

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

**MİSTRAL**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.06.2021 DÖNEMİNE AİT**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## **1- GENEL BİLGİLER**

**a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi:** 01.01.2021 – 30.06.2021

**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 değerinde 200.000.000 adet paya bölünmüştür.

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

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

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

Şirketimizin 30.06.2021 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| <b>Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı</b> | <b>Ortağın Toplam Hisse Adedi</b> | <b>Ortağın Sermayedeki Payı</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Önder Türkkani                     | 40.248.785,28                     | % 29,99                         |
| Haydar İnaç                        | 32.245.212,25                     | % 24,02                         |
| Diğer                              | 61.725.464,81                     | % 45,99                         |
| <b>Toplam</b>                      | <b>134.219.462,34</b>             | <b>% 100</b>                    |

**d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler**

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

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

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

**e) Şirketin Yönetim Organı**

1) Şirketimizin 30.06.2021 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

| <b>Adı Soyadı/Unvanı</b> | <b>Görevi</b>                 | <b>Başlangıç Tarihi</b> | <b>Bitiş Tarihi</b> |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------|
| 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

01.01.2021 - 30.06.2021 tarihleri arasında 7 adet yönetim kurulu kararı alınmış, kararlarda herhangi bir karşı oy kullanılmamıştır.

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

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

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

Şirketimizin 30.06.2021 tarihi itibarıyla Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ile Personel bilgileri aşağıda verilmiştir.

##### (i) Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

**(ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi**

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

**(iii) Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

**5) Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:**

Genel Müdürü Serkan Ergüneş'tir.

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

**Personel Sayısı: 6**

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

Ücret dışında bir menfaat sağlanmamaktadır.

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

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

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

- f) **Son 3 aya ilişkin önemli gelişmelerin özeti:** Dünyada ve ülkemizde yayılan COVID-19 küresel salgını ve salgına karşı alınan önlemler, salgına maruz kalan tüm ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açmakta ve hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir. Şirketimiz de bu dönemde personelinin güvenliğini sağlamak adına gerek uzaktan çalışma yöntemiyle, gerekse de esnek çalışma saatleri uygulayarak yükümlülüklerini yerine getirmiştir.
- g) **Ara dönemi ilgilendiren önemli olayların finansal tablolara etkileri ve hesap döneminin geri kalan kısmı için bu hususlardaki önemli risk ve belirsizlikler:** Yoktur.

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

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

Dönem içerisinde üst düzey yönetime sağlanan fayda ve hizmetler, yönetim kurulu üyelerine verilen huzur hakları ve genel müdüre ödenen maaşlardan oluşmakta olup toplamı brüt 164.430.- 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, 2021 faaliyet yılı için Bağımsız Denetim Şirketi olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 399. maddesi gereği Şirket denetçisi olarak görev yapmaktadır.

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

- 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.

- İzmir 4. İdare Mahkemesi'nde 2019/94 esas sayılı dava dosyası ile takip edilen idari para cezasına ilişkin olarak, yasal süreç devam ederken Şirket'e KEP sistemi üzerinden Belkahve Vergi Dairesince ödeme emri gönderilmiş olup, sözkonusu tebligata karşılık olarak, Belkahve Vergi Dairesi aleyhine 29.01.2019 tarihinde İzmir 3.İdare Mahkemesi nezdinde 2019/233 esas sayılı dosya ile ödeme emrinin iptali ve yürütmenin durdurulması talebimizi içeren dava açılmıştır. Mahkemece yapılan ilk incelemede 25.02.2019 tarihli karar ile dava konusu ödeme emrinin dayanağı idari para cezasına karşın açılan davanın İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/94 Esas sayılı dosyasında görülmekte olduğu ve ödeme emrinin tahsil edilmesi halinde işlemin etkisi tükenecek nitelikte olduğundan bahisle uyuşmazlık konusu ödeme emrinin tahsilinin yukarıda yer verilen mevzuat hükmü uyarınca, Davalı İdarenin savunması ve ara kararı cevabı alınıp ya da savunma ve ara kararına cevap verme süresi geçip yeni bir karar verilinceye kadar teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Anılı yd kararı 28.02.2019 tarihinde mahkeme kaleminde elden tebliğ alınmış olup aynı gün içerisinde anılı karar aslı Belkahve Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne elden verilerek herhangi bir haciz işlemi yapılmaması hususu ihtar edilmiştir. Mahkemece yapılan yargılama sonucunda 22.10.2019 Tarih ve 2019/1364 Karar sayılı karar ile ödeme emrinin düzenlendiği 21/02/2019 tarihi itibarıyla ortada kesinleşmiş bir amme alacağının bulunmaması nedeniyle dava konusu işlemin iptaline ve yasal sonuçlarına karar verilmiştir. Davalı İdare tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş ve yapılan istinaf incelemesinde İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4.İdari Dava Dairesi'nin 28.01.2020 Tarih ve 2020/93 Esas-2020/76 Karar sayılı kararı ile Davalı İdarenin istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Bu karara karşı Davalı tarafından temyiz yoluna başvurulmuş ise de kuvvetle muhtemel temyiz başvurusu reddedilecektir. Yerel Mahkeme dosyasının temyiz incelemesi Danıştay 6.Dairesi'nin 2020/4179 Esas sayılı dosyasında 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

## MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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.

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 Tarih ve 1776196 Numaralı 390.000,00.- TL bedelli kesin teminat mektubu sunularak 04.12.2019 tarihli mehil vesikası alınmıştır. İşbu mehil vesikası dava dosyasına sunulmuş olup 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 itibarı ile Şirket'in hakkının bulunması sebebi ile temyiz kanun yoluna da başvurulabilecektir. Öncelikle dosyanın Şirket'in lehine bozulabileceği göz önünde bulundurularak her halukarda alacak miktarının Amerikan Doları üzerinden değil, Türk lirası üzerinden ödenmesine karar verilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

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.

- 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**

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

**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:

|                           | <b>CARİ DÖNEM</b> | <b>GEÇMİŞ DÖNEM</b> |
|---------------------------|-------------------|---------------------|
|                           | <b>30.06.2021</b> | <b>31.12.2020</b>   |
| Dönen Varlıklar           | 91.458.961        | 67.874.341          |
| Duran Varlıklar           | 210.251.739       | 196.810.355         |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 11.140.611        | 7.279.185           |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 661.297           | 585.534             |
| Özkaynaklar               | 289.908.792       | 256.819.977         |

|                             | <b>CARİ DÖNEM</b> | <b>GEÇMİŞ DÖNEM</b> |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|
|                             | <b>30.06.2021</b> | <b>30.06.2020</b>   |
| Brüt Kar                    | 25.208.985        | 5.339.215           |
| Esas Faaliyet Karı (Zararı) | 32.803.124        | 2.766.212           |
| Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)   | 33.060.282        | 2.884.788           |
| Dönem Karı (Zararı)         | 33.060.282        | 2.884.788           |
| Pay Başına Kazanç (Zarar)   | 0,2463            | 0,0215              |

|                                                      | <b>CARİ DÖNEM</b> | <b>GEÇMİŞ DÖNEM</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
|                                                      | <b>30.06.2021</b> | <b>31.12.2020</b>   |
| Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)              | 8,20              | 9,32                |
| Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar | 3,52              | 0,89                |
| Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)          | 0,30              | 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.

