlülükler	19.702.968	26.165.707
Uzun Vadeli Yükümlülükler	215.037	195.857
Özkaynaklar	209.824.571	209.710.861

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2019	31.03.2018
Brüt Kar	1.875.102	899.222
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	1.114.520	(1.450.610)
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	159.272	(2.932.703)
Dönem Karı (Zararı)	159.272	(2.932.703)
Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,0012	(0,0752)

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2019	31.12.2018
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	3,01	3,77
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	0,29	0,39
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,32	0,34

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

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

d) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler :

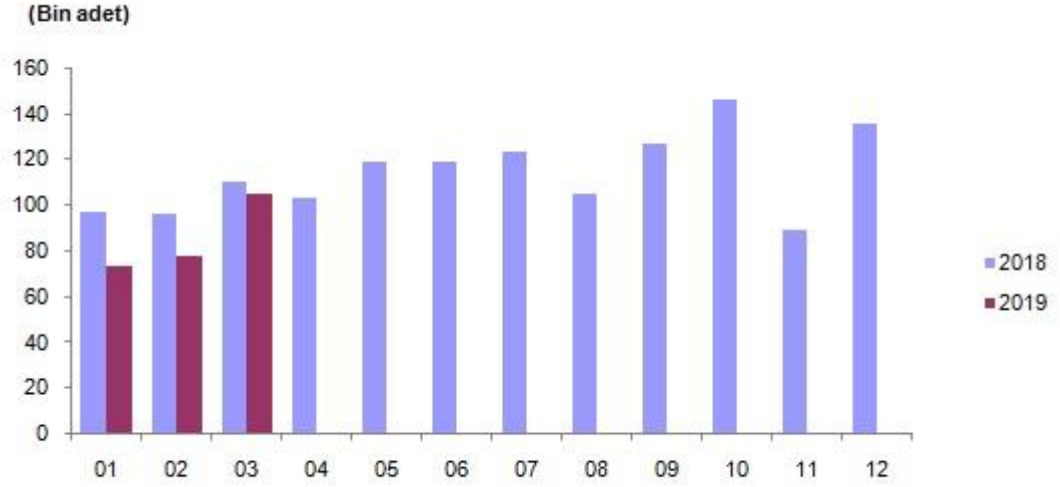
02.10.2018 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul da Kar Dağıtım Politikası kabul edilmiş, KAP da ve Şirket web sitesinde ilan edilmiştir.

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

Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,3 oranında azalarak 105.046 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 19.140 konut satışı ve %18,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10.619 konut satışı ve %10,1 pay ile Ankara, 6.366 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 5 konut ile Hakkari, 7 konut ile Ardahan ve 27 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2018-2019



İpotekli konut satışları 2019 Mart ayında 22.762 olarak gerçekleşti

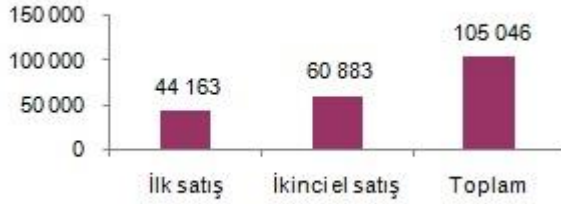
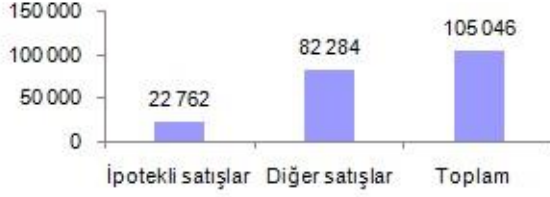
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30,6 oranında azalış göstererek 22.762 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 3.462 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %50 ile Artvin oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 82.284 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %5,3 oranında artarak 82.284 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 15.678 konut satışı ve %19,1 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %81,9 oldu. Ankara 7.620 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.035 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 4 konut ile Hakkari oldu.

