

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

**MİSTRAL**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2020 – 30.06.2020 DÖNEMİNE AİT**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## **1- GENEL BİLGİLER**

**a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi:** 01.01.2020 – 30.06.2020

**b) Genel Şirket Bilgileri**

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

**c) Şirketin Sermaye Yapısı**

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

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

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

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

Şirketimizin 30.06.2020 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı | Ortağın Toplam Hisse Adedi | Ortağın Sermayedeki Payı |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Önder Türkkani              | 43.742.808,28              | % 32,59                  |
| Haydar İnaç                 | 34.138.095,25              | % 25,43                  |
| Diğer                       | 56.338.558,81              | % 41,98                  |
| Toplam                      | 134.219.462,34             | % 100                    |

**d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler**

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

**İmtiyazın niteliği :** Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazıdır. 8 üyeden oluşan yönetim kurulunun 6 üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

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

**e) Şirketin Yönetim Organı**

1) Şirketimizin 30.06.2020 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

| Adı Soyadı/Unvanı | Görevi                        | Başlangıç Tarihi | Bitiş Tarihi   |
|-------------------|-------------------------------|------------------|----------------|
| Önder Türkkani    | Yönetim Kurulu Başkanı        | 05 Temmuz 2019   | 05 Temmuz 2022 |
| Haydar İnaç       | Yönetim Kurulu Başkan V.      | 05 Temmuz 2019   | 05 Temmuz 2022 |
| Avram Sevinti     | Yönetim Kurulu Üyesi          | 05 Temmuz 2019   | 05 Temmuz 2022 |
| Mehmet Doğan Atay | Yönetim Kurulu Üyesi          | 05 Temmuz 2019   | 05 Temmuz 2022 |
| Tufan Ünal        | Yönetim Kurulu Üyesi          | 05 Temmuz 2019   | 05 Temmuz 2022 |
| Deniz Barçın      | Yönetim Kurulu Üyesi          | 05 Temmuz 2019   | 05 Temmuz 2022 |
| Muhittin Bilget   | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 05 Temmuz 2019   | 05 Temmuz 2022 |
| Adnan Yıldırım    | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 05 Temmuz 2019   | 05 Temmuz 2022 |

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

İlaveten, Yönetim Kurulu'nun 08.07.2019 tarih ve 2019/10 sayılı kararı uyarınca, Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri **(i)** Önder Türkkani ve Haydar İnaç müştereken, **(ii)** Önder Türkkani veya Haydar İnaç'dan herhangi biri ile birlikte Avram Sevinti veya Mehmet Doğan Atay veya Tufan Ünal'ın müştereken olmak üzere, Şirket'i her türlü konuda temsil ve ilzama yetkili kılınmıştır.

## MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

- Yönetim Kurulu Başkanı Önder Türkkani, işbu rapor tarihi itibarıyla Arkas Holding A.Ş. icra kurulu başkanlığı (CEO) görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Başkan Vekili Haydar İnaç, işbu rapor tarihi itibarıyla, Miray İnşaat - Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi bünyesinde yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Tufan Ünal, işbu rapor tarihi itibarıyla, Batıçim Batı Anadolu Çimento San. A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği, Batıçim Batı Anadolu Çimento San. A.Ş. ve Batısöke Söke Çimento Sanayii Türk Anonim Şirketi'nde yönetim kurulu murahhas üyeliği, Batı Enerji A.Ş.'de yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Avram Sevinti, işbu rapor tarihi itibarıyla, Selka Tekstil A.Ş. yönetim kurulu başkanlığı ve Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yönetim kurulu üyeliği görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Doğan Atay, işbu rapor tarihi itibarıyla, Atay Holding A.Ş.'nin yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Deniz Barçın, Barçın Spor A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini yürütmektedir,

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

Şirketimizin 30.06.2020 tarihi itibarıyla Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ile Personel bilgileri aşağıda verilmiştir.

##### (i) Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

**(ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi**

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

**(iii) Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

**5) Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:**

Genel Müdürü Serkan Ergüneş'tir.

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

**Personel Sayısı: 6**

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

**6)Personel ve işçilere sağlanan hak ve menfaatler:**

Ücret dışında bir menfaat sağlanmamaktadır.

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

Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve 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:**  
Yoktur.

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

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

## **3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI**

**Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları:** Yoktur.

## **4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

- a) **Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi:** Yoktur.
- b) **Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:** Yatırım yapılmamıştır.
- c) **Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:** Yoktur.
- d) **Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:** Ortaklık Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Hukuku mevzuatı hükümlerine istinaden, bağımsız denetime tabidir. Sun Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi, 2020 faaliyet yılı için Bağımsız Denetim Şirketi

olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 399. maddesi gereği Şirket denetçisi olarak görev yapmaktadır.

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

Şirketimiz aleyhine İzmir 6. Tüketici Mahkemesi 2017/468 Esas sayı ile 48.931,90 USD talepli tüketici hukukundan kaynaklanan alacak (itirazın iptali) davası ile ilgili olarak Şirket yönetimi 2018 yılı içindeki gelişmeler kapsamında davanın olası sonuçlarını değerlendirdiğinde doğacak yükümlülüğün yerine getirilmesi için nakit çıkışının kuvvetle muhtemel olması ve ilgili tutarın güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi nedeniyle finansal tablolarda gerekli karşılıkları muhasebeleştirmiştir. En son 17.10.2019 tarihindeki duruşmadan tüm itirazlara rağmen davanın kabulü ile icra takibine yapılan itirazın iptali ile ayrıca %20 oranında icra inkar tazminatına (alacak likit olduğundan 48.931,90 USD'nin dava tarihi itibarıyla karşılığı olan 185.084,91 TL'nin %20'si olan icra inkar tazminatı karşılığı 37.016,98 TL olarak) hükmetmiştir. Bununla birlikte Şirket yönetimi benzer diğer gayrimenkul satış işlemlerinden kaynaklı oluşabilecek şarta bağlı yükümlülükler kapsamında, henüz Şirket'e tebliğ edilmiş ilave bir davanın olmaması nedeniyle, ilgili diğer taşınmaz satış işlemlerine yönelik nakit çıkış ihtimalinin düşük olduğunu değerlendirmektedir.