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

**d) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler :**

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

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

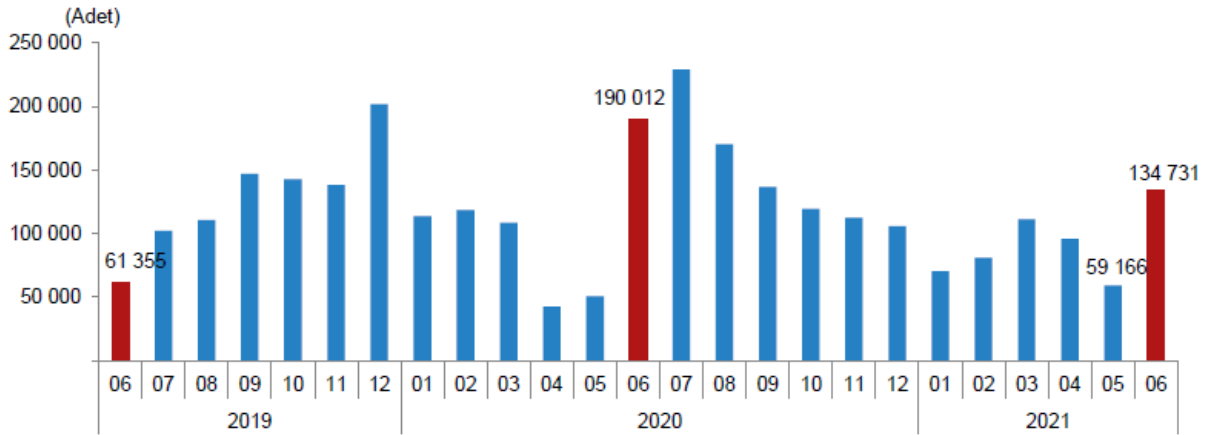
**Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:**

**Konut Satış İstatistikleri, Haziran 2021**

**Türkiye genelinde Haziran ayında 134 bin 731 konut satıldı**

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %29,1 azalarak 134 bin 731 oldu. Konut satışlarında İstanbul 25 bin 833 konut satışı ve %19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 13 bin 401 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7 bin 522 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 32 konut ile Ardahan ve 64 konut ile Bayburt oldu.

**Konut satışı, Haziran 2021**



**Konut satış sayısı, Haziran 2021**

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

|                                         | Haziran        |                |              | Ocak-Haziran   |                |              |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
|                                         | 2020           | 2021           | Değişim (%)  | 2020           | 2021           | Değişim (%)  |
| <b>Satış şekline göre toplam satış</b>  | <b>190 012</b> | <b>134 731</b> | <b>-29,1</b> | <b>624 769</b> | <b>552 810</b> | <b>-11,5</b> |
| İpotekli satış                          | 101 504        | 28 878         | -71,5        | 266 374        | 104 168        | -60,9        |
| İlk el satış                            | 32 412         | 7 459          | -77,0        | 87 956         | 28 214         | -67,9        |
| İkinci el satış                         | 69 092         | 21 419         | -69,0        | 178 418        | 75 954         | -57,4        |
| <b>Diğer satış</b>                      | <b>88 508</b>  | <b>105 853</b> | <b>19,6</b>  | <b>358 395</b> | <b>448 642</b> | <b>25,2</b>  |
| İlk el satış                            | 26 220         | 32 633         | 24,5         | 109 816        | 139 664        | 27,2         |
| İkinci el satış                         | 62 288         | 73 220         | 17,6         | 248 579        | 308 978        | 24,3         |
| <b>Satış durumuna göre toplam satış</b> | <b>190 012</b> | <b>134 731</b> | <b>-29,1</b> | <b>624 769</b> | <b>552 810</b> | <b>-11,5</b> |
| <b>İlk el satış</b>                     | <b>58 632</b>  | <b>40 092</b>  | <b>-31,6</b> | <b>197 772</b> | <b>167 878</b> | <b>-15,1</b> |
| İpotekli satış                          | 32 412         | 7 459          | -77,0        | 87 956         | 28 214         | -67,9        |
| Diğer satış                             | 26 220         | 32 633         | 24,5         | 109 816        | 139 664        | 27,2         |
| <b>İkinci el satış</b>                  | <b>131 380</b> | <b>94 639</b>  | <b>-28,0</b> | <b>426 997</b> | <b>384 932</b> | <b>-9,9</b>  |
| İpotekli satış                          | 69 092         | 21 419         | -69,0        | 178 418        | 75 954         | -57,4        |
| Diğer satış                             | 62 288         | 73 220         | 17,6         | 248 579        | 308 978        | 24,3         |

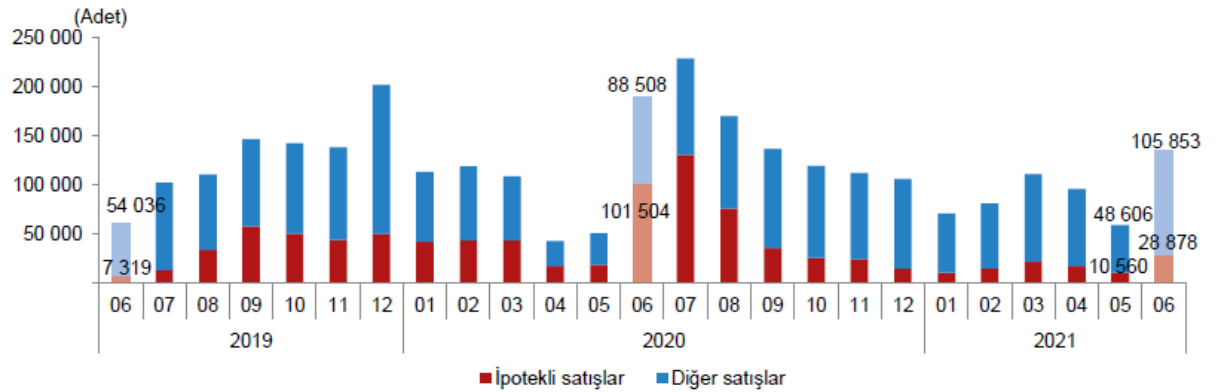
### İpotekli konut satışları Haziran ayında 28 bin 878 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde Haziran ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,5 azalış göstererek 28 bin 878 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6 bin 217 konut satışı ve %21,5 pay ile ilk sırada yer aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 2 konut ile Hakkari oldu.

### Diğer satış türleri sonucunda 105 bin 853 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Haziran ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %19,6 artarak 105 bin 853 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 19 bin 616 konut satışı ve %18,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,9 oldu. Ankara 9 bin 412 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 5 bin 714 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2021



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

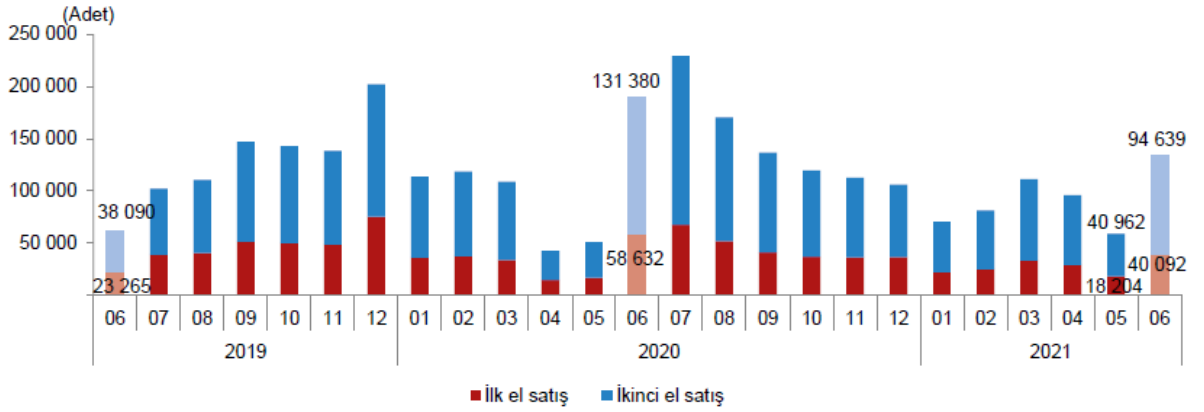
**Haziran ayında 40 bin 92 konut ilk defa satıldı**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak 40 bin 92 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %29,8 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 772 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 647 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 128 konut satışı ile İzmir izledi.