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

Satış şekline göre konut satışı, Mart 2019 **Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2019**



Konut satışlarında 44.163 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %12,9 azalarak 44.163 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %42 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.453 konut satışı ve %19,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.553 konut satışı ile Ankara ve 2.884 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 60.883 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 artış göstererek 60.883 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.687 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %55,8 oldu. Ankara 7.066 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.506 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılar 2019 yılı Mart ayında 3.129 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,3 artarak 3.129 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Mart 2019'da ilk sırayı 1.520 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 626 konut satışı ile Antalya, 173 konut satışı ile Ankara, 121 konut satışı ile Bursa ve 110 konut satışı ile Yalova izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Mart ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 548 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 334 konut ile İran, 189 konut ile Suudi Arabistan, 156 konut ile Rusya Federasyonu ve 150 konut ile Afganistan izledi.

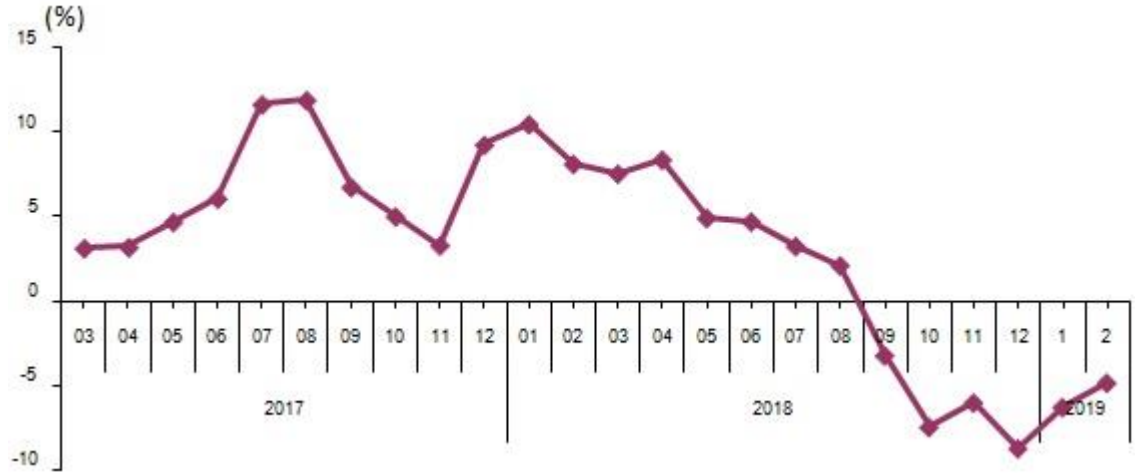
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Perakende İstatistikleri²:

Perakende satış hacmi bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 azaldı

Takvim etkilerinden arındırılmış sabit fiyatlarla perakende satış hacmi 2019 yılı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 azaldı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %1, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %8,2, otomotiv yakıtı satışları %1,7 azaldı.

**Takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi yıllık değişim oranı, Şubat 2019
[2015=100]**



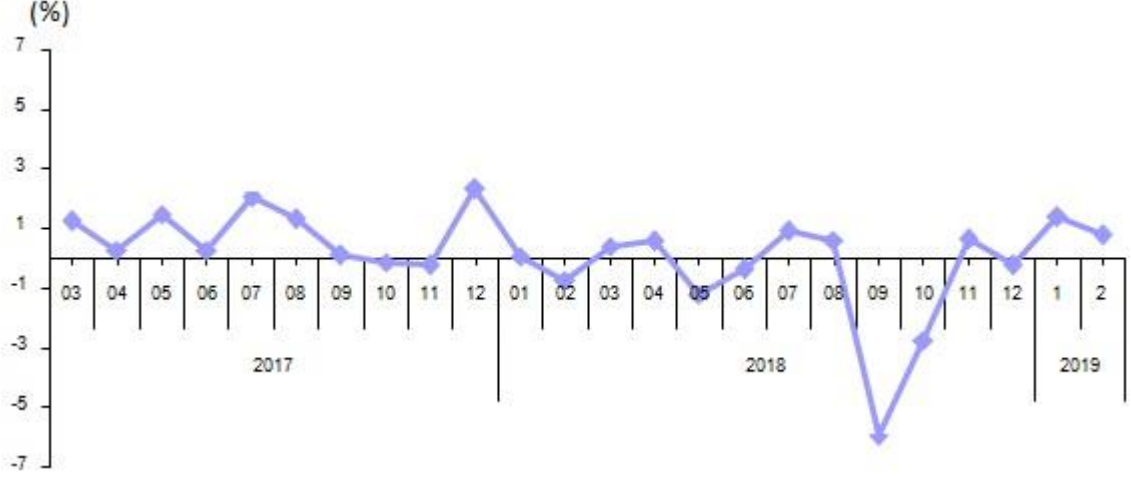
Perakende satış hacmi bir önceki aya göre %0,8 arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sabit fiyatlarla perakende satış hacmi 2019 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %0,8 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %0,8, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %0,9, otomotiv yakıtı satışları %0,4 arttı.