Yerel Mahkemenin 17.10.2019 Tarih ve 2019/177 Karar sayılı kararına karşı tehir'i icra ve duruşmalı incelemeli talepli istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup istinaf incelemesi İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi'nin 2020/92 Esas sayılı dosyası ile devam etmektedir. İstinaf incelemesi sonuna kadar şirket aleyhine herhangi bir haciz işleminin yapılmasının ve paranın alacaklıya ödenmesinin önüne geçilmesi adına icra dosyasına T. Garanti Bankası İzmir Ticari Şubesinin 4.12.2019 Tarih ve 1776196 Numaralı 390.000,00 TL bedelli kesin teminat mektubu sunularak 04.12.2019 tarihli mehil vesikası alınmıştır. İşbu mehil vesikası dava dosyasına sunulmuş olup dosya yeni istinaf dairesi'ne gittiğinden dolayı henüz tehir'i icra kararı yazılmamıştır. Yakın zamanda tehir'i icra kararı alınarak icra dosyasına sunulacaktır.

İstinaf talebinin kabul edilmemesi halinde de miktar itibarı ile Şirket'in hakkının bulunması sebebi ile temyiz kanun yoluna da başvurulabilecektir.Öncelikle dosyanın Şirket'in lehine bozulabileceği göz önünde bulundurularak her halukarda alacak miktarının Amerikan Doları üzerinden değil, Türk lirası üzerinden ödenmesine karar verilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Bu süreç ile ilgili olarak şirket hukukçuları istinaf sürecini sürdürmekte olup gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden duyurulmaktadır.

Öte yandan davalı İzmir Valiliği'nin 22.08.2014 Tarih ve 19167 Sayılı olurları ile kabul edilen İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 3500.2014.01/96 idari yaptırım karar defter numaralı , Çevre Kanunu'nun 10. maddesinin ihlali iddiası nedeniyle aynı kanunun 20/1-e maddesi uyarınca 2.172.123,20.-TL idari para cezası ile tecziyesine ilişkin idari yaptırım kararının iptali ile yürütmenin durdurulması ve duruşmalı inceleme yapılması talebiyle İzmir 4.İdare Mahkemesi'nin 2014/1750 Esas sayılı dosyası ile 15.10.2014 tarihinde şirketimizce dava açılmıştır İlgili dava sürecinde Şirket'e 22.01.2019 tarihinde tebellüğ olan Danıştay 14.Dairesi kararı uyarınca, Şirket tarafından düzeltilmesi istenilen Danıştay 14. Dairesinin 18.10.2017 tarihli E.2015/7037/K.2017-5369 sayılı kararının reddine, yargılama giderlerinin Şirket üzerinde bırakılmasına, ilgili dosyanın tekrar görülmek üzere İzmir 4.İdare Mahkemesine geri gönderilmesine 25.12.2018 tarihinde oy çokluğu ile karar verilmiştir. 16.05.2019 tarihine kadar karşılıklı davalara itiraz edilmiş olup, 16.05.2019 tarih ve 2019/584

sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiştir. İzmir 4. İdare Mahkemesi'nde 2019/94 esas sayılı dava dosyası ile takip edilen devam ederken Şirket'e KEP sistemi üzerinden Belkahve Vergi Dairesince ödeme emri gönderilmiş olup, sözkonusu tebligata karşılık olarak, Belkahve Vergi Dairesi aleyhine 29.01.2019 tarihinde İzmir 3. İdare Mahkemesi nezdinde 2019/233 esas sayılı dosya ile ödeme emrinin iptali ve yürütmenin durdurulması talebimizi içeren dava açılmıştır. Mahkemece yapılan ilk incelemede 25.02.2019 tarihli karar ile dava konusu ödeme emrinin dayanağı idari para cezasına karşın açılan davanın İzmir 4. İdare :Mahkemesi'nin 2019/94 Esas sayılı dosyasında görülmekte olduğu ve ödeme emrinin tahsil edilmesi halinde işlemin etkisi tükenecek nitelikte olduğundan bahisle uyuşmazlık konusu ödeme emrinin tahsilinin yukarıda yer verilen mevzuat hükmü uyarınca, Davalı İdarenin savunması ve ara kararı cevabı alınıp ya da savunma ve ara kararına cevap verme süresi geçip yeni bir karar verilinceye kadar teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Anılı yd kararı 28.02.2019 tarihinde mahkeme kaleminde elden tebliğ alınmış olup aynı gün içerisinde anılı karar aslı Belkahve Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne elden verilerek herhangi bir haciz işlemi yapılmaması hususu ihtar edilmiştir. Mahkemece yapılan yargılama halen devam etmektedir.

- f) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:** Şirket 2019 yılı hedeflerine ulaşmıştır.
- g) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:** Bulunmamaktadır.
- h) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler:** Yoktur
- i) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:** Yoktur.
- h) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler:** Şirket, bağlı şirket değildir.

## **5- FİNANSAL DURUM**

**Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik 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**

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

**faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:**

|                           | <b>CARİ DÖNEM</b> | <b>GEÇMİŞ DÖNEM</b> |
|---------------------------|-------------------|---------------------|
|                           | <b>30.06.2020</b> | <b>31.12.2019</b>   |
| Dönen Varlıklar           | 68.946.116        | 66.614.484          |
| Duran Varlıklar           | 190.309.594       | 190.674.971         |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 7.208.795         | 8.384.172           |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 558.574           | 321.350             |
| Özkaynaklar               | 251.488.341       | 248.583.933         |

|                             | <b>CARİ DÖNEM</b> | <b>GEÇMİŞ DÖNEM</b> |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|
|                             | <b>30.06.2020</b> | <b>30.06.2019</b>   |
| Brüt Kar                    | 5.339.215         | 3.172.015           |
| Esas Faaliyet Karı (Zararı) | 2.766.212         | 2.468.669           |
| Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)   | 2.884.788         | 515.639             |
| Dönem Karı (Zararı)         | 2.884.788         | 515.639             |
| Pay Başına Kazanç (Zarar)   | 0,0215            | 0,0038              |

|                                                      | <b>CARİ DÖNEM</b> | <b>GEÇMİŞ DÖNEM</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
|                                                      | <b>30.06.2020</b> | <b>31.12.2019</b>   |
| Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)              | 9,57              | 7,95                |
| Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar | 0,96              | 0,46                |
| Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)          | 0,27              | 0,26                |

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

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

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

**Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:**

**Konut Satış İstatistikleri, Haziran 2020 <sup>1</sup>**

**Türkiye'de 2020 Haziran ayında 190 bin 12 konut satıldı**

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %209,7 artarak 190 bin 12 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 28 bin 799 konut satışı ve %15,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 21 bin 915 konut

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

satışı ve %11,5 pay ile Ankara, 11 bin 690 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en düşük olduğu iller sırasıyla 29 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkari ve 68 konut ile Bayburt oldu.

