

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 – 31.12.2020 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2020 – 31.12.2020

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.tr>

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 31.12.2020 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın Sermayedeki Payı
Önder Türkkani	43.080.058,28	% 32,10
Haydar İnaç	34.138.095,25	% 25,43
Diğer	57.001.308,81	% 42,47
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 31.12.2020 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 - 31.12.2020 tarihleri arasında 14 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 31.12.2020 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.

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

- 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.

28 Eylül 2020 tarihinde şirket'e ait olan İzmir ili Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 8554 ada 6 parsel, 5.954,27 m2 arsa üzerinde, proje geliştirilmesi amacıyla Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır.

21 Ekim 2020 tarihinde, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8623 ada 21 parselde yer alan toplam 4.147,89 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Viven İnşaat İş Ortaklığı Ticari İşletmesi ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, Arsa Sahipleri olan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş. ve Mehmet Doğan ATAY'ın toplam alacağı pay %47, geliştirilecek projenin inşaat süresi, ruhsat alımından itibaren en geç 30 ay olarak belirlenmiştir. Hedeflenen proje kapsamında inşa edilmesi planlanan bağımsız bölüm adedi, sözleşme gereği şirketimize sunulacak olan proje sonrasında belirlenecektir.

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

Şirket, İzmir Valiliği'nin 22.08.2014 tarihli 2.172.123 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 dava açmıştır. 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. Şirketçe anılı red kararına karşı süresi içinde duruşmalı incelemeli ve yürütmenin durdurulması talepli temyiz yoluna başvurulmuş olup halen temyiz incelemesi devam etmektedir.

Şirket aleyhine açılmış davalardan gayrimenkul satışlarına ilişkin açılmış olan davaya ilişkin, 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 04.12.2019 tarihli mehil vesikası alınmıştır. İşbu mehil vesikası dava dosyasına sunulmuş olup İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13.Hukuk Dairesi'nin 21.01.2020 Tarih ve 2020/92 Esas sayılı kararı ile tehir'i icra kararı alınmış ve bu karar icra dosyasına hemen sunularak dosya istinaf incelemesi sonuna kadar tedbiren durdurulmuştur. Esas inceleme ise halen devam etmektedir.

İstinaf talebinin kabul edilmemesi halinde de miktar itibari 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.

- f) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:** Şirket 2020 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 faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:**

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

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.12.2020	31.12.2019
Dönen Varlıklar	67.874.341	66.614.484
Duran Varlıklar	196.810.355	190.674.971
Kısa Vadeli Yükümlülükler	7.279.155	8.384.172
Uzun Vadeli Yükümlülükler	585.534	321.350
Özkaynaklar	256.819.977	248.583.933

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.12.2020	31.12.2019
Brüt Kar	10.111.137	10.849.992
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	13.263.109	37.812.585
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	12.599.942	34.893.382
Dönem Karı (Zararı)	12.599.942	34.893.382
Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,0939	0,2600

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.12.2020	31.12.2019
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	9,32	7,95
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	0,89	0,46
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,26	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, Aralık 2020

Türkiye genelinde 2020 yılında 1 milyon 499 bin 316 konut satış sonucu el değiştirdi

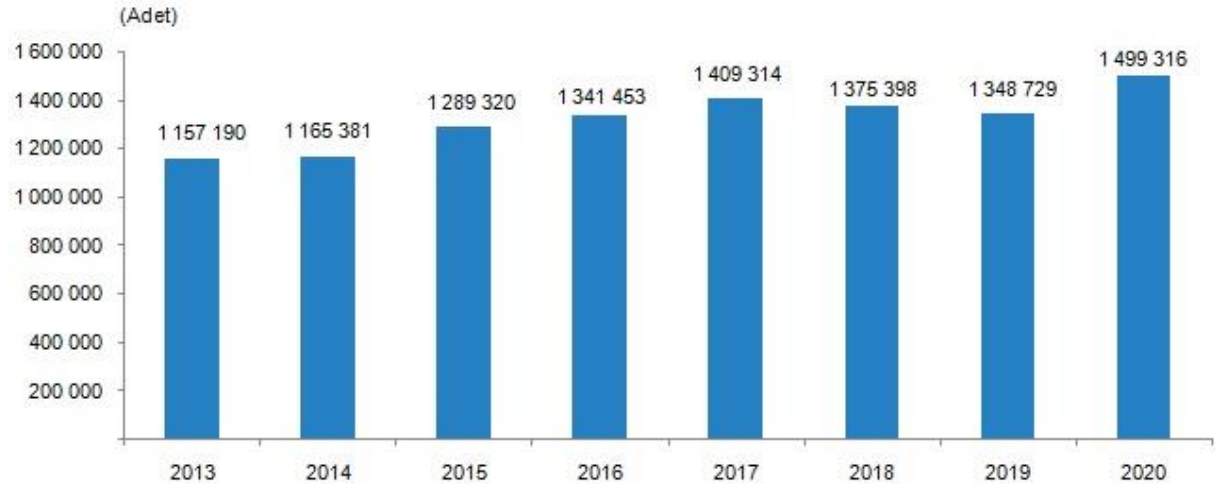
Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu. Ocak-Aralık döneminde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı %61,8 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

%8,2 azalarak 469 bin 740 oldu. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşti. İlk el konut satış oranı %31,3, ikinci el konut satış oranı %68,7 oldu. Konut satışlarında 2020 yılında, İstanbul 265 bin 98 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 157 bin 95 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 93 bin 457 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 192 konut ile Ardahan'da oldu.