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

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi aylık değişim oranı,
Şubat 2019

[2015=100]



Perakende ciro bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış cari fiyatlarla perakende ciro 2019 yılı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %18,3, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %12,5, otomotiv yakıtı satışları %12,5 arttı.

Perakende ciro bir önceki aya göre %1,5 arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış cari fiyatlarla perakende ciro 2019 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,5 arttı. Aynı ayda gıda, içecek ve tütün satışları %1,1, gıda dışı satışlar (otomotiv yakıtı hariç) %1,2, otomotiv yakıtı satışları %2,9 arttı.

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

Perakende satış endeksleri, Şubat 2019

[2015=100]

Ekonomik faaliyet (NACE Rev.2)	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış	Yıllık değişim (%)	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	Aylık değişim (%)
	Endeks	Endeks	(%)	Endeks	(%)
Satış hacmi (sabit fiyatlarla)					
Perakende ticaret	89,9	89,7	-4,9	106,3	0,8
Gıda, içecek ve tütün	93,3	93,2	-1,0	109,0	0,8
Gıda dışı (otomotiv yakıtı hariç)	88,0	87,8	-8,2	102,1	0,9
Bilgisayar, kitap ve iletişim aygıtları	80,9	80,5	-14,6	92,0	2,2
Elektrikli eşya ve mobilya	67,5	67,0	-18,7	86,5	1,6
Tekstil, giyim ve ayakkabı	111,0	111,5	4,3	125,0	0,2
Tıbbi ürünler ve kozmetik	111,6	111,2	2,4	118,7	0,8
Posta veya internet üzerinden	150,8	150,6	22,0	157,5	0,2
Otomotiv yakıtı	89,8	89,5	-1,7	113,3	0,4
Ciro (cari fiyatlarla)					
Perakende ticaret	138,4	138,1	14,2	165,1	1,5
Gıda, içecek ve tütün	145,6	145,6	18,3	168,9	1,1
Gıda dışı (otomotiv yakıtı hariç)	135,6	135,3	12,5	161,2	1,2
Bilgisayar, kitap ve iletişim aygıtları	128,8	128,2	7,3	147,3	2,4
Elektrikli eşya ve mobilya	110,8	110,1	3,5	144,2	0,8
Tekstil, giyim ve ayakkabı	144,4	145,5	18,5	175,5	0,1
Tıbbi ürünler ve kozmetik	190,8	190,0	27,3	201,4	3,0
Posta veya internet üzerinden	223,5	223,1	48,4	233,7	2,4
Otomotiv yakıtı	134,8	134,3	12,5	169,5	2,9

NACE Rev.2: Avrupa Topluluğunda Ekonomik Faaliyetlerin İstatistiki Sınıflaması

AVM İstatistikleri:

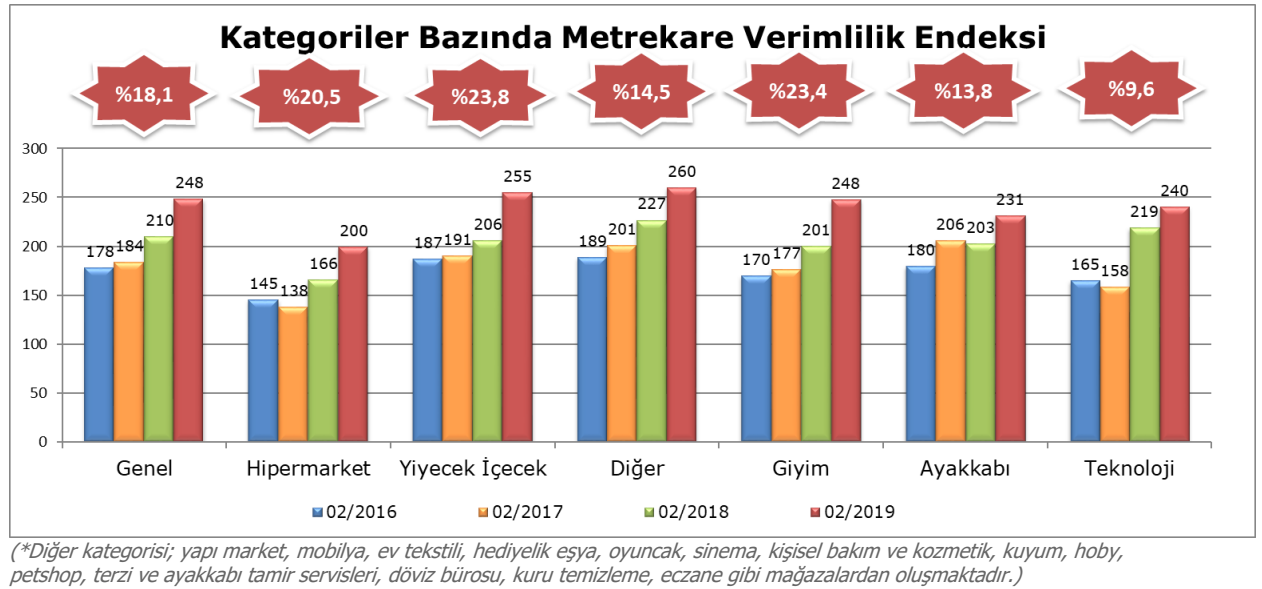
AVM Ciro Endeksi %18,1'lik artış ile Enflasyonun Altında

Şubat ayında AVM'lerdeki perakende ciro endeksi, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre yüzde 18,1 oranında artarak, yüzde 19,7 olarak açıklanan enflasyon oranının altında kaldı. Metrekare verimliliğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre en yüksek artış yiyecek-içecek ve giyim kategorilerinde gerçekleşti.

Aylık m2 Başı Ciro Analizi (Ciro/m2)

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar, Şubat 2019'da İstanbul'da 1.147 TL olurken Anadolu'da ise 814 TL olarak gerçekleşti. Türkiye geneli m2 verimliliği ise Şubat 2019'da 947 TL olarak hesaplandı

Kategoriler Bazında m2 Verimlilik Endeksi



Şubat'ta En Yüksek Ciro Artışı Yiyecek-İçecek ve Giyim Kategorilerinde

Şubat ayında, kategoriler bazında m2 verimliliğinde en yüksek artış 'yiyecek-içecek' ve ardından 'giyim' kategorisinde yaşandı. Yiyecek-içecek kategorisi, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan %23,8 oranında artarken 'giyim' kategorisi ciroları ise %23,4'lük bir yükseliş gösterdi.

Yine geçtiğimiz yılın şubat ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki m2 verimliliği, hipermarket kategorisinde %20,5; diğer* alanlar kategorisinde %14,5; ayakkabı kategorisinde %13,8 ve teknoloji kategorisinde %9,6 oranında 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 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 öngörülüyor.

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 öngörülüyor. 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

¹ JLL Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, Aralık 2018

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 görülmedi. 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 arsalarda da yüksek katma değerli ve vizyoner yapıların geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

f) Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği: Yatırım yoktur.

g) İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı:

Şirketin finansman kaynağı banka kredileridir. Çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

h) Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri: Yoktur.

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

a) İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2019	31.12.2018
Miray İnşaat	-	129.647
Toplam	-	129.647

b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2019	31.12.2018
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	74.757
Toplam	-	74.757

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

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

7- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

8- DİĞER HUSUSLAR

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

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

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 145 adet bağımsız bölüm.