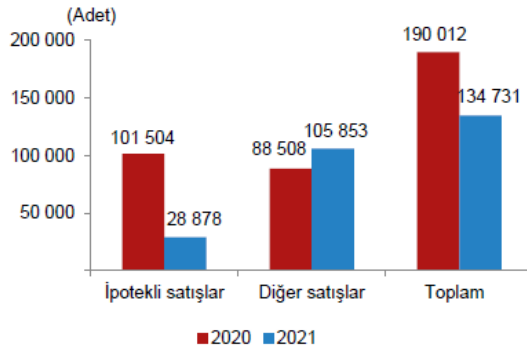
**İkinci el konut satışlarında 94 bin 639 konut el değiştirdi**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,0 azalış göstererek 94 bin 639 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 19 bin 61 konut satışı ve %20,1 pay ile ilk sırada yer aldı. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %73,8 oldu. İkinci el konut satışlarında Ankara 10 bin 754 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 5 bin 394 konut satışı ile İzmir izledi.

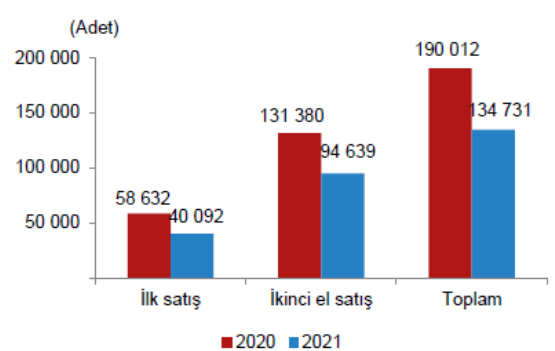
**Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2021**



**Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2020-2021**



**Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2020-2021**



**Konut satışları Ocak-Haziran döneminde %11,5 azaldı**

Ocak-Haziran döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,5 azalışla 552 bin 810 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %60,9 azalışla 104 bin

## MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

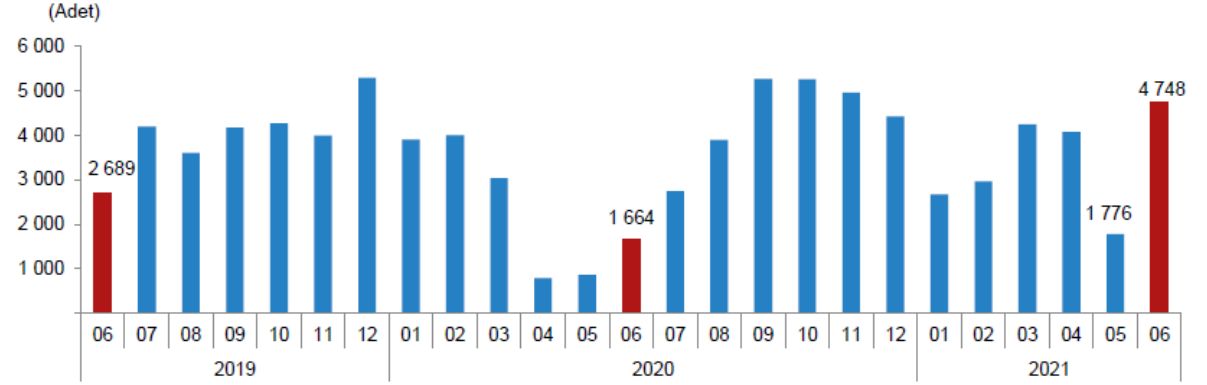
### II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

168, diğer satış türleri ise %25,2 artışla 448 bin 642 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %15,1 azalışla 167 bin 878, ikinci el konut satışları %9,9 azalışla 384 bin 932 olarak gerçekleşti.

#### Yabancılarla Haziran ayında 4 bin 748 konut satışı gerçekleşti

Yabancılarla yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %185,3 artarak 4 bin 748 oldu. Yabancılarla yapılan konut satışlarında, Haziran ayında ilk sırayı 2 bin 257 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 906 konut satışı ile Antalya, 300 konut satışı ile Ankara, 221 konut satışı ile Mersin ve 148 konut satışı ile Bursa izledi.

#### Yabancılarla yapılan konut satış sayısı, Haziran 2021



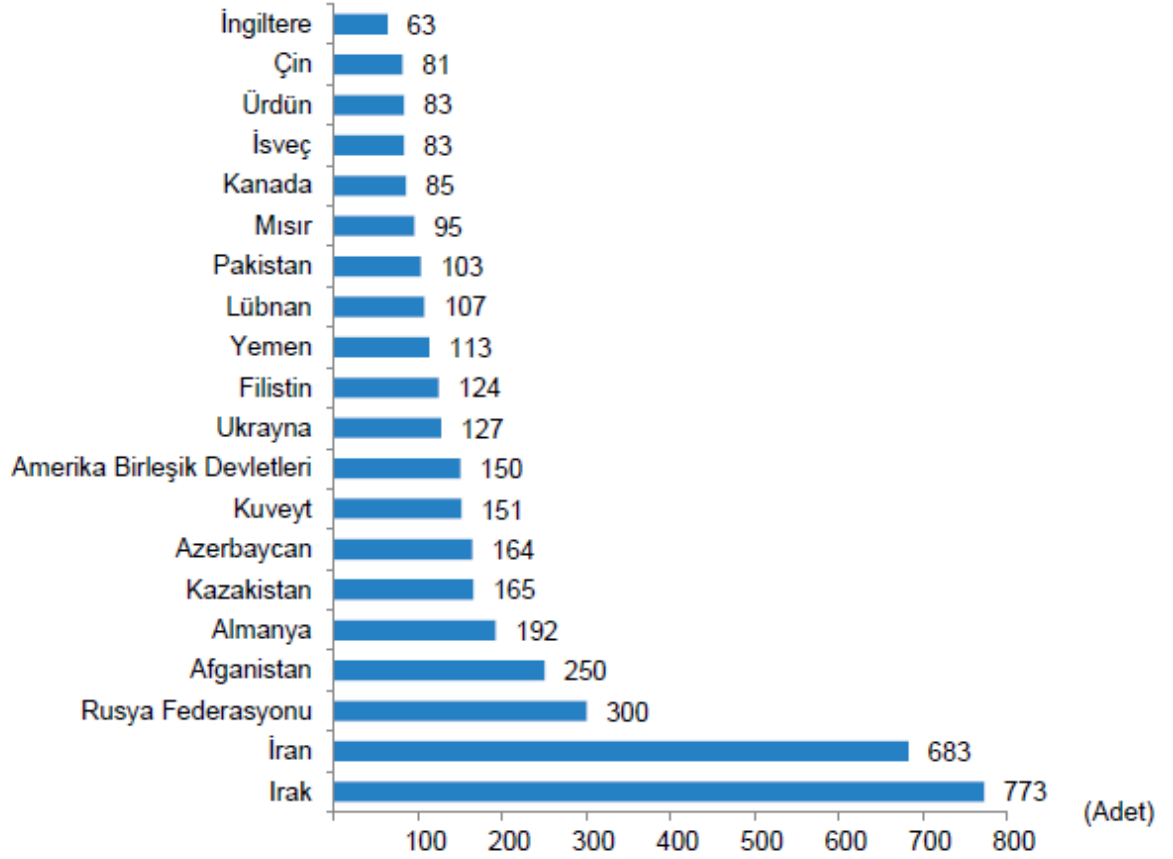
Ocak-Haziran döneminde yabancılarla yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,7 artarak 20 bin 488 oldu.

#### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Haziran ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 773 konut satın aldı. Irak vatandaşlarını sırasıyla, 683 konut ile İran, 300 konut ile Rusya Federasyonu, 250 konut ile Afganistan ve 192 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

#### Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Haziran 2021

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

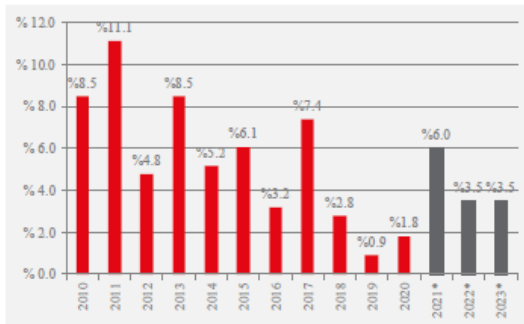


<sup>1</sup> TUIK Haber Bülteni Haziran 2021

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

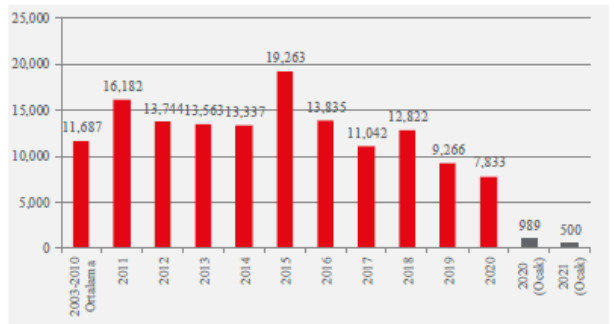
### Ekonomik Görünüm

GSYİH Büyüme (%)



Kaynak: TUIK, (\*) IMF Dünya Ekonomik Görünümü Nisan 2021

Doğrudan Yabancı Sermaye Girişi (USD milyon)



Kaynak: Hazine, Ekonomi Bakanlığı

- Türkiye'nin 2019 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı %0,9 olarak açıklanmıştır. 2020'nin ilk çeyreğindeki %4,5'lik kayda değer bir büyümenin ardından, Türkiye COVID-19 salgınının ekonomik etkilerini ciddi manada hissetmiştir ve yılın ikinci

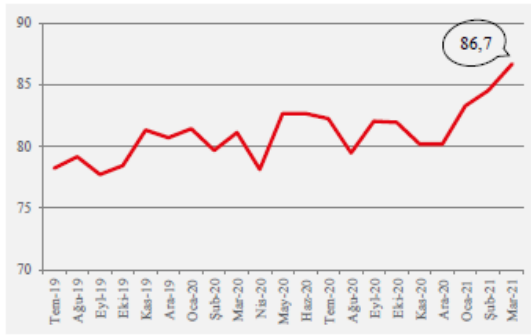
## MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

çeyreğinde GSYH'deki daralma %10,3 olarak kayıt altına alınmıştır. Yılın 3. çeyreği ve son çeyreğinde tüketim harcamalarındaki normalleşmenin katkısıyla büyüme oranları sırasıyla %6,3 ve %5,9 olarak açıklanmıştır. Sonuç itibarıyla, GSYH büyüme oranı 2020 için %1,8 olarak kayıt altına alınmıştır.

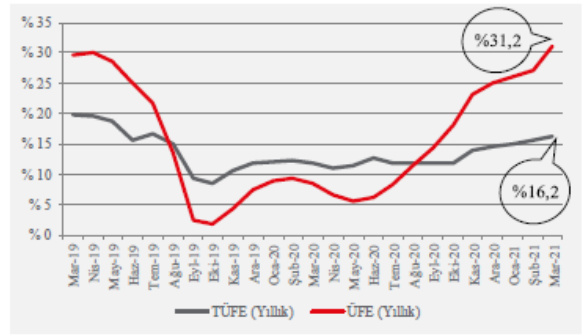
- Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2021-2023 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2021 yılı için %5,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF'nin öngörüsü %6 oranında bir büyüme yönündedir.
- Doğrudan yabancı yatırım, 2020 yılında 2019'a göre %15 oranında bir düşüş göstermiştir.

Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TÜİK

Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK

- 2019'un başından bu yana 75 ile 85 arasında hareket eden Tüketici Güven Endeksi, ilk 85 seviyesini aşarak Mart 2021 itibarıyla 86,7 olarak kayıt altına alınmıştır.

- 2018 yılının ikinci yarısında son yılların en yüksek seviyelerine çıkan ÜFE ve TÜFE; 2018 yılının son çeyreğinde başlatılan Enflasyonla Topyekûn Mücadele Programı'nın ardından bir yıl içerisinde kayda değer bir düşüş göstermiştir. 2020'nin ikinci çeyreğinde patlak veren salgının önemli etkisi ÜFE rakamlarına yansımıştır. Mart 2021 itibarıyla ÜFE ile TÜFE sırasıyla %31,2 ve %16,2 olarak kayıt altına alınmıştır.

### Perakende Pazarı Görünümü

## MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### Mevcut ve Gelecek Arz

|                |                       | Aktif      | İnşaat Halinde* | Toplam     |
|----------------|-----------------------|------------|-----------------|------------|
| İstanbul       | Birim                 | 133        | 13              | 146        |
|                | TKA (m <sup>2</sup> ) | 5,094,890  | 434,486         | 5,529,376  |
| Ankara         | Birim                 | 44         | 2               | 46         |
|                | TKA (m <sup>2</sup> ) | 1,686,964  | 57,000          | 1,743,964  |
| Diğer Şehirler | Birim                 | 270        | 14              | 284        |
|                | TKA (m <sup>2</sup> ) | 6,809,293  | 466,417         | 7,275,710  |
| Türkiye        | Birim                 | 447        | 29              | 476        |
|                | TKA (m <sup>2</sup> ) | 13,591,147 | 957,903         | 14,549,050 |

\*2023 itibarıyla tamamlanması beklenen

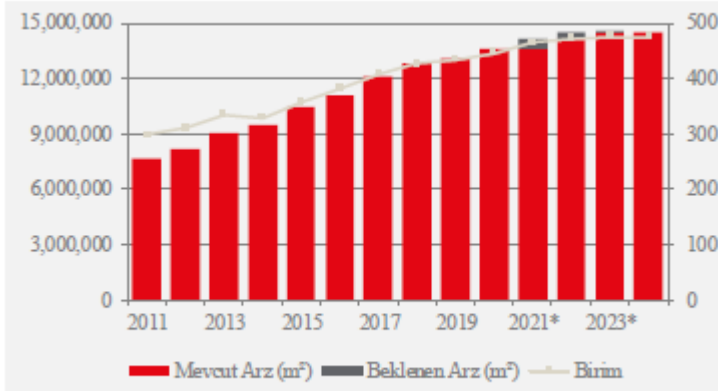
Kaynak: JLL, 1Ç 2021

#### 1,000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan

|          | TKA (m <sup>2</sup> ) (1.000 kişi başına) |         |           |
|----------|-------------------------------------------|---------|-----------|
|          | 1Ç 2020                                   | 1Ç 2021 | 2023 Sonu |
| İstanbul | 327                                       | 330     | 345       |
| Ankara   | 304                                       | 298     | 295       |
| Kayseri  | 144                                       | 267     | 259       |
| Bolu     | 249                                       | 246     | 237       |
| Antalya  | 232                                       | 221     | 211       |
| Karabük  | 224                                       | 228     | 229       |
| Edirne   | 213                                       | 208     | 207       |
| Bursa    | 207                                       | 200     | 220       |
| Karaman  | 38                                        | 175     | 170       |
| Nevşehir | 175                                       | 171     | 164       |
| Türkiye  | 162                                       | 163     | 168       |