Konut satışı, 2013-2020



Konut satış sayıları, 2019-2020

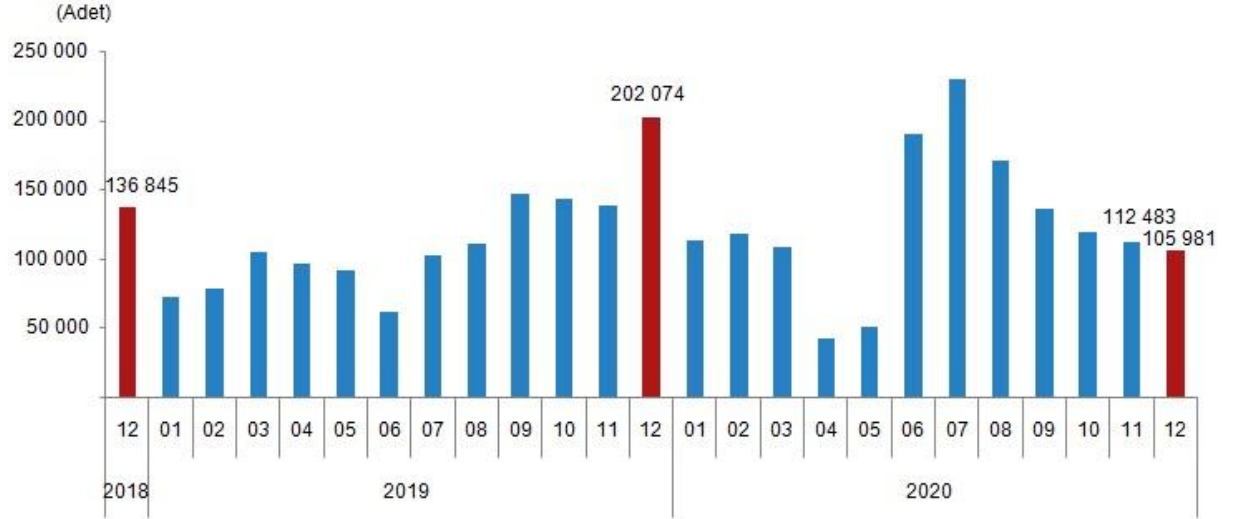
	Aralık			Ocak-Aralık		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	202 074	105 981	-47,6	1 348 729	1 499 316	11,2
İpotekli satış	50 278	14 631	-70,9	332 508	573 337	72,4
İlk el satış	15 818	4 922	-68,9	112 774	183 987	63,1
İkinci el satış	34 460	9 709	-71,8	219 734	389 350	77,2
Diğer satış	151 796	91 350	-39,8	1 016 221	925 979	-8,9
İlk el satış	59 662	31 976	-46,4	398 908	285 753	-28,4
İkinci el satış	92 134	59 374	-35,6	617 313	640 226	3,7
Satış durumuna göre toplam satış	202 074	105 981	-47,6	1 348 729	1 499 316	11,2
İlk el satış	75 480	36 898	-51,1	511 682	469 740	-8,2
İpotekli satış	15 818	4 922	-68,9	112 774	183 987	63,1
Diğer satış	59 662	31 976	-46,4	398 908	285 753	-28,4
İkinci el satış	126 594	69 083	-45,4	837 047	1 029 576	23,0
İpotekli satış	34 460	9 709	-71,8	219 734	389 350	77,2
Diğer satış	92 134	59 374	-35,6	617 313	640 226	3,7

Türkiye'de 2020 Aralık ayında 105 bin 981 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,6 azalarak 105 bin 981 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 20 bin 236 konut satışı ve %19,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 990 konut satışı ve %9,4 pay ile Ankara, 5 bin 794 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir

izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 20 konut ile Hakkari ve 100 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, Aralık 2020



İpotekli konut satışları 2020 Aralık ayında 14 bin 631 olarak gerçekleşti

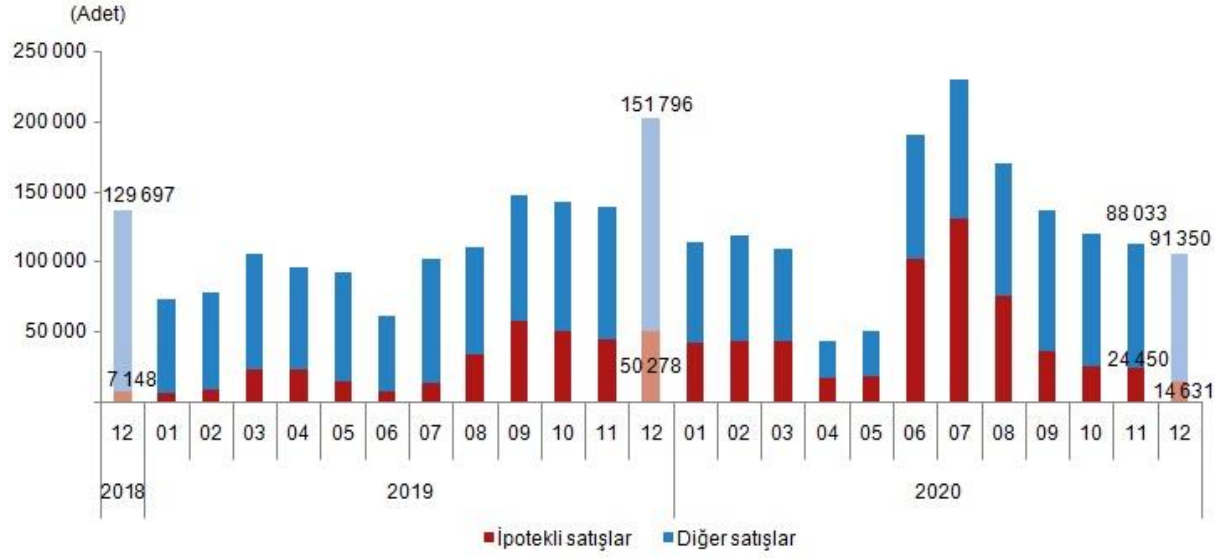
Türkiye genelinde 2020 Aralık ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayna göre %70,9 azalış göstererek 14 bin 631 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,8 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 3 bin 251 konut satışı ve %22,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 2 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 91 bin 350 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Aralık ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayna göre %39,8 azalarak 91 bin 350 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 985 konut satışı ve %18,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,9 oldu. Ankara 8 bin 179 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 759 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 15 konut ile Ardahan oldu.

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

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2020



Konut satışlarında 36 bin 898 konut ilk defa satıldı

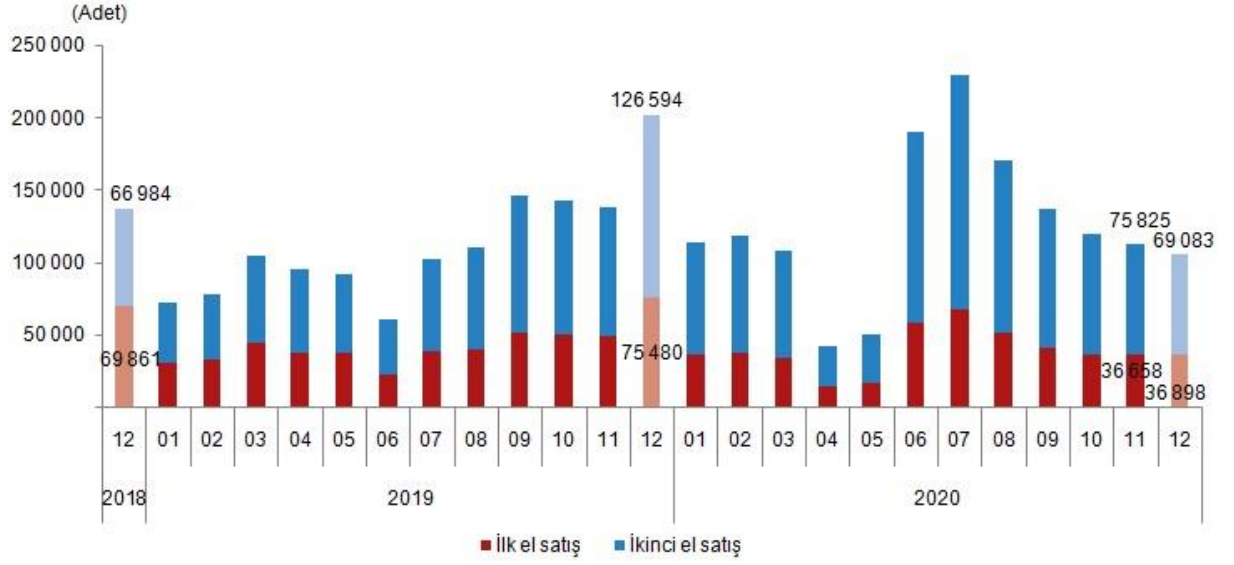
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %51,1 azalarak 36 bin 898 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %34,8 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 391 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 332 konut satışı ile Ankara ve bin 789 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 69 bin 83 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,4 azalış göstererek 69 bin 83 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 bin 845 konut satışı ve %20,0 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %68,4 oldu. Ankara 7 bin 658 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 5 konut satışı ile İzmir izledi.