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****d)Portföyde yer alan varlıklardan kiraya verilenler ile ilgili ayrıntılı bilgiler:**

KİRACI	KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
OFİS KULE KİRACILARI		
YANG MING ANADOLU GEMİ AC.A.Ş.	20.04.2018	10 YIL
İMGE İHRACAT İTHALAT DAHİLİ TİCARET LTD.ŞTİ.	08.11.2017	5 YIL
LUXOTTICA GÖZLÜK END.VE TİC.A.Ş.	01.06.2018	5 YIL
AMWAY TÜRKİYE LTD.İZMİR ŞUBESİ	04.06.2018	5 YIL
HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.	01.01.2019	10 YIL
OFİS KİRALAMA SİSTEMLERİ İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş.	01.08.2019	5 YIL
KONUT KULE KİRACILARI		
İSMET TAŞÇEKEN	13.09.2018	1 YIL
BAYRAKTAR BİLİŞİM LTD.ŞTİ.	01.11.2018	1 YIL
ÖZ SİMGE TEKSTİL LTD.ŞTİ.	18.01.2019	1 YIL
RTM EĞİTİM VE SAĞLIK HİZ.A.Ş.	05.02.2019	1 YIL
GÜNAL SÜLEYMANOĞLU (SERHAN ACAR METAL)	12.02.2019	1 YIL
İZMO BİLİŞİM TEK.LTD.ŞTİ.	01.03.2019	1 YIL
SABAHATTİN UÇAR	15.03.2019	1 YIL
SABAHATTİN UÇAR	05.04.2019	1 YIL
SERTAÇ PIÇAKÇI	14.03.2019	1 YIL
TROODON YAZILIM TEK.LTD.ŞTİ.	15.03.2019	1 YIL
KÖFTECİ YUSUF SAN.TİC.A.Ş.	01.12.2017	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş.	01.01.2018	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş. SATIŞ OFİSİ	01.01.2018	10 YIL
DEFNE ECZANESİ UĞUR UÇAR	01.01.2018	10 YIL
MESSA TAŞIMACILIK LTD.ŞTİ.(COFFEMANIA)	01.04.2018	5 YIL
OZİN CAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ. (MOC)	08.04.2018	5 YIL
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
SERHAT KÖROĞLU TUR.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	01.03.2019	5 YIL
ÇAĞRI İNŞAAT ve MÜHENDİSLİK TİC.LTD.ŞTİ.	01.11.2018	6 AY
MARTİN CLUB LTD.ŞTİ.	15.01.2019	5 YIL
MEHMET HANİFİ EKİNCİ	01.07.2019	5 YIL

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

e)Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:

VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmiş
		31.03.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	1.686.539	1.361.031
Ticari Alacaklar		2.417.225	8.286.180
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	2.417.225	8.286.180
Diğer Alacaklar		287.557	206.516
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		287.557	206.516
Stoklar	6	68.474.110	68.474.110
Peşin Ödenmiş Giderler		76.669	171.592
- <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	13	-	129.647
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		76.669	41.945
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		8.653	79.760
Diğer Dönen Varlıklar		1.746	2.860
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		1.746	2.860
Ara Toplam		72.952.499	78.582.049
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		1.250.000	1.250.000
Toplam Dönen Varlıklar		74.202.499	79.832.049
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		2.222.621	2.945.058
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	2.222.621	2.945.058
Yatırım Amaçlı Gayri Menkuller	7	152.625.587	152.574.233
Maddi Duran Varlıklar		685.448	687.864
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		6.421	5.313
Peşin Ödenmiş Giderler		-	27.908
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	-	-	27.908
Toplam Duran Varlıklar		155.540.077	156.240.376
TOPLAM VARLIKLAR		229.742.576	236.072.425