Kaynak: JLL, 1Ç 2021

#### Alışveriş Merkezi Gelişimi: Adet & TKA



\*Mevcut ve Beklenen Arz

Kaynak: JLL, 1Ç 2021

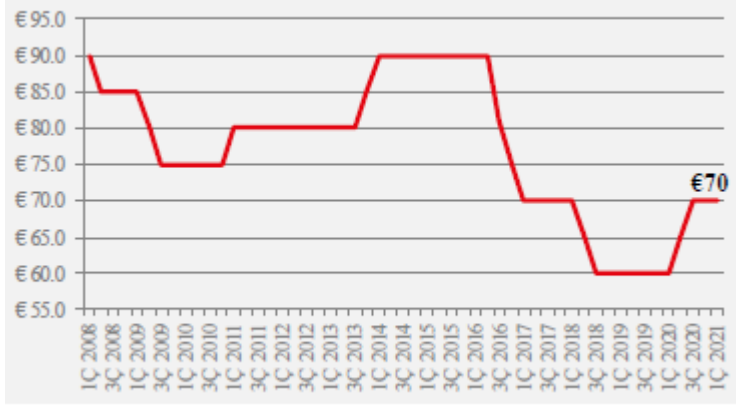
- 1Ç 2021 itibarıyla mevcut alışveriş merkezi arzı 447 alışveriş merkezinde 13,6 milyon m<sup>2</sup> seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır.
- Şu anda 29 alışveriş merkezinde yaklaşık 960 bin m<sup>2</sup> inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2023 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam arzın 14,6 milyon m<sup>2</sup> seviyesine yaklaşması beklenmektedir.

## MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

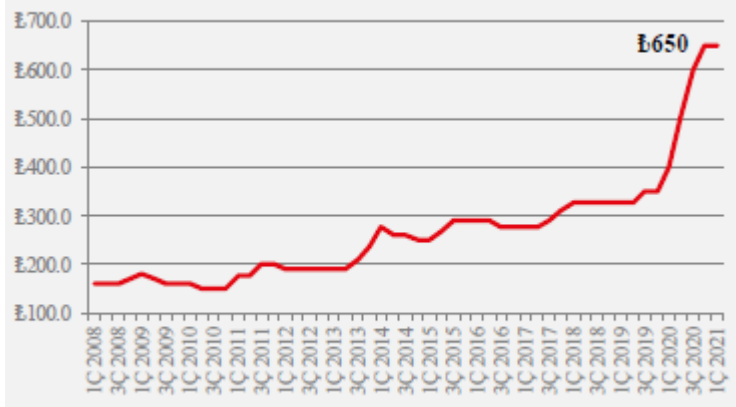
### II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- 1Ç 2020’de yılsonunda her 1,000 kişi başına 162 m2 kiralananabilir alan olarak ölçülen Türkiye’nin perakende yoğunluğu, 2021’in ilk çeyreği itibarıyla 163 m2 düzeyine yükselmiştir.

**Birincil Kira (EUR / m<sup>2</sup> / ay)**

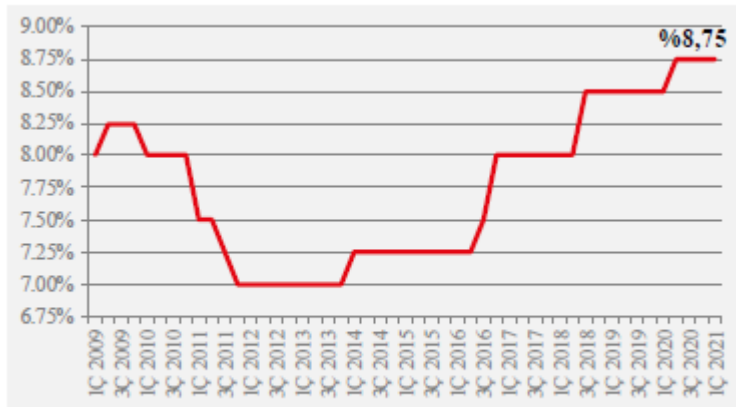


**Birincil Kira (TRY / m<sup>2</sup> / ay)**



Kaynak: JLL

**Birincil Getiri Oranı (%)**



Kaynak: JLL

- Perakende pazarındaki EUR bazında birincil kira, 1Ç 2021 itibarıyla metrekare başına aylık 70 EUR ve 650 TL seviyesinde kayıt altına alınmıştır.

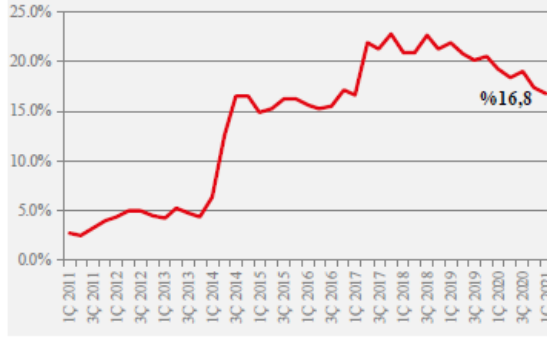
## MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- Birincil getiri oranının 1Ç 2021 itibarıyla %8,75 seviyesinde sabit kaldığı öngörülmektedir.

#### Ofis Pazarı Görünümü

Boşluk Oranı (%), MİA



Kaynak: JLL, 1Ç 2021

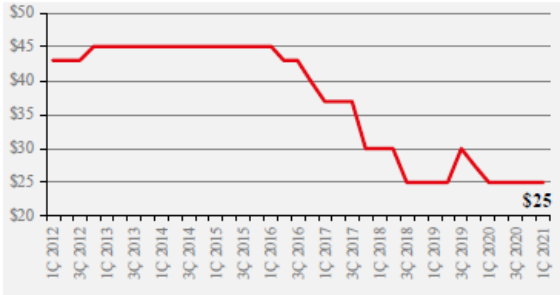
Boşluk Oranı (%), MİA



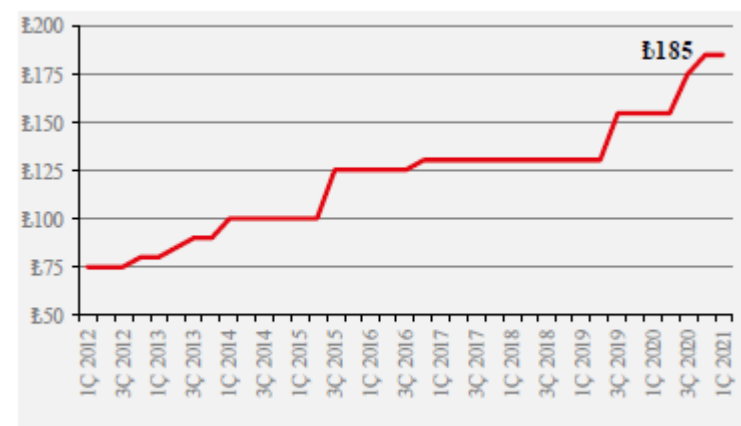
Kaynak: JLL

- 2017'nin 2. çeyreği ile 2020'nin ilk çeyreği arasında %20'nin üzerinde seyreden ve 2018'dan bu yana düşüş trendine devam eden MİA'daki A sınıfı ofis boşluk oranı 1Ç 2021 itibarıyla %16,8 olarak kayıt altına alınmıştır.