**Konut satış sayıları, Haziran 2020**

|                                  | Haziran |         |             | Ocak-Haziran |         |             |
|----------------------------------|---------|---------|-------------|--------------|---------|-------------|
|                                  | 2019    | 2020    | Değişim (%) | 2019         | 2020    | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış  | 61 355  | 190 012 | 209,7       | 505 796      | 624 769 | 23,5        |
| İpotekli satış                   | 7 319   | 101 504 | 1286,9      | 82 885       | 266 374 | 221,4       |
| İlk el satış                     | 2 490   | 32 412  | 1201,7      | 32 821       | 87 956  | 168,0       |
| İkinci el satış                  | 4 829   | 69 092  | 1330,8      | 50 064       | 178 418 | 256,4       |
| Diğer satış                      | 54 036  | 88 508  | 63,8        | 422 911      | 358 395 | -15,3       |
| İlk el satış                     | 20 775  | 26 220  | 26,2        | 173 333      | 109 816 | -36,6       |
| İkinci el satış                  | 33 261  | 62 288  | 87,3        | 249 578      | 248 579 | -0,4        |
| Satış durumuna göre toplam satış | 61 355  | 190 012 | 209,7       | 505 796      | 624 769 | 23,5        |
| İlk el satış                     | 23 265  | 58 632  | 152,0       | 206 154      | 197 772 | -4,1        |
| İpotekli satış                   | 2 490   | 32 412  | 1201,7      | 32 821       | 87 956  | 168,0       |
| Diğer satış                      | 20 775  | 26 220  | 26,2        | 173 333      | 109 816 | -36,6       |
| İkinci el satış                  | 38 090  | 131 380 | 244,9       | 299 642      | 426 997 | 42,5        |
| İpotekli satış                   | 4 829   | 69 092  | 1330,8      | 50 064       | 178 418 | 256,4       |
| Diğer satış                      | 33 261  | 62 288  | 87,3        | 249 578      | 248 579 | -0,4        |

**İpotekli konut satışları 2020 Haziran ayında 101 bin 504 olarak gerçekleşti**

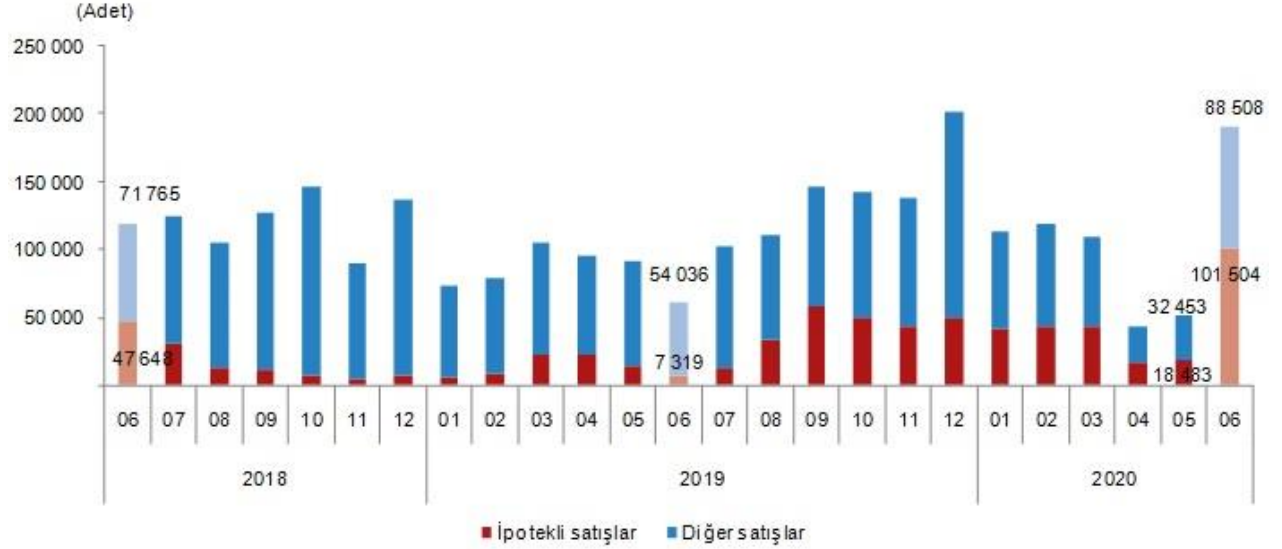
Türkiye genelinde 2020 Haziran ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1286,9 artış göstererek 101 bin 504 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %53,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 14 bin 767 konut satışı ve %14,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 4 konut ile Hakkari oldu.

**Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 508 konut el değiştirdi**

Diğer konut satışları 2020 Haziran ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %63,8 artarak 88 bin 508 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 14 bin 32 konut satışı ve %15,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %48,7 oldu. Ankara 8 bin 114 diğer konut satışı ile ikinci

sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 4 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Ardahan oldu.

#### Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2020



#### Konut satışlarında 58 bin 632 konut ilk defa satıldı

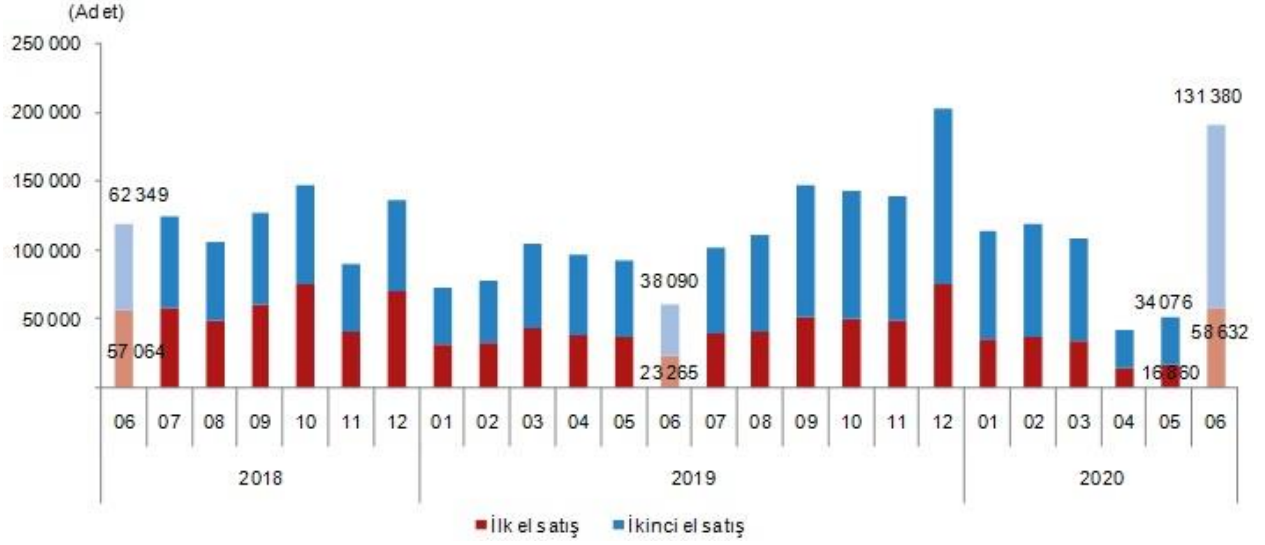
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %152,0 artarak 58 bin 632 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8 bin 253 konut satışı ve %14,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 bin 96 konut satışı ile Ankara ve 3 bin 530 konut satışı ile İzmir izledi.