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

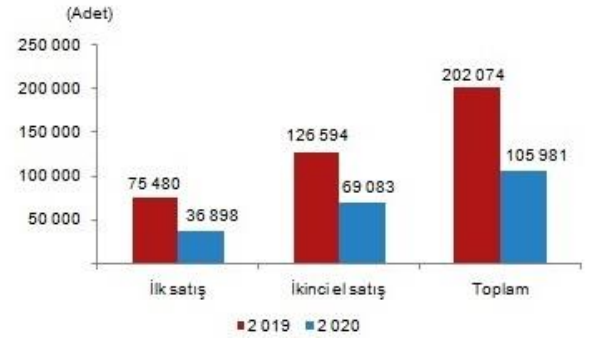
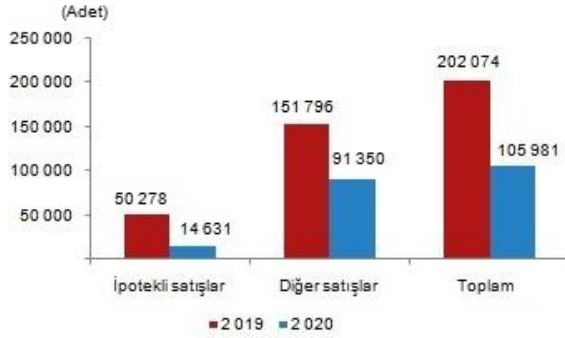
Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2020



Satış şekline göre konut satışı,

Satış durumuna göre konut satışı

Aralık 2019-2020



Türkiye genelinde 2020 yılında yabancılara 40 bin 812 konut satıldı

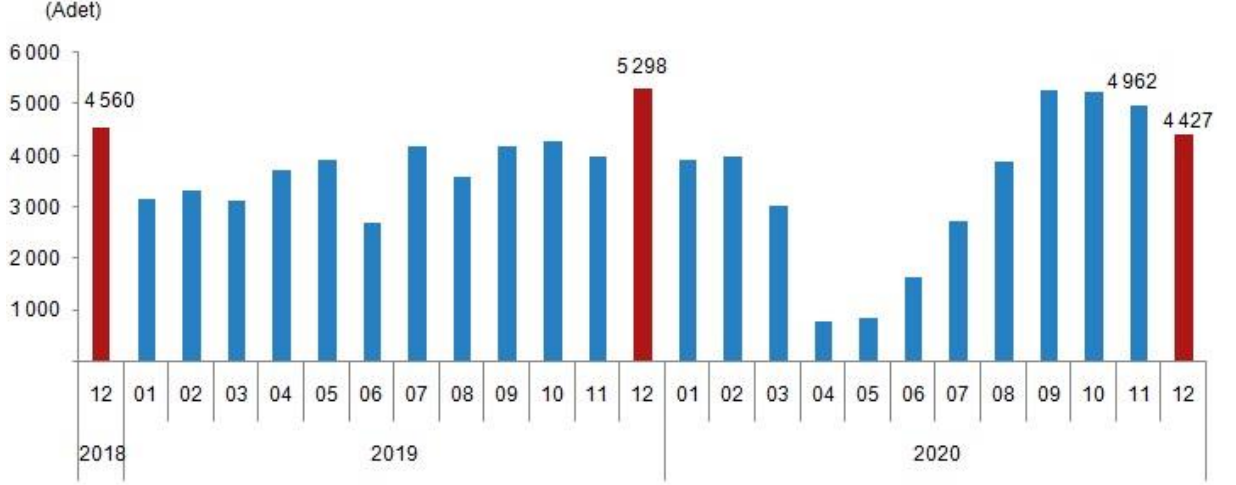
Yabancılara yapılan konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %10,3 azaldı. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2020 yılında ilk sırayı 19 bin 175 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7 bin 735 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2 bin 746 konut satışı ile Ankara ve bin 340 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara 2020 yılı Aralık ayında 4 bin 427 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %16,4 azalarak 4 bin 427 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Aralık 2020'de ilk sırayı 2 bin 308 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 789 konut satışı ile Antalya, 273 konut satışı ile Ankara, 159 konut satışı ile Mersin ve 131 konut satışı ile Yalova izledi.

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

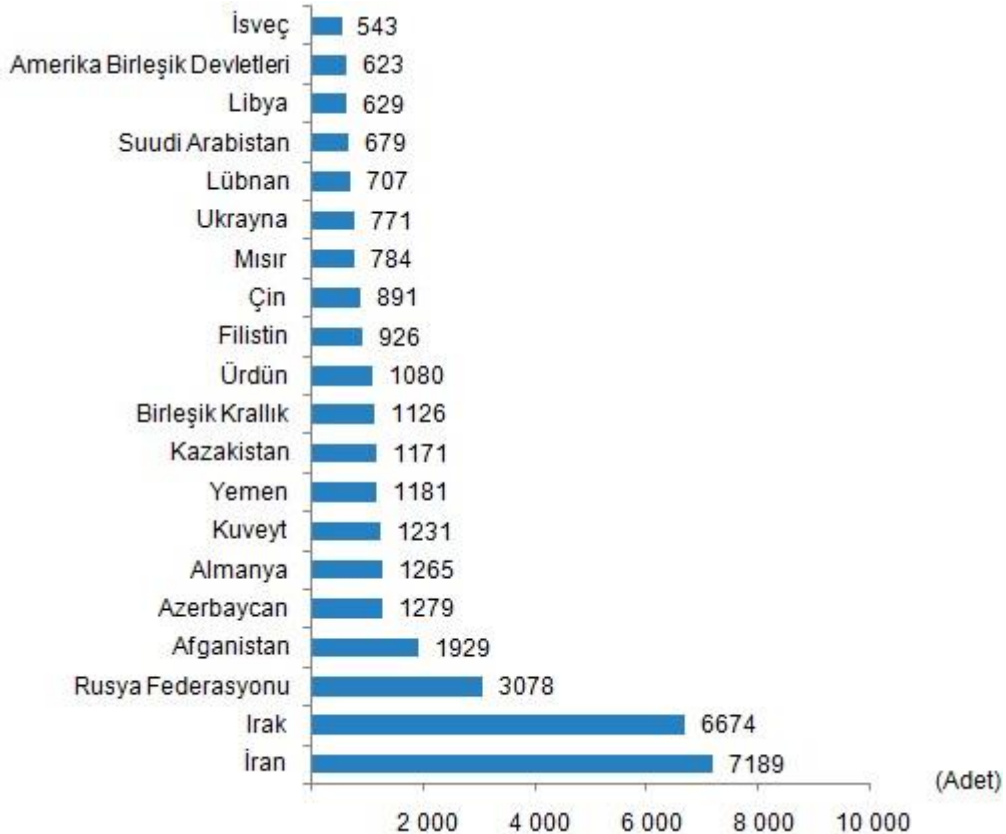
Yabancılar yapılan konut satış sayıları, Aralık 2020



Ülke uyruklarına göre 2020 yılında en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

İran vatandaşları 2020 yılında Türkiye'den 7 bin 189 konut satın aldı. İran'ı 6 bin 674 konut ile Irak, 3 bin 78 konut ile Rusya Federasyonu, bin 929 konut ile Afganistan ve bin 279 konut ile Azerbaycan izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, 2020



2020 Aralık ayında ise İran vatandaşları Türkiye'den 764 konut satın aldı. İran'ı sırasıyla, 724 konut ile Irak, 349 konut ile Rusya Federasyonu ve 224 konut ile Afganistan izledi.