Birincil Kira (USD / m<sup>2</sup> / ay)

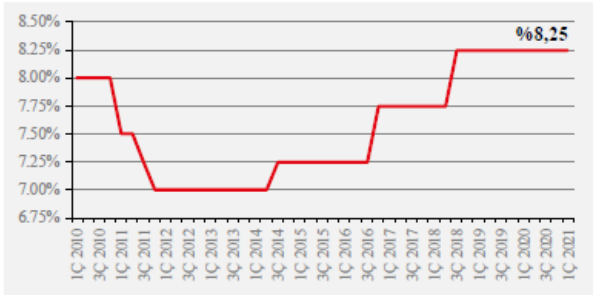


Birincil Kira (TRY / m<sup>2</sup> / ay)



Kaynak: JLL

Birincil Getiri (%)



- 1Ç 2021 itibarıyla ofis pazarındaki birincil getiri oranının %8,25 seviyesinde sabit kaldığı öngörülmektedir.

- 2021 yılının ilk çeyreğinde birincil kira değerinin metrekare başına aylık 25 USD ve 185 TL seviyesinde sabit kaldığı görülmektedir.

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

Kaynak: JLL,Q1 2021 macro economic and real estate market figures of Turkey

**Mistral GYO’nun Sektör İçerisindeki Yeri:**

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

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

- f) Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği:** Yatırım yoktur.
- g) İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı:**  
Şirketin finansman kaynağı banka kredileridir. Çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.
- h) Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri:** Yoktur.
- i) Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler:**

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

| <b>a) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</b> | <b>30.06.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.                     | -                 | 36.701            |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>-</b>          | <b>36.701</b>     |

| <b>b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b> | <b>30.06.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi                       | 16.254            | 149.647           |
| Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.                             | -                 | 1.529             |
| <b>Toplam</b>                                           | <b>16.254</b>     | <b>151.176</b>    |

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

|                                   | <b>01.01.2021-30.06.2021</b> |              |                  |              |              |              |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------|------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                   | <b>Hakediş</b>               |              | <b>Hizmet</b>    |              | <b>Diğer</b> |              |
|                                   | <b>Alış</b>                  | <b>Satış</b> | <b>Alış</b>      | <b>Satış</b> | <b>Alış</b>  | <b>Satış</b> |
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi | -                            | -            | 1.113.302        | -            | -            | -            |
| <b>Toplam</b>                     | <b>-</b>                     | <b>-</b>     | <b>1.113.302</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     |

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

|                                   | 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        | -     | -            | -     |
| <b>Toplam</b>                     | -                     | -     | <b>2.374.956</b> | -     | <b>1.416</b> | -     |

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

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

**7- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

**8- DİĞER HUSUSLAR**

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

Şirket Yönetimi, Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, öncelikle kendi personelini 20 Mart 2020 tarihinden itibaren evden ya da esnek çalışma koşullarına

## MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

geçirmiştir. Ayrıca şirket, Çarşı bölümündeki kapanmak zorunda kalan işyerlerinden Ocak ve Şubat 2021 aylarında kira alınmamasına, Mart ayında yarım kira alınmasına, karar vermiştir.

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

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

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b> | Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>   | Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>      | İlgili taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (343831/8295780 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (38135013/276526000 Hisse) ve (106437/691315), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (553065461/829578000 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkuldür. |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>       | Şirketimiz hissesine düşen kısmın, 31.12.2020 tarihli rapora göre değeri 21.750.000.-Türk Lirasıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b> | Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>   | Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup tır parkı olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>      | Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkuldür.                                                                                                                                                         |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>       | 31.12.2020 tarihli rapora göre değeri 47.335.000.-Türk Lirasıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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

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

**GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:** Mistral Towers proje alanı

**TAPU KAYIT BİLGİLERİ:** İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parsel olan tapuda "Kat İrtifakı" vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan 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 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>OFİS KULE KİRACILARI</b>                             |                       |                 |
| YANG MING ANADOLU GEMİ AC.A.Ş.                          | 20.04.2018            | 10 YIL          |
| LUXOTTICA GÖZLÜK END.VE TİC.A.Ş.                        | 01.06.2018            | 5 YIL           |
| HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.                         | 01.01.2019            | 10 YIL          |
| HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.                         | 15.03.2021            | 8 YIL           |
| HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.                         | 24.11.2021            | 8 YIL           |
| OFİS KİRALAMA SİSTEMLERİ İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş.            | 12.03.2018            | 5 YIL           |
| SCHNEIDER ELEKTRİK A.Ş.                                 | 16.07.2019            | 5 YIL           |
| HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.                       | 12.01.2021            | 1 YIL           |
| AXA SİGORTA                                             | 01.09.2021            | 5 YIL           |
|                                                         |                       |                 |
| <b>KONUT KULE KİRACILARI</b>                            |                       |                 |
| ÖZ SİMGE TEKSTİL LTD.ŞTİ.                               | 18.01.2019            | 1 YIL           |
| NATURİN DOĞAL ÜR. İLAÇ VE İLAÇ HAM. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. | 05.02.2019            | 1 YIL           |
| İZMO BİLİŞİM TEK.LTD.ŞTİ.                               | 01.03.2019            | 1 YIL           |
| TRODOON YAZILIM LTD.ŞTİ.                                | 15.03.2019            | 1 YIL           |
| BERK ÇİMEN                                              | 01.10.2019            | 1 YIL           |
| LUCIEN ARKAS                                            | 01.05.2020            | 1 YIL           |
| PEKER YÜZEY TASARIMLARI SAN.VE TİC.A.Ş.                 | 10.06.2020            | 1 YIL           |
| GAMZE DİKİCİ                                            | 01.10.2020            | 1 YIL           |
| ÜNİTEKS 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           |

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

|                                                  |            |        |
|--------------------------------------------------|------------|--------|
| ITA KURUMSAL HİZMETLER A.Ş.                      | 25.01.2021 | 1 YIL  |
| PELİN İSPİR ESEROL                               | 01.03.2021 | 1 YIL  |
| FRİGO-PAK GIDA MAD.SAN.TİC.A.Ş.                  | 22.04.2021 | 1 YIL  |
| ROMATEM FİZİK TEDAVİ VE ÖZEL SAĞLIK HİZ.A.Ş.     | 27.05.2021 | 1 YIL  |
| KLEMSAN ELEKTRİK ELEKTRONİK SAN.VE TİC.A.Ş.      | 18.06.2021 | 1 YIL  |
| MARTICO LOJİSTİK A.Ş.                            | 01.07.2021 | 1 YIL  |
| GÖRGÜLÜ TARIM LTD.ŞTİ.                           | 05.08.2021 | 1 YIL  |
|                                                  |            |        |
| <b>ÇARŞI KİRAÇILARI</b>                          |            |        |
| KÖFTECİ YUSUF SAN.TİC.A.Ş.                       | 01.12.2017 | 10 YIL |
| CARRERA FITNESS SPA A.Ş.                         | 01.01.2018 | 10 YIL |
| CARRERA FITNESS SPA A.Ş. SATIŞ OFİSİ             | 01.01.2018 | 10 YIL |
| DEFNE ECZANESİ UĞUR UÇAR                         | 01.01.2018 | 10 YIL |
| MURAT AK                                         | 01.06.2019 | 1 YIL  |
| MESSA TAŞIMACILIK LTD.ŞTİ.(COFFEMANIA)           | 01.04.2018 | 5 YIL  |
| OZİN CAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ. (MOC)           | 08.04.2018 | 5 YIL  |
| ARVEN YÖNETİM VE TURİZM HİZ. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. | 16.12.2019 | 5 YIL  |
| EGE LEZZET ATÖLYELERİ LTD.ŞTİ.                   | 01.04.2018 | 5 YIL  |
| MR. TOBACCO ERAY KARAMAN                         | 01.01.2020 | 5 YIL  |
| DİBA KAFE LTD.ŞTİ.                               | 01.10.2018 | 5 YIL  |
| ALAÇATI KAFASI TURİZM GIDA İNŞ.SAN. ve TİC.A.Ş.  | 01.12.2018 | 5 YIL  |
| MARTİN CLUB LTD.ŞTİ.                             | 15.01.2019 | 5 YIL  |
| İLHAN AKÇAY                                      | 01.11.2020 | 5 YIL  |
| GÜLTEN AYAZ                                      | 01.05.2019 | 5 YIL  |
| CUBA TURİZM SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.                  | 01.09.2019 | 5 YIL  |
| LOVALLE PASTACILIK LTD.ŞTİ.                      | 01.04.2020 | 5 YIL  |