#### İkinci el konut satışlarında 131 bin 380 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %244,9 artış göstererek 131 bin 380 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 20 bin 546 konut satışı ve %15,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 16 bin 819 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 8 bin 160 konut satışı ile İzmir izledi.

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

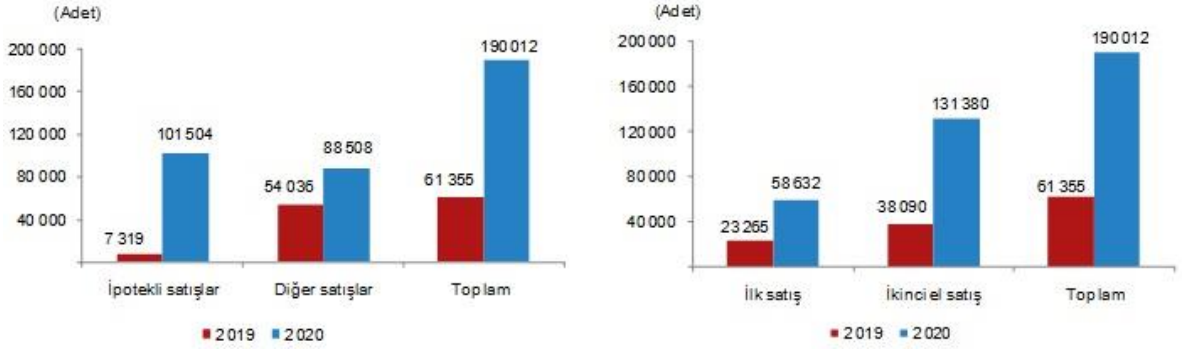
**Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2020**



**Satış şekline göre konut satışı,**

**Satış durumuna göre konut satışı**

**Haziran 2019-2020**



**Konut satışları Ocak-Haziran döneminde %23,5 arttı**

Ocak-Haziran döneminde 624 bin 769 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5 artış gösterdi. Ocak-Haziran döneminde ipotekli konut satışı %221,4 artarak 266 bin 374, diğer satış türlerinde ise %15,3 azalarak 358 bin 395 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %4,1 azalarak 197 bin 722 oldu. İkinci el konut satışları da %42,5 artarak 426 bin 997 olarak gerçekleşti.

**Yabancılar 2020 yılı Haziran ayında bin 664 konut satışı gerçekleştirdi**

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,1 azalarak bin 664 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Haziran 2020'de ilk sırayı 730 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 277 konut satışı ile Antalya, 180 konut satışı ile Ankara, 65 konut satışı ile İzmir ve 57 konut satışı ile Mersin izledi.

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

**Yabancılarla yapılan konut satış sayıları, Haziran 2020**

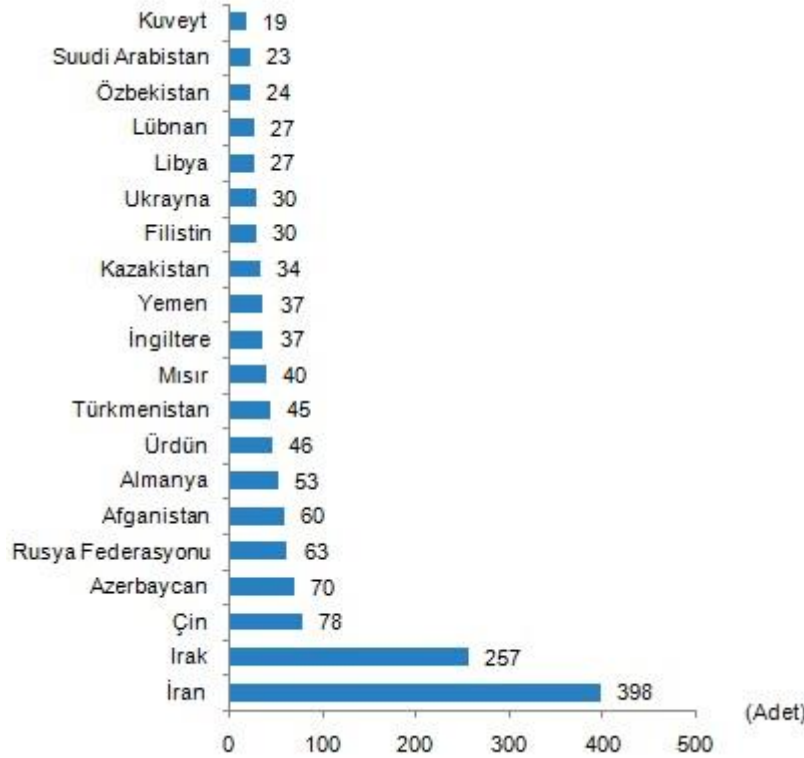


Ocak-Haziran döneminde yabancılarla yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,5 azalarak 14 bin 262 oldu.

**Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı**

Haziran ayında İran vatandaşları Türkiye'den 398 konut satın aldı. İran'ı sırasıyla, 257 konut ile Irak, 78 konut ile Çin, 70 konut ile Azerbaycan ve 63 konut ile Rusya Federasyonu izledi.

**Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Haziran 2020**



<sup>1</sup> TÜİK Haber Bülteni Haziran 2020

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

## **Ticari Gayrimenkul <sup>2</sup>**

### **Pazar Göstergeleri**

**Birincil Kiralar:** Yılın ilk çeyreğinde kısıtlı olsa da COVID-19 küresel salgınına paralel olarak kiraların kısa ve orta vadede gevşemesi beklenmektedir.