Türkiye'de 2020 yılında erkekler 892 bin 347, kadınlar 483 bin 7 konut sahibi oldu

Türkiye genelinde 2020 yılında, erkekler %59,5 pay ile 892 bin 347, kadınlar %32,2 pay ile 483 bin 7 konut sahibi olurken, %1,6 pay ile 23 bin 424 konut kadın ve erkek tarafından ortaklaşa alındı.

Cinsiyete göre konut satışı, 2019-2020

	2019		2020	
	Adet	Pay (%)	Adet	Pay (%)
Toplam	1 348 729	100,0	1 499 316	100,0
Kadın	420 276	31,2	483 007	32,2
Erkek	775 653	57,5	892 347	59,5
Kadın ve erkek ortak	24 141	1,8	23 424	1,6
Diğer	128 659	9,5	100 538	6,7

İstanbul 77 bin 209 konut satışı ve %16,0 payla Türkiye'de kadınlar tarafından en fazla konut satın alınan il oldu. İstanbul'da 149 bin 316 konut erkekler tarafından alınırken, kadınlar ve erkekler tarafından ortak alınan konut sayısı 5 bin 703 oldu. En az konut satışının gerçekleştiği iller kadınlarda 50 konut ile Ardahan, erkeklerde 130 konut ile Hakkari oldu.

¹ TUIK Haber Bülteni Aralık 2020

Ticari Gayrimenkul ²

Ofis Pazarı

2020 her açıdan alışılmadık zor bir yıl olmuştur. Küresel salgın, hemen hemen her sektör üzerinde ciddi etkiler yaratmıştır. Bununla birlikte her sektör, bu krizin sunduğu zorluklar ve fırsatlarla karşı karşıyadır. Bu nedenle, iş dünyası değiştikçe ofis pazarının geleceği de değişmektedir. Her kuruluş yeni çalışma yöntemleri benimsemeye çalışırken, çalışma şeklinin sonuçları her biri için farklılık göstermiştir. Sonuç olarak, uzaktan çalışmadaki üstel büyüme, ofis pazarının evrilen değişimine katkıda bulunmaktadır. Temel olarak esneklik ve üretkenliğe yönelik eğilimlerin hızla artması beklenirken bu iki temel itici güç doğrultusunda, "sonraki" normal çalışma alanının değerini en üst düzeye çıkarmak etrafında şekillenecektir. Ofis pazarındaki gerçekleşecek bu değişimlerin yanı sıra, ekonomideki daralma beklentisi, yüksek işsizlik oranı ve döviz baskısı dahilinde devam eden sert rüzgarlar, genel kiralama faaliyetlerini ve yatırımları üzerinde etkili olacaktır. Öte yandan, Moody's Analytics'e göre, İstanbul'da ofis kullanan istihdam büyümesi, Avrupa'da ilk sırada yer almaya devam ederken, beklentilerin seviyesini koruma yönünde olması ile birlikte 2021 ekonomisinde beklenen kısmi toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma

alanlarının yükselen yönlerine paralel olarak toparlanmaya başlaması öngörülmektedir. Ek olarak, oldukça önemli bir proje olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM), 2021'in sonunda tamamlanacak olan yaklaşık 1,5 milyon m² inşaat halindeki arz ile küresel ölçekte dev bir yatırım merkezi olacaktır.

Kullanıcı Odağı

2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 89.514 m² olarak gerçekleşirken, 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m² olmuştur. Dördüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, benzer seviyede kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş göstermiştir. 2020 yılında kiralama işlemlerinin %55'i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekaşe bazında hem de sayıca, sırasıyla %40 ve %31 oranlarında yenileme işlemlerinden oluştururken yeni kiralama anlaşmaları önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekaşe bazında anlaşmaların, %32,2'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %56,7'si Anadolu yakasında belirgin bir artış kaydederek, %11,1'i bir önceki çeyreğe azalma göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Halkbank (11.414 m², Worldwide Business Center), Diebold Nixdorf (5.000 m², Ataşehir), TBWA (4.000 m², Levent), Dentsu Ageis Network (3.000 m², Skyland), Ingenico (2.012 m², Nurol Plaza), Edenred (1.878 m², Vadistanbul), Deutsche Bank (1.722 m², Ferko Signature), Benart (1.470 m², Apa Giz) ve HP (1.378 m², Emaar Square) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekaşe bazında azalırken, büyük çaplı kiralamalar özellikle pandeminin net etkisinin görülmesinden önce birinci çeyrekte ve azalarak yılın kalanında kaydedilen 3.000 – 12.000 m² aralığında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, 2020 yılının sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %22,7 olarak kaydedilmiştir.

Genel Görünüm

Pandeminin getirdiği yeni uygulamaların doğrultusunda, birçok kuruluş yıl boyunca vurguladığımız kısa vadeli sosyal mesafe önlemleri çözümlerine paralel olarak 2020'de uzaktan çalışmanın belirgin yükselişi beraberinde yeni çalışma yöntemlerini uygulamaya almıştır. Kuruluşlarda iş veya yaşam entegrasyonunu dengelemek adına esneklik ve çevik çalışma alanı çözümlerinin ortaya çıkardığı eğilimler; değişim yönetimini belirleyecek olup, ofis pazarının itici güçleri olacaktır. Üretkenlik ve alan kullanımı yönündeki temel yaklaşımlar; uzaktan ve çevik çalışma türlerinin doğru dengesini sağlamayı amaçlayan bütüncül çalışma alanı stratejilerinin her zamankinden daha fazla kritik öneme sahip olan sonuçları olacaktır.