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

| VARLIKLAR                                      | Dipnotlar | <u>Cari Dönem</u>                                                         | <u>Önceki Dönem</u>                                                        |
|------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                                |           | <u>Sınırlı</u><br><u>Denetimden</u><br><u>Geçmiş</u><br><u>30.06.2021</u> | <u>Bağımsız</u><br><u>Denetimden</u><br><u>Geçmiş</u><br><u>31.12.2020</u> |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                         |           |                                                                           |                                                                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                      | 3         | 36.716.112                                                                | 4.037.997                                                                  |
| Ticari Alacaklar                               | 4-13      | 1.029.281                                                                 | 999.952                                                                    |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar         | 13        | -                                                                         | 36.701                                                                     |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 4         | 1.029.281                                                                 | 963.251                                                                    |
| Diğer Alacaklar                                |           | 159.906                                                                   | 159.906                                                                    |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar |           | 159.906                                                                   | 159.906                                                                    |
| Stoklar                                        | 5         | 52.211.586                                                                | 61.369.974                                                                 |
| Peşin Ödenmiş Giderler                         |           | 31.345                                                                    | 20.374                                                                     |

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

|                                                     |                   |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| - İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | 31.345            | 20.374            |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar              | 60.731            | 36.138            |
| <b>Ara Toplam</b>                                   | <b>90.208.961</b> | <b>66.624.341</b> |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar        | 1.250.000         | 1.250.000         |

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b> | <b>91.458.961</b> | <b>67.874.341</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|

**Duran Varlıklar**

|                                                 |   |             |             |
|-------------------------------------------------|---|-------------|-------------|
| Ticari Alacaklar                                | 4 | 1.162.063   | 1.394.016   |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 4 | 1.162.063   | 1.394.016   |
| Diğer Alacaklar                                 |   | 1.578       | -           |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar  |   | 1.578       | -           |
| Yatırım Amaçlı Gayri Menkuller                  | 6 | 208.365.000 | 194.670.000 |
| Maddi Duran Varlıklar                           |   | 721.979     | 743.777     |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                   |   | 1.119       | 2.562       |

|                               |                    |                    |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b> | <b>210.251.739</b> | <b>196.810.355</b> |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|

|                         |                    |                    |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b> | <b>301.710.700</b> | <b>264.684.696</b> |
|-------------------------|--------------------|--------------------|

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

|                                                                                                                     |                  | <b>Cari<br/>Dönem</b>         | <b>Önceki<br/>Dönem</b>        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                                                     |                  | <b>Sınırlı<br/>Denetimden</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden</b> |
|                                                                                                                     |                  | <b>Geçmiş</b>                 | <b>Geçmiş</b>                  |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                                                    | <b>Dipnotlar</b> | <b>30.06.2021</b>             | <b>31.12.2020</b>              |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                                    |                  |                               |                                |
| Ticari Borçlar                                                                                                      | 4-13             | 128.246                       | 203.176                        |
| -İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                                                  | 13               | 16.254                        | 151.176                        |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                                          | 4                | 111.992                       | 52.000                         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                                                    |                  | 28.351                        | 23.849                         |
| Diğer Borçlar                                                                                                       |                  | 3.133.111                     | 279.084                        |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                                           |                  | 3.133.111                     | 279.084                        |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                                                                        |                  | 4.782.745                     | 4.037.275                      |
| -Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri                                                          |                  | 4.782.745                     | 4.037.275                      |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                                                 |                  | 585.574                       | 286.468                        |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) |                  | 585.574                       | 286.468                        |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                                             | 7                | 2.482.584                     | 2.449.333                      |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar                                                     |                  | 88.359                        | 55.108                         |
| -Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                                      | 7                | 2.394.225                     | 2.394.225                      |
| <b>Ara Toplam</b>                                                                                                   |                  | <b>11.140.611</b>             | <b>7.279.185</b>               |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                             |                  | <b>11.140.611</b>             | <b>7.279.185</b>               |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                                    |                  |                               |                                |
| Diğer Borçlar                                                                                                       |                  | 403.518                       | 336.817                        |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                                           |                  | 403.518                       | 336.817                        |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)                               |                  | 100.000                       | 120.000                        |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)  |                  | 100.000                       | 120.000                        |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                                             |                  | 157.779                       | 128.717                        |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                                                     |                  | 157.779                       | 128.717                        |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                             |                  | <b>661.297</b>                | <b>585.534</b>                 |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>                                                                                         |                  | <b>11.801.908</b>             | <b>7.864.719</b>               |
| <b>Öz Kaynaklar</b>                                                                                                 |                  |                               |                                |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                                                |                  | <b>289.908.792</b>            | <b>256.819.977</b>             |
| Ödenmiş Sermaye                                                                                                     | 8                | 134.219.462                   | 134.219.462                    |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)                           |                  | 30.943                        | 2.410                          |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                                                                   |                  | 30.943                        | 2.410                          |
| -Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)                                                        |                  | 30.943                        | 2.410                          |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                                                 | 8                | 7.572.969                     | 7.572.969                      |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                                                                |                  | 115.025.136                   | 102.425.194                    |
| Net Dönem Karı veya Zararı                                                                                          |                  | 33.060.282                    | 12.599.942                     |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                                           |                  | <b>289.908.792</b>            | <b>256.819.977</b>             |

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

|                         |                    |                    |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b> | <b>301.710.700</b> | <b>264.684.696</b> |
|-------------------------|--------------------|--------------------|