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmiş
		31.03.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	7.298.791	7.800.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	4.713.785	10.845.009
Ticari Borçlar		77.577	313.588
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	13	-	74.757
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	77.577	238.831
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		37.980	19.154
Diğer Borçlar		187.325	127.667
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		187.325	127.667
Ertelenmiş Gelirler		7.220.491	6.893.270
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)</i>		7.220.491	6.893.270
Kısa Vadeli Karşılıklar		167.019	167.019
- <i>Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		167.019	167.019
Ara Toplam		19.702.968	26.165.707

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

Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		19.702.968	26.165.707
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		156.876	151.051
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	13	-	151.051
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		156.876	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		58.161	44.806
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		58.161	44.806
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		215.037	195.857
Toplam Yükümlülükler		19.918.005	26.361.564
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		209.824.571	209.647.847
Ödenmiş Sermaye	9	134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		16.557	(895)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		16.557	(895)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		16.557	(895)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	7.342.495	7.342.495
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		68.086.785	61.983.458
Net Dönem Karı veya Zararı		159.272	6.103.327
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	63.014
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		209.824.571	209.710.861
TOPLAM KAYNAKLAR		229.742.576	236.072.425

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2019 31.03.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2018 31.03.2018
	Dipnotlar		
Hasılat	10	1.875.102	1.530.349
Satışların Maliyeti	10	-	(631.127)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		1.875.102	899.222
BRÜT KAR / ZARAR		1.875.102	899.222
Genel Yönetim Giderleri	11	(1.242.514)	(2.154.393)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	11	(19.963)	(154.340)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.605.798	740.323
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(1.103.903)	(781.422)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.114.520	(1.450.610)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		56.811	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.171.331	(1.450.610)
Finansman Gelirleri		40.097	357.776
Finansman Giderleri	12	(1.052.156)	(1.839.869)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		159.272	(2.932.703)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-

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

Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-	-	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	159.272	(2.932.703)	
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	-	-	
DÖNEM KARI (ZARARI)	159.272	(2.932.703)	
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>	<u>159.272</u>	<u>(2.932.703)</u>	
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	(273)	
Ana Ortaklık Payları	159.272	(2.932.430)	
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	14	0,0012	(0,0752)
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2018
		31.03.2019	31.03.2018
DÖNEM KARI / ZARARI	159.272	(2.932.703)	
Diğer Kapsamlı Gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	17.452	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17.452	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	-	-
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-	-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	17.452	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	176.724	(2.932.703)	(2.932.703)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:	176.724	(2.932.703)	(2.932.703)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	(273)	(273)
Ana Ortaklık Payları	176.724	(2.932.430)	(2.932.430)
Pay Başına Kazanç	176.724	(0,0752)	(0,0752)
Hisse Adedi	134.219.462	39.000.000	39.000.000

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.686.539	1.217.471
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	221.099.697	221.048.343
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	108.751

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

	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		6.956.340	13.659.678
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	229.742.576	236.034.243
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	12.012.576	18.645.009
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	209.824.571	209.678.723
	Diğer kaynaklar		7.905.429	7.710.511
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	229.742.576	236.034.243
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A 1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A 2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.686.383	1.216.816
A 3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B 1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B 2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	61.730.000	61.730.000
C 1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C 2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	1.643.616	1.011.788

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	96%	94%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	1%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	27%	26%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	6%	9%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	1%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	1%	0%	Azami %10

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

1) Bağımsız Dış Denetim Şirketi

Şirketimizin 01.01.2019 – 31.12.2019 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Sun Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıllık Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanması konusunun, alınan Yönetim Kurulu kararıyla Genel Kurulun onayına sunulması kararlaştırılmıştır.. Bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

2) Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Şirketimizin tabi olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. Maddesi gereği, 2019 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerleme hizmet alınmasına, 2018 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.Söz konusu değerlendirme şirketlerinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

3) Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("TSKB") ile Ortaklık 07.07.2014 tarihinde, halka arz gerçekleşinceye kadar geçerli olmak üzere GYO'ya Dönüşüm, Halka Arz Aracılık ve Danışmanlık Hizmetleri Verilmesine ilişkin Yetkilendirme Sözleşmesi akdetmişlerdir. TSKB'nin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

4) Halka Arz Danışmanlık Şirketi

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

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

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

6) Bağımsız Hukuki Danışmanlık Şirketi

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