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

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

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

#### **Birincil Ofis Kiraları – Mart 2020**

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

#### **Birincil Ofis Getiri Oranları – Mart 2020**

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

### **Genel Bakış**

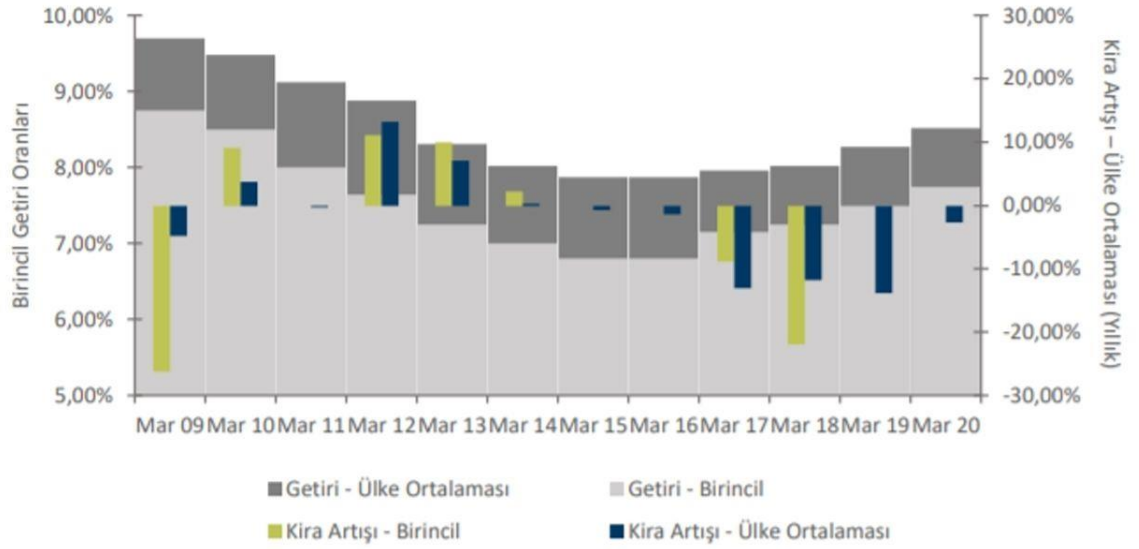
Türkiye ekonomisi 2019 yılının son çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6 büyüme kaydetmesine karşın, COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri Mart 2020’de bir önceki çeyreğe göre belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklanan sert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

pandemisinin yaratacağı etkilerin yanı sıra, döviz kurunda devam eden dalgalanmalar ofis kiralama ve yatırım aktiviteleri üzerinde etkili olacaktır.

### Kullanıcı Odağı

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.863 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe ve geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla %39,62 ve %6,48 oranlarında artış göstermiş olup, devam eden kiralama işlemlerinin sonuçlanması ile kiralama talebi yılın ilk çeyreğinde belirgin bir ivme kazanmıştır.

### YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, yüzde 46,13'ü Anadolu yakasında bir önceki çeyreğe göre önemli ölçüde azalma göstererek gerçekleşmiş olup, yüzde 21,21'i MİA'da, yüzde 32,66'sı geçen yılın iki yarısında kıyasla oldukça belirgin bir artış kaydederek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Gizli (12.000 m<sup>2</sup>, Akyaka Plaza), A101 (8.622 m<sup>2</sup>, Ege Yapı Premium), Beymen (8.263 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), Gizli (6.000 m<sup>2</sup>, Özsoylular Plaza), Karaca (5.141 m<sup>2</sup>, Now Bomonti), Honda (4.380 m<sup>2</sup>, Tanyol Plaza) ve EnerjiSA (4.500 m<sup>2</sup>, My Office) bulunmaktadır. Bununla birlikte, ilk çeyreğin sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %24,1 olarak kaydedilmiştir.

### Yatırım Odağı

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

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



### Genel Görünüm

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

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

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

### PERAKENDE PAZARI

#### PAZARA BAKIŞ

##### Pazar Göstergeleri

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

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

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

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

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

**Birincil Perakende Kiraları – Mart 2020**

| ANA CADDE<br>MAĞAZALARI | ₺<br>M²/AY | ABD\$<br>M²/AY | €<br>M²/AY | ABD\$<br>FT²/YIL | BÜYÜME %<br>1 YIL | M²/AY |
|-------------------------|------------|----------------|------------|------------------|-------------------|-------|
| İstanbul                | 750        | 130            | 1.329      | 139              | -10,7             | -14,9 |
| İzmir                   | 350        | 60             | 585        | 61               | -15,4             | -18,7 |
| Ankara                  | 468        | 80             | 903        | 95               | -10,5             | -13,4 |

**Birincil Perakende Getiri Oranları – Mart 2020**

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

**Genel Bakış**

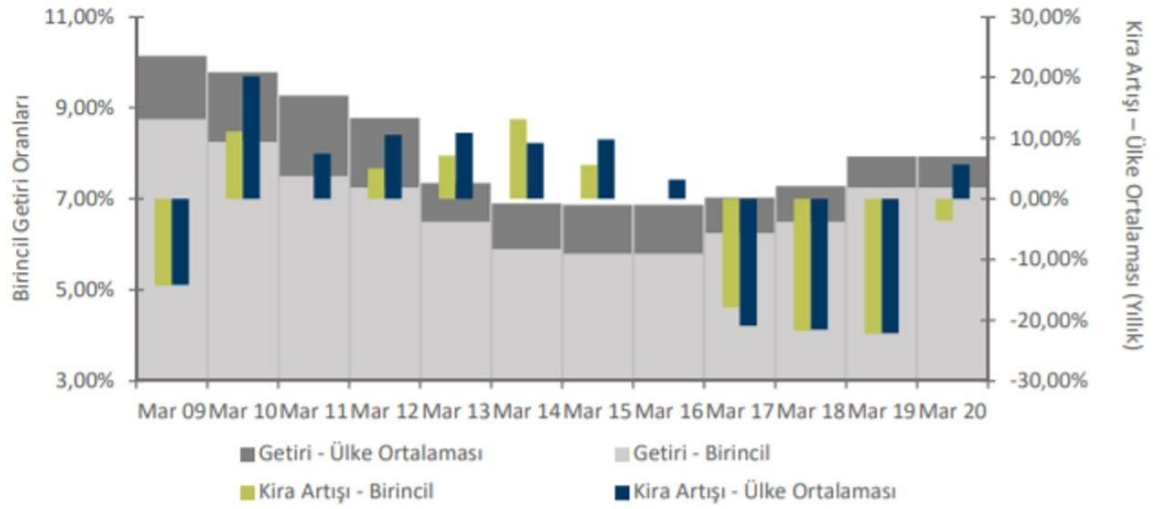
COVID-19 küresel salgının etkileri perakende pazarında görülmeye devam ederken, AYD/Akademetre'nin Ocak 2020 alışveriş merkezleri perakende verilerine göre, ciro endeksi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 27,3 artarak, özellikle geçen yıl sonunda toparlanma sinyalleri vererek ekonomik göstergeler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