Küresel anlaşmaya paralel olarak, kuruluşlarda etkileşimleri, kurumsal kültürü, öğrenmeyi ve yeniliği sağlamak için fiziksel ofisler kesin olarak gerekli olmaya devam edecektir. Bu nedenle, iş birlikçi bir ortamda çalışmanın yeniden yapılandırılması ve

belirli bir seviyeye kadar uzaktan çalışmanın esnekliği dahilinde, organizasyonel öncelikleri desteklemek adına çalışma alanının gelişen ihtiyaçlar doğrultusunda yeniden düzenlenmesi ve alan optimizasyonuna göre etkin bir şekilde yeniden tasarlanması gerekecektir. Böylece esnek ofis alanı talebi bu bütüncül çalışma alanı ekosisteminde incelenecektir. Bunun yanı sıra, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak tek bir çekirdek genel merkez yerine, uygun uydu ofislerin orta vadede, özellikle büyük iş gücüne sahip kuruluşlar için ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Akıllı binaların daha az temasa yer veren teknolojik çözümlere ağırlık vermesi, bilgi işlem ve otomasyon adına daha hızlı çözümler sunması zorunlu hale gelecektir. Sosyal donatıların beraberinde esnek ofis ve ortak kullanımlı alanlar, ofis binalarında ve projelerinde oldukça önem arz eden bir unsur olacaktır. Pandeminin etkileri doğrultusunda yeni kiralama anlaşmalarında sayıca ve büyüklük olarak gözlemlenen düşüş ve döviz baskısı kiralama faaliyetleri üzerinde etkili olurken, mal sahibi üzerinde baskı oluşturmaktadır. Öte yandan, yeni kiralama işlemlerinin oluşturduğu kiralama talebinin alan optimizasyonları doğrultusunda 2021 yılında kademeli olarak artış göstermesi beklenmektedir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. Ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin, fırsatçı alıcılar tarafından yakın gelecekte hızlanması öngörülmektedir.

Yatırım Odağı

Ofis yatırım işlemleri dördüncü çeyrekte ve genel olarak 2020 yılında ofis üniteleri satın alımları ile sınırlı kalmıştır. Bununla birlikte, yıl içinde büyük çaplı ofis yatırım işlemi gerçekleşmiş olup; birincisi, ikinci çeyrekte Koçak Gold Kuyumculuk'un İstanbul Ataşehir'de bulunan Migros Ticaret Genel Müdürlük'ü satın alması, ikincisi ise MİA'da bulunan ofis binasının yabancı bir yatırımcı gruba satılması olarak kaydedilmiştir. Yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırma beraberinde orta ve uzun vadede hareketlenmesi 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.

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 MAĞAZALARI	₺ M²/AY	ABD\$ M²/AY	€ M²/AY	ABD\$ FT²/YIL	BÜYÜME % 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 MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2020 1. Ç.	2019 4. Ç.	2019 1. Ç.	10 YIL 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
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2020 1. Ç.	2019 4. Ç.	2019 1. Ç.	10 YIL YÜKSEK	ÇEYREK
Ülke Birincil	7,75	7,75	7,75	9,25	6,80

Genel Bakış

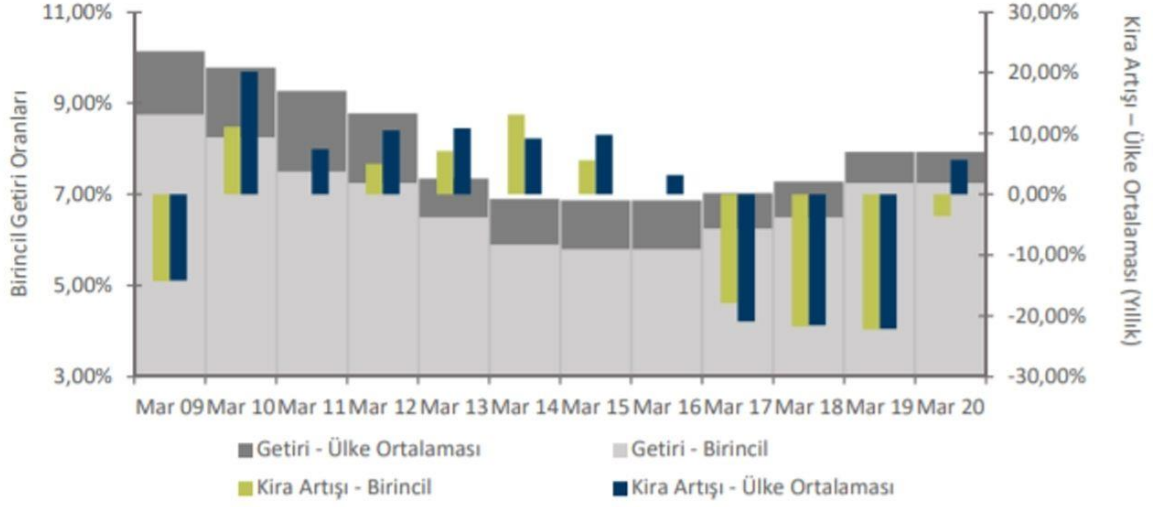
COVID-19 küresel salgının etkileri perakende pazarında görülmeye devam ederken, AYD/Akademetre'nin Ocak 2020 alışveriş merkezleri perakende verilerine göre, ciro endeksi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 27,3 artarak, özellikle geçen yıl sonunda toparlanma sinyalleri vererek ekonomik göstergeler 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.

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.

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

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.



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 öngörülürken, 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!

² 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.

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 Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	36.701	36.981
Toplam	36.701	36.981
b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	149.647	327.727
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	1.529	-
Toplam	151.176	327.727

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2020-31.12.2020					
	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	1.416	-
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	2.374.956	-	-	-
Toplam	-	-	2.374.956	-	1.416	-
	01.01.2019-31.12.2019					
	Hakediş		Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	1.907	1.083.219
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	-	3.283.475	-	-	-
Toplam	-	-	3.283.475	-	1.907	1.083.219

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.

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, Çarşı bölümündeki kapanmak zorunda kalan işyerlerinden Nisan, Mayıs ve Haziran 2020 aylarında kira alınmamasına, Temmuz, Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım aylarında yarım kira alınmasına, Aralık ayında ise 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:

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.

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

TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	Şirketimiz hissesine düşen kısmın, 31.12.2020 tarihli rapora göre değeri 21.750.000.-Türk Lirasıdır.
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.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	31.12.2020 tarihli rapora göre değeri 47.335.000.-Türk Lirasıdır.
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 140 adet bağımsız bölüm.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	288.358.000.- 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
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

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

SCHNEIDER ELEKTRİK A.Ş.	01.01.2020	5 YIL
KONUT KULE KİRACILARI		
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
GAMZE DİKİCİ	01.10.2020	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
MEHMET SAİP ERGÜN VE ORT.	04.08.2020	1 YIL
UNİTEKS TEKSTİL VE OTO.A.Ş.	22.10.2020	1 YIL
ARTAŞ İNŞAAT LTD.ŞTİ.	01.12.2020	1 YIL
AHMET TUNÇ KESKİN	10.11.2020	1 YIL
ÇARŞI KİRACILARI		
KÖFTECİ YUSUF SAN.TİC.A.Ş.	01.12.2017	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş.	01.01.2018	10 YIL
CARRERA FITNESS SPA A.Ş. SATIŞ OFİSİ	01.01.2018	10 YIL
DEFNE ECZANESİ UĞUR UÇAR	01.01.2018	10 YIL
MESSA TAŞIMACILIK LTD.ŞTİ.(COFFEMANIA)	01.04.2018	5 YIL
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
İLHAN AKÇAY	01.11.2020	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