|                                                          |           | Cari Dönem               | Önceki Dönem            | Cari Dönem               | Önceki Dönem          |
|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                                          |           | Sınırlı                  | Sınırlı                 | Sınırlı                  | Sınırlı               |
|                                                          |           | Denetimden               | Denetimden              | Denetimden               | Denetimden            |
|                                                          |           | Geçmiş                   | Geçmiş                  | Geçmemiş                 | Geçmemiş              |
|                                                          |           | 01.01.2021               | 01.01.2020              | 01.04.2021               | 01.04.2020            |
|                                                          | Dipnotlar | 30.06.2021               | 30.06.2020              | 30.06.2021               | 30.06.2020            |
| Hasılat                                                  | 9         | 30.715.978               | 6.269.272               | 17.564.337               | 1.453.763             |
| Satışların Maliyeti                                      | 9         | (5.506.993)              | (930.057)               | (2.716.551)              | (98.604)              |
| <b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>            |           | <b>25.208.985</b>        | <b>5.339.215</b>        | <b>14.847.786</b>        | <b>1.355.159</b>      |
| <b>BRÜT KAR / ZARAR</b>                                  |           | <b>25.208.985</b>        | <b>5.339.215</b>        | <b>14.847.786</b>        | <b>1.355.159</b>      |
| Genel Yönetim Giderleri                                  | 10        | (2.325.602)              | (2.271.153)             | (1.223.449)              | (1.166.419)           |
| Pazarlama Giderleri                                      |           | (45.379)                 | (88.028)                | (23.334)                 | (18.982)              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                       | 11        | 10.940.916               | 501.619                 | 3.852.322                | 67.033                |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                       |           | (975.796)                | (715.441)               | (159.428)                | (115.629)             |
| <b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                       |           | <b>32.803.124</b>        | <b>2.766.212</b>        | <b>17.293.897</b>        | <b>121.162</b>        |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ)</b>                         |           |                          |                         |                          |                       |
| <b>ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                     |           | <b>32.803.124</b>        | <b>2.766.212</b>        | <b>17.293.897</b>        | <b>121.162</b>        |
| Finansman Gelirleri                                      |           | 522.899                  | 162.660                 | 174.204                  | 87.904                |
| Finansman Giderleri                                      | 12        | (265.741)                | (44.084)                | (12.593)                 | (33.006)              |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b> |           | <b>33.060.282</b>        | <b>2.884.788</b>        | <b>17.455.508</b>        | <b>176.060</b>        |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>      |           | -                        | -                       | -                        | -                     |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri                              |           | -                        | -                       | -                        | -                     |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                         |           | -                        | -                       | -                        | -                     |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>        |           | <b>33.060.282</b>        | <b>2.884.788</b>        | <b>17.455.508</b>        | <b>176.060</b>        |
| <b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>        |           | -                        | -                       | -                        | -                     |
| <b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>                               |           | <b>33.060.282</b>        | <b>2.884.788</b>        | <b>17.455.508</b>        | <b>176.060</b>        |
| <b><u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u></b>         |           | <b><u>33.060.282</u></b> | <b><u>2.884.788</u></b> | <b><u>17.455.508</u></b> | <b><u>176.060</u></b> |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                              |           | -                        | -                       | -                        | -                     |
| Ana Ortaklık Payları                                     |           | 33.060.282               | 2.884.788               | 17.455.508               | 176.060               |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                 |           |                          |                         |                          |                       |
| Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç          | 14        | 0,2463                   | 0,0215                  | 0,1301                   | 0,0201                |

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

|                                                                                      |                         | Cari Dönem                              | Önceki Dönem                            | Cari Dönem                                | Önceki Dönem                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                      |                         | Sınırlı Denetimden Geçmiş<br>01.01.2021 | Sınırlı Denetimden Geçmiş<br>01.01.2020 | Sınırlı Denetimden Geçmemiş<br>01.04.2021 | Sınırlı Denetimden Geçmemiş<br>01.04.2020 |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:</b>                                                   | <b>Dipnot Referansı</b> | <b>30.06.2021</b>                       | <b>30.06.2020</b>                       | <b>30.06.2021</b>                         | <b>30.06.2020</b>                         |
| <b>Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                                |                         | <b>28.533</b>                           | <b>19.620</b>                           | <b>(11.638)</b>                           | <b>(14.051)</b>                           |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                      |                         | 28.533                                  | 19.620                                  | (11.638)                                  | (14.051)                                  |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler |                         | -                                       | -                                       | -                                         | -                                         |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri                                                  |                         | -                                       | -                                       | -                                         | -                                         |
| <b>Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>                              |                         | <b>-</b>                                | <b>-</b>                                | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                                  |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                                                  |                         | <b>28.533</b>                           | <b>19.620</b>                           | <b>(11.638)</b>                           | <b>(14.051)</b>                           |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                                                 |                         | <b>33.088.815</b>                       | <b>2.904.408</b>                        | <b>17.443.870</b>                         | <b>162.009</b>                            |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                                              |                         | <b>33.088.815</b>                       | <b>2.904.408</b>                        | <b>17.443.870</b>                         | <b>162.009</b>                            |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                          |                         | -                                       | -                                       | -                                         | -                                         |
| Ana Ortaklık Payları                                                                 |                         | 33.088.815                              | 2.904.408                               | 17.443.870                                | 162.009                                   |

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

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

|           | <b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>                                             | <b>İlgili düzenleme</b> | <b>30 Haziran 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>A</b>  | Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                 | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 36.716.112             | 4.037.997             |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                          | III-48.1. Md. 24 / (a)  | 260.576.586            | 256.039.974           |
| <b>C</b>  | İştirakler                                                                                                        | III-48.1. Md. 24 / (b)  | -                      | -                     |
|           | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                                   | III-48.1. Md. 23 / (f)  | -                      | -                     |
|           | Diğer varlıklar                                                                                                   |                         | 4.418.002              | 4.606.725             |
| <b>D</b>  | <b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                                           | III-48.1. Md. 3 / (k)   | <b>301.710.700</b>     | <b>264.684.696</b>    |
| <b>E</b>  | Finansal borçlar                                                                                                  | III-48.1. Md. 31        | -                      | -                     |
| <b>F</b>  | Diğer finansal yükümlülükler                                                                                      | III-48.1. Md. 31        | -                      | -                     |
| <b>G</b>  | Finansal kiralama borçları                                                                                        | III-48.1. Md. 31        | -                      | -                     |
| <b>H</b>  | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                       | III-48.1. Md. 23 / (f)  | -                      | -                     |
| <b>I</b>  | Özkaynaklar                                                                                                       | III-48.1. Md. 31        | 289.908.792            | 256.819.977           |
|           | Diğer kaynaklar                                                                                                   |                         | 11.801.908             | 7.864.719             |
| <b>D</b>  | <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                                           | III-48.1. Md. 3 / (k)   | <b>301.710.700</b>     | <b>264.684.696</b>    |
|           | <b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>                                                       | <b>İlgili düzenleme</b> | <b>30 Haziran 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
| <b>A1</b> | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                            | III-48.1. Md. 24 / (b)  | -                      | -                     |
| <b>A2</b> | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 36.715.407             | 4.037.055             |
| <b>A3</b> | Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                 | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                      | -                     |
| <b>B1</b> | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                  | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                      | -                     |
| <b>B2</b> | Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (c)  | 69.085.000             | 69.085.000            |
| <b>C1</b> | Yabancı iştirakler                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                      | -                     |
| <b>C2</b> | İşletmecisi şirkete iştirak                                                                                       | III-48.1. Md. 28        | -                      | -                     |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi krediler                                                                                               | III-48.1. Md. 31        | -                      | -                     |
| <b>K</b>  | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                 | III-48.1. Md. 22 / (e)  | -                      | -                     |
| <b>L</b>  | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                       | III-48.1 Md. 22 / (l)   | 35.464.653             | 2.272.041             |

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

|   | <b>Portföy sınırlamaları</b>                                                                                            | <b>İlgili düzenleme</b>     | <b>30 Haziran<br/>2021</b> | <b>31 Aralık<br/>2020</b> | <b>Asgari / Azami<br/>oran</b> |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------|
|   |                                                                                                                         |                             |                            |                           |                                |
| 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) | %86                        | %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)      | %22,8                      | %26                       | 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                        | 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)      | %12,2                      | %1,5                      | Azami %10                      |
| 9 | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                             | III-48.1 Md. 22 / (I)       | %11,75                     | %0,86                     | Azami %10                      |

\*Söz konusu araziler üzerinde geliştirmek üzere projeler imzalanmış olup henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.

- 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 01.01.2021 – 31.12.2021 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Sun Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıllık Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanması hususunda yönetim kurulu kararı alınmıştır . 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, 2021 yılında Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir. Söz konusu değerlendirme şirketlerinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.