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

### **Kullanıcı Odağı**

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

### **YAKIN DÖNEM PERFORMANSI**



### **Yatırım Odağı**

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

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



### Genel Görünüm

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

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

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

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

2019’da ofis arzı 276 bin metrekare arttı!

Acil satılık gayrimenkullerle ofis yatırımlarına olan talep giderek artacak!

<sup>2</sup> [www.emlakkulisi.com](http://www.emlakkulisi.com) “Cushman - Wakefield tarafından hazırlanan Türkiye’nin 2020 yılı 1. çeyrek ‘Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu’ yayınlandı. Raporda, ofis, perakende sektörlerinin 2020 verilerine yer verildi..”

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

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

| <b>a) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</b> | <b>30.06.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Miray İnşaat                                    | 36.981            | 36.981            |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>36.981</b>     | <b>36.981</b>     |

| <b>b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b> | <b>30.06.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi                       | 480.978           | 327.727           |
| <b>Toplam</b>                                           | <b>480.978</b>    | <b>327.727</b>    |

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

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

|                                   | 01.01.2020-30.06.2020 |       |                  |       |       |                |
|-----------------------------------|-----------------------|-------|------------------|-------|-------|----------------|
|                                   | Hakediş               |       | Hizmet           |       | Diğer |                |
|                                   | Alış                  | Satış | Alış             | Satış | Alış  | Satış          |
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi | -                     | -     | 1.219.814        | -     | -     | -              |
| <b>Toplam</b>                     | -                     | -     | <b>1.219.814</b> | -     | -     | -              |
|                                   | 01.01.2019-30.06.2019 |       |                  |       |       |                |
|                                   | Hakediş               |       | Hizmet           |       | Diğer |                |
|                                   | Alış                  | Satış | Alış             | Satış | Alış  | Satış          |
| Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.       | -                     | -     | -                | -     | -     | 730.435        |
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi | -                     | -     | 1.637.055        | -     | -     | -              |
| <b>Toplam</b>                     | -                     | -     | <b>1.637.055</b> | -     | -     | <b>730.435</b> |

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

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

**7- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

**8- DİĞER HUSUSLAR**

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

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

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

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

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

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b> | Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>   | Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>      | 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. |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>       | Şirketimiz hissesine düşen kısmın, 31.12.2019 tarihli rapora göre değeri 20.590.000.-Türk Lirasıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b> | Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>   | Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup tır parkı olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>      | 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.                                                                                                                                                         |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>       | 31.12.2019 tarihli rapora göre değeri 44.655.000.-Türk Lirasıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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

**GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:** Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no'lu parsel Mersinli-Konak/İZMİR

**GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:** Mistral Towers proje alanı

**TAPU KAYIT BİLGİLERİ:** İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parsel olan tapuda "Kat İrtifakı" vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan 143 adet bağımsız bölüm.

**TOPLAM PAZAR DEĞERİ:** 284.468.000.- Türk Lirasıdır.

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

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

| KİRACI                                       | KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ | SÖZLEŞME SÜRESİ |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>OFİS KULE KİRACILARI</b>                  |                       |                 |
| YANG MING ANADOLU GEMİ AC.A.Ş.               | 20.04.2018            | 10 YIL          |
| İMGE İHRACAT İTHALAT DAHİLİ TİCARET LTD.ŞTİ. | 08.11.2017            | 5 YIL           |
| LUXOTTICA GÖZLÜK END.VE TİC.A.Ş.             | 01.06.2018            | 5 YIL           |
| AMWAY TÜRKİYE LTD.İZMİR ŞUBESİ               | 04.06.2018            | 5 YIL           |
| HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.              | 01.01.2019            | 10 YIL          |
| OFİS KİRALAMA SİSTEMLERİ İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş. | 01.08.2019            | 5 YIL           |
| SCHNEIDER ELEKTRİK A.Ş.                      | 01.01.2020            | 5 YIL           |
|                                              |                       |                 |
| <b>KONUT KULE KİRACILARI</b>                 |                       |                 |
| BERK ÇİMEN                                   | 01.10.2019            | 1 YIL           |
| ÖZ SİMGE TEKSTİL LTD.ŞTİ.                    | 18.01.2019            | 1 YIL           |
| RTM EĞİTİM VE SAĞLIK HİZ.A.Ş.                | 05.02.2019            | 1 YIL           |
| GÜNAL SÜLEYMANOĞLU                           | 12.02.2019            | 1 YIL           |
| İZMO BİLİŞİM TEK.LTD.ŞTİ.                    | 01.03.2019            | 1 YIL           |
| TROODON YAZILIM TEK.LTD.ŞTİ.                 | 15.03.2019            | 1 YIL           |
| LUCİEN ARKAS                                 | 01.05.2020            | 1 YIL           |
| PEKER YÜZEY TASARIMLARI A.Ş.                 | 10.06.2020            | 1 YIL           |
|                                              |                       |                 |
| <b>ÇARŞI KİRACILARI</b>                      |                       |                 |
| 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           |

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

|                                                  |            |       |
|--------------------------------------------------|------------|-------|
| OZİN CAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ. (MOC)           | 08.04.2018 | 5 YIL |
| EGE LEZZET ATÖLYELERİ LTD.ŞTİ.                   | 01.04.2018 | 5 YIL |
| BALCA GIDA TAR.ÜR.LTD.ŞTİ.                       | 22.04.2018 | 5 YIL |
| MR. TOBACCO ERAY KARAMAN                         | 01.04.2018 | 5 YIL |
| DİBA KAFE LTD.ŞTİ.                               | 01.10.2018 | 5 YIL |
| SERHAT KÖROĞLU TUR.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.              | 01.03.2019 | 5 YIL |
| MURAT AK                                         | 01.06.2019 | 1 YIL |
| MARTİN CLUB LTD.ŞTİ.                             | 15.01.2019 | 5 YIL |
| MEHMET HANİFİ EKİNCİ                             | 01.07.2019 | 5 YIL |
| SELİN OTOK                                       | 18.11.2019 | 5 YIL |
| CUBA TURİZM SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.                  | 01.01.2020 | 5 YIL |
| LOVALLE PASTACILIK LTD.ŞTİ.                      | 01.04.2020 | 5 YIL |
| ARVEN YÖNETİM VE TURİZM HİZ. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. | 05.02.2020 | 5 YIL |