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	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	4.037.997	220.291
Ticari Alacaklar	4-6	999.952	2.166.111
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	36.701	36.981
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	963.251	2.129.130
Diğer Alacaklar	7	159.906	159.906
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	159.906	159.906
Stoklar	8	61.369.974	62.787.506
Peşin Ödenmiş Giderler	4-9	20.374	1.545
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	20.374	1.545
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	36.138	27.658
Diğer Dönen Varlıklar	10	-	1.467
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	10	-	1.467
Ara Toplam		66.624.341	65.364.484
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	11	1.250.000	1.250.000
Toplam Dönen Varlıklar		67.874.341	66.614.484
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	6	1.394.016	2.299.600
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	1.394.016	2.299.600
Yatırım Amaçlı Gayri Menkuller	12	194.670.000	187.597.698
Maddi Duran Varlıklar	13	743.777	773.178
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	2.562	4.495
Toplam Duran Varlıklar		196.810.355	190.674.971
TOPLAM VARLIKLAR		264.684.696	257.289.455

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

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnotlar	31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	15	-	1.150.000
Ticari Borçlar	4-6	203.176	645.791
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	151.176	327.727
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	52.000	318.064
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	23.849	21.581
Diğer Borçlar	7	279.084	506.212
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	279.084	506.212
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		4.037.275	3.267.110
-Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	4.037.275	3.267.110
Ertelenmiş Gelirler	9	286.468	370.944
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	286.468	370.944
Kısa Vadeli Karşılıklar	16-17	2.449.333	2.422.534
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	55.108	28.309
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	2.394.225	2.394.225
Ara Toplam		7.279.185	8.384.172
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		7.279.185	8.384.172
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	7	336.817	225.254
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	336.817	225.254
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	120.000	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	120.000	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	17	128.717	96.096
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	128.717	96.096
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		585.534	321.350
Toplam Yükümlülükler		7.864.719	8.705.522
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	18	256.819.977	248.583.933
Ödenmiş Sermaye		134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		2.410	(12.682)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		2.410	(12.682)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		2.410	(12.682)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		7.572.969	7.342.495
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		102.425.194	72.141.276
Net Dönem Karı veya Zararı		12.599.942	34.893.382
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		256.819.977	248.583.933
TOPLAM KAYNAKLAR		264.684.696	257.289.455

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

	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş 01.01.2020 31.12.2020	Geçmiş 01.01.2019 31.12.2019
Hasılat	19	11.895.515	14.313.508
Satışların Maliyeti	19	(1.784.378)	(3.463.516)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		10.111.137	10.849.992
BRÜT KAR (ZARAR)		10.111.137	10.849.992
Genel Yönetim Giderleri	20	(4.299.578)	(4.714.920)
Pazarlama Giderleri	20	(120.591)	(237.408)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	8.065.387	39.108.234
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(493.246)	(7.193.313)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		13.263.109	37.812.585
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		13.263.109	37.812.585
Finansman Gelirleri	22	413.867	96.013
Finansman Giderleri	22	(1.077.034)	(3.015.216)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		12.599.942	34.893.382
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		12.599.942	34.893.382
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		12.599.942	34.893.382
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		12.599.942	34.893.382
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	0,0939	0,2600

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

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1.01.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1.01.2019
		31.12.2020	31.12.2019
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:			
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		15.092	(11.787)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	15.092	(11.787)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler - Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri		-	-
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		15.092	(11.787)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		12.615.034	34.881.595
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		12.615.034	34.881.595
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		12.615.034	34.881.595
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		0,0940	0,2599

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:

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.037.997	220.291
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	256.039.974	250.385.204
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		4.606.725	6.683.960
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	264.684.696	257.289.455
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	1.150.000
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	256.819.977	248.583.933
	Diğer kaynaklar		7.864.719	7.555.522
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	264.684.696	257.289.455
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.037.055	219.745
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	69.085.000	65.245.001
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	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 / (I)	2.272.041	85.724

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	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)	%97	%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)	%26	%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)	%1,5	%0	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (i)	%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.

- 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.

9. KURUMSAL YÖNETİM

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı
Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Şirket)nin 2020 yılına ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2019/01 sayılı Kurul Bülteninde yer verilen formata uygun olarak hazırlanmış ve KAP da yayınlanmıştır.

19 OCAK 2017 tarihinde payları BİST 'de işlem görmeye başlayan Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla geniş bir organizasyonel yapıya sahip değildir. Yönetim Kurulu dışında, az sayıda nitelikli personel ile günlük operasyonel faaliyetler yürütülmektedir. Kurumsal yönetim ilkelerinden , özellikle Pay sahipleri ve Kamuyu Aydınlatma kapsamındaki ilkelere uyum konusunda diğer bölümlere göre daha iyi uygulama sağlanmaktadır. Bir gayrimenkul portföy

şirketi olması, az sayıda personel ve yoğun mevzuat bağlantısı gibi teknik özellikler dolayısıyla Menfaat sahipleri ve Komitelere ilişkin ilkelere tam uyum sağlanamamaktadır. Bu ilkelerle ilgili olarak mevcut durum itibarıyla önemli bir çıkar çatışması olmadığı gibi ortaya çıkmayacağı düşünülmektedir. Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formuna, Kurumsal İnternet Sitemiz mistralgo.com.tr ve www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılması mümkündür.

SPKanunu ve ilgili mevzuatın getirdiği uygulamaları iyileştirme çabaları devam etmektedir.

10- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

2 Ekim 2020 tarihinde “KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ (II-17.1)’nde yapılan değişiklik ile “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi” halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeler, uygulamaya alınmıştır.

Sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalı olmakla beraber “Uy ya da Açıkla” prensibiyle raporlanması zorunluluğu gözetilerek , uygulamaya dair ilkelerin Şirketimiz bünyesine uyumlamasında esas olacak politikaların belirlmesi için Sermaye Piyasası Kurulunca ilan edilmiş olan aşağıdaki kriterler Yönetim kurulumuzca sistematize edilecek ve uyum yönünde çaba gösterilecektir.

A. Genel İlkeler

A1. Strateji, Politika ve Hedefler

A2. Uygulama/İzleme

A3. Raporlama

A4 Doğrulama

B. Çevresel İlkeler

C. Sosyal İlkeler

C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları

C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

2020 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2020 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.	X					
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.			X			Pay sahiplerine açık yapılmıştır.
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu’nda oy haklarını kullanmamıştır.			X			İştirak Bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Mevzuat sınırlarındadır.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.					X	Dönem kar ile kapanmış ve dağıtılabılır kar olduğundan , halka açılma izahnamesinde yer alan taahhüt , Kar Dağıtım Politikası ve mevzuat çerçevesinde kar dağıtımı kararı alınmıştır.
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

2020 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2020 Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1. PAY SAHİPLERİ

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	0
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/860118
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hayır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yoktur
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Yoktur
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Yoktur
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 30,35
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Yoktur
1.6. Kar Payı Hakkı	

Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Aynı adlı bölüm.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Kar dağıtımı yapılmıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Kar dağıtımı yapılmıştır.

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
13/04 /2018	0	% 78	% 56	% 22	Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Yoktur	15. Madde	6	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/669561
02/10 /2018	0	% 53,56	% 53,25	% 0,31	Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Yoktur	Yoktur	6	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/707509
05/07 /2019	0	% 60,98	% 60,98	% 0	Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Yoktur	15.Madde	11	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/772520
17/08 /2020	0	% 58	% 58	% 0	Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Yoktur	14.Madde	6	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/869394

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

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

3. MENFAAT SAHİPLERİ

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

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

Şirketimiz mevcut hukuk düzeni ve kanunlar çerçevesinde faaliyet göstermektedir.

4. YÖNETİM KURULU-I

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

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
		Bağımsız üye değil (		Yoktur	İlgisiz (Not applicable)	Hayır (No)	Evet (Yes)

Önder TÜRKKANI	İcrada görevli (Executive)	Not independent director)	14/03/ 2016				
Haydar İNAÇ	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	İlgisiz (Not applicable)	Hayır (No)	Hayır (No)
Avram SEVİNTİ	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	İlgisiz (Not applicable)	Hayır (No)	Hayır (No)
Tufan ÜNAL	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	İlgisiz (Not applicable)	Hayır (No)	Hayır (No)
Mehmet Doğan ATAY	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/03/ 2016	Yoktur	İlgisiz (Not applicable)	Hayır (No)	Hayır (No)
Deniz BARÇIN	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	19/12/ 2018	Yoktur	İlgisiz (Not applicable)	Hayır (No)	Hayır (No)
Adnan YILDIRIM	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	05/07/ 2019	https:// www.kap.org.tr /tr/Bildirim/ 771466	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Muhittin BİLGET	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	14/03/ 2016	https:// www.kap.org.tr /tr/Bildirim/ 771466	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

4. YÖNETİM KURULU-II

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	0
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 80
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet (Yes)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	1
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yoktur
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yoktur
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Komiteler
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

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

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

4. YÖNETİM KURULU-III

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

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

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

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

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

“Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi” halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeleri içermektedir.

Bu ilkelerin uygulanması gönüllü olmakla birlikte, uygulanıp uygulanmadığının “Uy ya da Açıkla” prensibiyle raporlanması zorunlu tutulmaktadır.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 1 nci maddesinin 5 inci fıkrasında belirtilen ortaklıklar açısından 2020 yılı verilerini içerecek şekilde 2021 yılı faaliyet raporlarından itibaren; paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklıklar açısından ise ortaklıkların paylarının borsada işlem görmeye başladığı yılı takip eden yılın verilerini içerecek şekilde ilgili yılın faaliyet raporlarından itibaren, sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesine yer verilir (İlk halka arzlarda uygulama örneği şu şekildedir: X A.Ş.’nin paylarının ilk halka arzı 13.08.2020 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Halka arz edilen yılı takip eden yıl 2021’dir. Dolayısıyla, 2021 yılı verilerini içerecek şekilde 2022 yılı raporlarından itibaren uygulanacaktır).

Bu kapsamda Ortaklık:

A. Genel İlkeler

A1. Strateji, Politika ve Hedefler

- Yönetim Kurulu ÇSY öncelikli konularını, risklerini ve fırsatlarını belirler ve buna uygun ÇSY politikalarını oluşturur. Söz konusu politikaların etkin bir biçimde uygulanması bakımından; Ortaklık içi yönerge, iş prosedürleri vs. hazırlanabilir. Bu politikalar için Yönetim Kurulu kararı alır ve kamuya açıklar.
- ÇSY politikalarına, risk ve fırsatlara uygun Ortaklık Stratejisini belirler. Ortaklık stratejisi ve ÇSY politikalarına uygun kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirler ve kamuya açıklar.

A2. Uygulama/İzleme

- ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteleri/birimleri belirler ve kamuya açıklar. Sorumlu komite/birim, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetleri yılda en az bir kez ve her halükarda Kurul’un ilgili düzenlemelerinde yıllık faaliyet raporlarının kamuya açıklanması için belirlenen azami süreler içerisinde kalacak şekilde Yönetim Kuruluna raporlar.
- Belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler doğrultusunda uygulama ve eylem planlarını oluşturur ve kamuya açıklar.
- ÇSY Kilit Performans Göstergelerini (KPG) belirler ve yıllar bazında karşılaştırmalı olarak açıklar. Teyit edilebilir nitelikteki verilerin varlığı halinde, KPG’leri yerel ve uluslararası sektör karşılaştırmalarıyla birlikte sunar.
- İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici inovasyon faaliyetlerini açıklar.

A3. Raporlama

- Sürdürülebilirlik performansını, hedeflerini ve eylemlerini yılda en az bir kez raporlar ve kamuya açıklar. Sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgileri faaliyet raporu kapsamında açıklar.
- Paydaşlar için ortaklığın konumu, performansı ve gelişiminin anlaşılabilmesi açısından önemli nitelikteki bilgilerin, doğrudan ve özlü bir anlatımla paylaşılması esastır. Ayrıntılı bilgi ve verileri kurumsal internet sitesinde ayrıca açıklayabilir, farklı paydaşların ihtiyaçlarını doğrudan karşılayan ayrı raporlar hazırlayabilir.
- Şeffaflık ve güvenilirlik bakımından azami özen gösterir. Dengeli yaklaşım kapsamında açıklama ve raporlamalarda öncelikli konular hakkında her türlü gelişmeyi objektif bir biçimde açıklar.
- Faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'ndan hangileri ile ilişkili olduğu hakkında bilgi verir.
- Çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan davalara ilişkin açıklama yapar.

A4. Doğrulama

- Bağımsız üçüncü taraflara (bağımsız sürdürülebilirlik güvence sağlayıcılarına) doğrulatıldığı takdirde, sürdürülebilirlik performans ölçümlerini kamuya açıklar ve söz konusu doğrulama işlemlerinin artırılması yönünde gayret gösterir.

B. Çevresel İlkeler

- Çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını açıklar.
- Çevre ile ilgili kanun ve ilgili diğer düzenlemelere uyum sağlar ve bunları açıklar.
- Sürdürülebilirlik İlkeleri kapsamında hazırlanacak raporda yer verilecek çevresel raporun sınırı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, veri toplama süreci ve raporlama koşulları ile ilgili kısıtları açıklar.
- Çevre ve iklim değişikliği konusuyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumluyu, ilgili komiteleri ve görevlerini açıklar.
- Hedeflerin gerçekleştirilmesi de dâhil olmak üzere, çevresel konuların yönetimi için sunduğu teşvikleri açıklar.
- Çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiğini açıklar.
- İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performanslarını ve bu performansı iyileştirici faaliyetlerini açıklar.
- Sadece doğrudan operasyonlar bakımından değil, ortaklık değer zinciri boyunca çevresel konuları nasıl yönettiğini ve stratejilerine tedarikçi ve müşterileri nasıl entegre ettiğini açıklar.
- Çevresel konularda (sektörel, bölgesel, ulusal ve uluslararası) politika oluşturma süreçlerine dâhil olup olmadığını; çevre konusunda üyesi olduğu dernekler, ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşları ile yaptığı iş birliklerini ve varsa aldığı görevleri ve desteklediği faaliyetleri açıklar.

- Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı)¹), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atıksu yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde raporlar.
- Verilerini toplamak ve hesaplamak için kullandığı standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntılarını açıklar.
- Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerin durumunu açıklar (artış veya azalma).
- Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirler ve bu hedefleri açıklar. Bu hedeflerin Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Taraflar Konferansı'nın önerdiği şekilde Bilime Dayalı olarak belirlenmesi tavsiye edilir. Daha önce belirlediği hedeflere göre rapor yılında gerçekleşen ilerleme söz konusu ise konu hakkında bilgi verir.
- İklim krizi ile mücadele stratejisini ve eylemlerini açıklar.
- Sunduğu ürünler ve/veya hizmetlerin potansiyel olumsuz etkisini önleme veya minimize etme program ya da prosedürlerini açıklar; üçüncü tarafların sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlarını açıklar.
- Çevresel etkilerini azaltmaya yönelik aldığı aksiyonlar, yürüttüğü projeler ve girişimlerin toplam sayısını ve bunların sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarruflarını açıklar.
- Toplam enerji tüketim verilerini (hammadde hariç) raporlar ve enerji tüketimlerini Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak açıklar.
- Raporlama yılında üretilen ve tüketilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında bilgi sağlar.
- Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapar ve bu çalışmaları açıklar.
- Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verilerini açıklar.
- Enerji verimliliği projeleri yapar ve bu çalışmalar sayesinde enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarını açıklar.

¹ Kapsam 1 Doğrudan Sera Gazı Emisyonu

Bir kuruluşun sahip olduğu veya kontrol ettiği sera gazı kaynaklarından salınan sera gazı emisyonu.

- Sabit yakma (kazan, fırın, türbin, ısıtıcı, incinerator, motor vb)
- Mobil yakma (otomobil, kamyon, gemi, uçak vb)
- Proses emisyonu (Çimento üretiminde kalsinasyon kaynaklı CO₂, petrokimya endüstrisinde katalitik kraking prosesinden kaynaklı CO₂, alüminyum ergitmede PFC (Perflorokarbon) emisyonu gibi)
- Kaçak emisyonlar (ekipman bağlantılarından, atıksu arıtma tesisi, soğutma kuleleri, gaz işleyen tesisler vb. kaçaklar)

Kapsam 2 Enerji dolaylı sera gazı emisyonu

Bir kuruluş tarafından dışarıdan tedarik edilerek tüketilen elektrik, ısı veya buharın üretilmesi sırasında oluşan sera gazı emisyonu

Kapsam 3 Diğer dolaylı sera gazı emisyonu

Enerji dolaylı sera gazı emisyonundan başka, bir kuruluşun faaliyetlerinin bir sonucu olarak başka kuruluşların sahip olduğu veya kontrol ettiği sera gazı kaynaklarından ortaya çıkan sera gazı emisyonu

- Yer altından veya yer üstünden çekilen, kullanılan, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarlarını, kaynaklarını ve prosedürlerini (Kaynak bazında toplam su çekimi, su çekiminden etkilenen su kaynakları; geri dönüştürülen ve yeniden kullanılan suyun yüzdesi ve toplam hacmi vb.) raporlar.
- Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığını açıklar.
- Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisini açıklar.
- Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntılarını açıklar.
- Çevresel bilgilerini açıkladığı tüm zorunlu ve gönüllü platformları açıklar.

C. Sosyal İlkeler

C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları

- İnsan Hakları Evrensel Beyannamesine, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmelerine ve Türkiye'de insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyumun taahhüt edildiği Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturur. Söz konusu politikayı ve politikanın uygulanması ile ilgili rolleri ve sorumlulukları kamuya açıklar.
- İşe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlar. Tedarik ve değer zinciri etkilerini de gözeterek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (kadın, erkek, dini inanç, dil, ırk, etnik köken, yaş, engelli, mülteci vb. ayrımı yapılmaması gibi) politikalarında yer verir.
- Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemleri açıklar.
- Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeleri raporlar. Çocuk işçi çalıştırılmamasına yönelik düzenlemeleri açıklar.
- Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetimine ilişkin politikalarını açıklar. Çalışan şikayetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları oluşturarak uyuşmazlık çözüm süreçlerini belirler. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan faaliyetleri düzenli olarak açıklar.
- İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturur ve kamuya açıklar. İş kazalarından ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri ve kaza istatistiklerini açıklar.
- Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikalarını oluşturur ve kamuya açıklar.
- Etik politikası oluşturur (iş, çalışma etiği, uyum süreçleri, reklam ve pazarlama etiği, açık bilgilendirme vb. çalışmaları dâhil) ve kamuya açıklar.
- Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalarını açıklar.
- Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenler.

C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler

- Sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerini tüm paydaşların (çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve hizmet sağlayıcılar, kamu kuruluşları, hissedarlar, toplum ve sivil toplum kuruluşları vb) ihtiyaç ve önceliklerini dikkate alarak yürütür.
- Müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenler ve kamuya açıklar.
- Paydaş iletişimini sürekli ve şeffaf bir şekilde yürütür; hangi paydaşlarla, hangi amaçla, ne konuda ve ne sıklıkla iletişime geçtiğini, sürdürülebilirlik faaliyetlerinde kaydedilen gelişmeleri açıklar.
- Benimsediği uluslararası raporlama standartlarını (Karbon Saydamlık Projesi (CDP), Küresel Raporlama Girişimi (GRI), Uluslararası Entegre Raporlama Konseyi (IIRC), Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (SASB), İklimle İlişkili Finansal Açıklamalar Görev Gücü (TCFD) vb.) kamuya açıklar.
- İmzacısı veya üyesi olduğu uluslararası kuruluş veya ilkeleri (Ekvator Prensipleri, Birleşmiş Milletler Çevre Programı Finans Girişimi (UNEP-FI), Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler (UNGC), Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri (UNPRI) vb.), benimsediği uluslararası prensipleri (Uluslararası Sermaye Piyasası Birliği (ICMA) Yeşil/Sürdürülebilir Tahvil Prensipleri gibi) kamuya açıklar.
- Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi ve uluslararası sürdürülebilirlik endekslerinde (Dow Jones Sürdürülebilirlik Endeksi, FTSE4Good, MSCI ÇSY Endeksleri vb.) yer almak için somut çaba gösterir.

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

II-17.1 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olarak uyulması gereken Kurumsal Yönetim ilkeleri yanında tüm Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum sağlanması için azami çaba gösterir.

- Sürdürülebilirlik konusunu, faaliyetlerinin çevresel etkilerini ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurur.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için gerekli tedbirleri alır. Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurur.
- Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışır.
- Sürdürülebilirlik konusunda uluslararası standartlara ve inisiyatiflere üye olmak ve çalışmalara katkı sağlamak için çaba gösterir.
- Rüşvet ve yolsuzlukla mücadele ile vergisel açıdan dürüstlük ilkesine yönelik politika ve programlarını açıklar.