**e)Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:**

|                                                      | <b>Cari Dönem</b>  | <b>Önceki Dönem</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
|                                                      | <b>Sınırlı</b>     | <b>Bağımsız</b>     |
|                                                      | <b>Denetimden</b>  | <b>Denetimden</b>   |
|                                                      | <b>Geçmiş</b>      | <b>Geçmiş</b>       |
| <b>VARLIKLAR</b>                                     | <b>30.06.2020</b>  | <b>31.12.2019</b>   |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                               |                    |                     |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                            | 4.028.801          | 220.291             |
| Ticari Alacaklar                                     | 1.423.165          | 2.166.111           |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar               | 36.981             | 36.981              |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar       | 1.386.184          | 2.129.130           |
| Diğer Alacaklar                                      | 189.178            | 159.906             |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar       | 189.178            | 159.906             |
| Stoklar                                              | 62.020.002         | 62.787.506          |
| Peşin Ödenmiş Giderler                               | 20.373             | 1.545               |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler  | 20.373             | 1.545               |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar               | 13.130             | 27.658              |
| Diğer Dönen Varlıklar                                | 1.467              | 1.467               |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar | 1.467              | 1.467               |
| <b>Ara Toplam</b>                                    | <b>67.696.116</b>  | <b>65.364.484</b>   |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar         | 1.250.000          | 1.250.000           |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                        | <b>68.946.116</b>  | <b>66.614.484</b>   |
| <b>Duran Varlıklar</b>                               |                    |                     |
| Ticari Alacaklar                                     | 1.950.506          | 2.299.600           |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar      | 1.950.506          | 2.299.600           |
| Yatırım Amaçlı Gayri Menkuller                       | 187.597.698        | 187.597.698         |
| Maddi Duran Varlıklar                                | 757.385            | 773.178             |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                        | 4.005              | 4.495               |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                        | <b>190.309.594</b> | <b>190.674.971</b>  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                              | <b>259.255.710</b> | <b>257.289.455</b>  |

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

|                                                                                                                     | <b>Cari Dönem</b>  | <b>Önceki Dönem</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
|                                                                                                                     | <b>Sınırlı</b>     | <b>Bağımsız</b>     |
|                                                                                                                     | <b>Denetimden</b>  | <b>Denetimden</b>   |
|                                                                                                                     | <b>Geçmiş</b>      | <b>Geçmiş</b>       |
|                                                                                                                     | <b>30.06.2020</b>  | <b>31.12.2019</b>   |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                                                    |                    |                     |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                                    |                    |                     |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                                            | -                  | 1.150.000           |
| Ticari Borçlar                                                                                                      | 621.086            | 645.791             |
| -İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                                                  | 480.978            | 327.727             |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                                          | 140.108            | 318.064             |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                                                    | 23.591             | 21.581              |
| Diğer Borçlar                                                                                                       | 261.513            | 506.212             |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                                           | 261.513            | 506.212             |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                                                                        | 3.763.210          | 3.267.110           |
| -Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri                                                          | 3.763.210          | 3.267.110           |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                                                 | 73.178             | 370.944             |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | 73.178             | 370.944             |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                                             | 2.466.217          | 2.422.534           |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar                                                     | 71.992             | 28.309              |
| -Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                                      | 2.394.225          | 2.394.225           |
| <b>Ara Toplam</b>                                                                                                   | <b>7.208.795</b>   | <b>8.384.172</b>    |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                             | <b>7.208.795</b>   | <b>8.384.172</b>    |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                                    |                    |                     |
| Diğer Borçlar                                                                                                       | 298.966            | 225.254             |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                                           | 298.966            | 225.254             |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)                               | 140.000            | -                   |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | 140.000            | -                   |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                                             | 119.608            | 96.096              |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                                                     | 119.608            | 96.096              |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                             | <b>558.574</b>     | <b>321.350</b>      |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>                                                                                         | <b>7.767.369</b>   | <b>8.705.522</b>    |
| <b>Öz Kaynaklar</b>                                                                                                 |                    |                     |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                                                | <b>251.488.341</b> | <b>248.583.933</b>  |
| Ödenmiş Sermaye                                                                                                     | 134.219.462        | 134.219.462         |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)                           | 6.938              | (12.682)            |
| -Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                                                                  | 6.938              | (12.682)            |
| -Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)                                                        | 6.938              | (12.682)            |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                                                 | 7.572.969          | 7.342.495           |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                                                                | 106.804.184        | 72.141.276          |
| Net Dönem Karı veya Zararı                                                                                          | 2.884.788          | 34.893.382          |
| <b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>                                                                                  | <b>-</b>           | <b>-</b>            |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                                           | <b>251.488.341</b> | <b>248.583.933</b>  |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                                             | <b>259.255.710</b> | <b>257.289.455</b>  |

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

|                                                          | Cari Dönem              | Önceki Dönem          | Cari Dönem            | Önceki Dönem          |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                          | Sınırlı                 | Sınırlı               | Sınırlı               | Sınırlı               |
|                                                          | Denetimden              | Denetimden            | Denetimden            | Denetimden            |
|                                                          | Geçmiş                  | Geçmiş                | Geçmemiş              | Geçmemiş              |
|                                                          | 01.01.2020              | 01.01.2019            | 01.04.2020            | 01.04.2019            |
|                                                          | 30.06.2020              | 30.06.2019            | 30.06.2020            | 30.06.2019            |
| Hasılat                                                  | 6.269.272               | 3.417.294             | 1.453.763             | 1.542.192             |
| Satışların Maliyeti                                      | (930.057)               | (245.279)             | (98.604)              | (245.279)             |
| <b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>            | <b>5.339.215</b>        | <b>3.172.015</b>      | <b>1.355.159</b>      | <b>1.296.913</b>      |
| <b>BRÜT KAR / ZARAR</b>                                  | <b>5.339.215</b>        | <b>3.172.015</b>      | <b>1.355.159</b>      | <b>1.296.913</b>      |
| Genel Yönetim Giderleri                                  | (2.271.153)             | (2.433.515)           | (1.166.419)           | (1.191.001)           |
| Pazarlama Giderleri                                      | (88.028)                | (50.901)              | (18.982)              | (30.938)              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                       | 501.619                 | 2.812.900             | 67.033                | 1.150.291             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                       | (715.441)               | (1.031.830)           | (115.629)             | 72.073                |
| <b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                       | <b>2.766.212</b>        | <b>2.468.669</b>      | <b>121.162</b>        | <b>1.297.338</b>      |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ</b>                  | <b>2.766.212</b>        | <b>2.468.669</b>      | <b>121.162</b>        | <b>1.297.338</b>      |
| <b>FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                            |                         |                       |                       |                       |
| Finansman Gelirleri                                      | 162.660                 | 78.712                | 87.904                | 38.615                |
| Finansman Giderleri                                      | (44.084)                | (2.031.742)           | (33.006)              | (979.586)             |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b> | <b>2.884.788</b>        | <b>515.639</b>        | <b>176.060</b>        | <b>356.367</b>        |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>      | -                       | -                     | -                     | -                     |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri                              | -                       | -                     | -                     | -                     |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                         | -                       | -                     | -                     | -                     |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>        | <b>2.884.788</b>        | <b>515.639</b>        | <b>176.060</b>        | <b>356.367</b>        |
| <b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>        | -                       | -                     | -                     | -                     |
| <b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>                               | <b>2.884.788</b>        | <b>515.639</b>        | <b>176.060</b>        | <b>356.367</b>        |
| <b><u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u></b>         | <b><u>2.884.788</u></b> | <b><u>515.639</u></b> | <b><u>176.060</u></b> | <b><u>356.367</u></b> |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                              | -                       | -                     | -                     | -                     |
| Ana Ortaklık Payları                                     | 2.884.788               | 515.639               | 176.060               | 356.367               |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                 |                         |                       |                       |                       |
| Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç          | 0,0215                  | 0,0038                | 0,0201                | 0,0027                |

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

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

|           | <b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>                                             | <b>İlgili düzenleme</b> | <b>30 Haziran 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>A</b>  | Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                 | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 4.028.801              | 220.291               |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                          | III-48.1. Md. 24 / (a)  | 249.617.700            | 250.385.204           |
| <b>C</b>  | İştirakler                                                                                                        | III-48.1. Md. 24 / (b)  | -                      | -                     |
|           | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                                   | III-48.1. Md. 23 / (f)  | -                      | -                     |
|           | Diğer varlıklar                                                                                                   |                         | 5.609.209              | 6.683.960             |
| <b>D</b>  | <b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                                           | III-48.1. Md. 3 / (k)   | <b>259.255.710</b>     | <b>257.289.455</b>    |
| <b>E</b>  | Finansal borçlar                                                                                                  | III-48.1. Md. 31        | -                      | 1.150.000             |
| <b>F</b>  | Diğer finansal yükümlülükler                                                                                      | III-48.1. Md. 31        | -                      | -                     |
| <b>G</b>  | Finansal kiralama borçları                                                                                        | III-48.1. Md. 31        | -                      | -                     |
| <b>H</b>  | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                       | III-48.1. Md. 23 / (f)  | -                      | -                     |
| <b>I</b>  | Özkaynaklar                                                                                                       | III-48.1. Md. 31        | 251.488.341            | 248.583.933           |
|           | Diğer kaynaklar                                                                                                   |                         | 7.767.369              | 7.555.522             |
| <b>D</b>  | <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                                           | III-48.1. Md. 3 / (k)   | <b>259.255.710</b>     | <b>257.289.455</b>    |
|           | <b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>                                                       | <b>İlgili düzenleme</b> | <b>30 Haziran 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
| <b>A1</b> | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                            | III-48.1. Md. 24 / (b)  | -                      | -                     |
| <b>A2</b> | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 4.028.475              | 219.745               |
| <b>A3</b> | Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                 | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                      | -                     |
| <b>B1</b> | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                  | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                      | -                     |
| <b>B2</b> | Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (c)  | 65.245.001             | 65.245.001            |
| <b>C1</b> | Yabancı iştirakler                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                      | -                     |
| <b>C2</b> | İşletmeci şirkete iştirak                                                                                         | III-48.1. Md. 28        | -                      | -                     |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi krediler                                                                                               | III-48.1. Md. 31        | -                      | -                     |
| <b>K</b>  | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                 | III-48.1. Md. 22 / (e)  | -                      | -                     |
| <b>L</b>  | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                       | III-48.1 Md. 22 / (l)   | 2.526.496              | 85.724                |

|          | <b>Portföy sınırlamaları</b>                                                                      | <b>İlgili düzenleme</b> | <b>30 Haziran 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>Asgari / Azami oran</b> |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>1</b> | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1. Md. 22 / (e)  | %0                     | %0                    | Azami %10                  |

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

|   |                                                                                                                         |                             |      |      |            |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------|------|------------|
| 2 | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                                | III-48.1. Md. 24 / (a). (b) | %96  | %97  | Asgari %51 |
| 3 | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler                                                                        | III-48.1. Md. 24 / (b)      | %0   | %0   | Azami %49  |
| 4 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (d)      | %0   | %0   | Azami %49  |
| 5 | Atıl tutulan arsa / araziler (*)                                                                                        | III-48.1. Md. 24 / (c)      | %25  | %25  | Azami %20  |
| 6 | İşletmeci şirkete iştirak                                                                                               | III-48.1. Md. 28/ 1 (a)     | %0   | %0   | Azami %10  |
| 7 | Borçlanma sınırı                                                                                                        | III-48.1. Md. 31            | %0   | %0,5 | Azami %500 |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | III-48.1. Md. 24 / (b)      | %1,6 | %0   | Azami %10  |
| 9 | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                             | III-48.1 Md. 22 / (l)       | %1   | %0   | Azami %10  |

\*Söz konusu oran SPKanunu III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenen sınırın üstünde olmakla birlikte, bu gayrimenkuller şirketimizin GYO statüsüne haiz olduğu tarih itibari ile iktisap edilmiş sayıldığından halen üzerinde proje geliştirilmesi ve/veya elden çıkarılması için tanınmış olan süre devam etmektedir.

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

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

**1) Bağımsız Dış Denetim Şirketi**

Şirketimizin 01.01.2020 – 31.12.2020 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Sun Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıllık Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.. Bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

**2) Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

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