

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 – 30.09.2021 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2021 – 30.09.2021

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 30.09.2021 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

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

d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

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

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

e) Şirketin Yönetim Organı

1) Şirketimizin 30.09.2021 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

01.01.2021 - 30.09.2021 tarihleri arasında 12 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 30.09.2021 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: 7

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 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 251.660.- 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 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 tablolarda gerekli karşılıkları muhasebeleştirmiştir. En son 17.10.2019 tarihindeki

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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. İzmir 6. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/468 E.-2019/177 K. sayılı ve 17.10.2019 tarihli kararı, şirketimiz vekili tarafından yapılan tehir'i icra ve duruşmalı inceleme talepli istinaf başvurusu üzerine İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi tarafından incelenmiş ; verilen 020/92 E.-2021/1190 K. sayılı ve 22.09.2021 tarihli karar ile Yargıtay temyiz kanun yolu açık olmak üzere istinaf başvurusu esastan reddedilmiştir. Bu nedenle daha önce verilen teminat mektubunun nakde çevrilmesi beklenilmeden icra mektubu geri alınmış ve 594.217,94 TL ödenmiştir. İzmir 6.Tüketici Mahkemesi'nin 17.10.2019 Tarih ve 2017/468 Esas-2019/177 Karar sayılı kararına yönelik istinaf başvurusunun İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13.Hukuk Dairesi tarafından incelenmesi sonucunda esastan reddine dair verilen 22.09.2021 Tarih ve 2020/92 Esas-2021/1190 Karar sayılı kararına karşı 12.10.2021 tarihinde Yargıtay'a temyiz başvurusunda bulunulmuştur. Öncelikle dosyanın Şirket'in lehine bozulabileceği göz önünde bulundurularak her hâlükârda 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 ulaşılamamışsa 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

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

- 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:

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	91.941.087	67.874.341
Duran Varlıklar	210.228.415	196.810.355
Kısa Vadeli Yükümlülükler	8.169.082	7.279.185
Uzun Vadeli Yükümlülükler	663.122	585.534
Özkaynaklar	294.337.298	256.819.977

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2021	30.09.2020
Brüt Kar	29.197.256	8.428.205
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	37.045.458	4.331.668
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	37.496.500	4.700.088
Dönem Karı (Zararı)	37.496.500	4.700.088
Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,2795	0,0350

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	30.09.2021	31.12.2020
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	11,37	9,32
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	5,03	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.

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

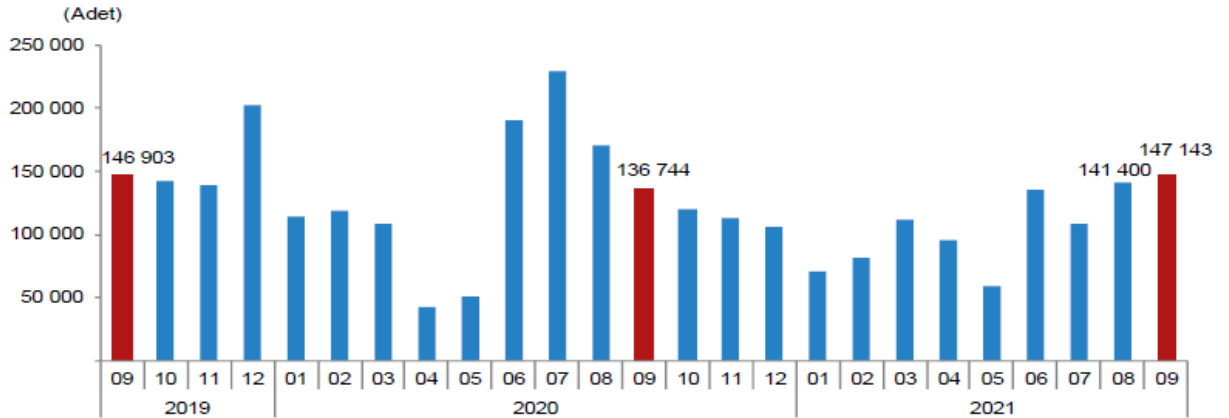
Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2021

Türkiye genelinde Eylül ayında 147 bin 143 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,6 artarak 147 bin 143 oldu. Konut satışlarında İstanbul 28 bin 229 konut satışı ve %19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 14 bin 218 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 8 bin 806 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 41 konut ile Ardahan ve 78 konut ile Şırnak oldu.

Konut satışı, Eylül 2021



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %18,3 azaldı

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Eylül 2021

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

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2021	2020	Değişim (%)	2021	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	147 143	136 744	7,6	949 138	1 161 278	-18,3
İpotekli satış	29 759	35 576	-16,4	181 855	508 690	-64,3
Diğer satış	117 384	101 168	16,0	767 283	652 588	17,6
Satış durumuna göre toplam satış	147 143	136 744	7,6	949 138	1 161 278	-18,3
İlk el satış	43 967	41 376	6,3	287 156	359 208	-20,1
İkinci el satış	103 176	95 368	8,2	661 982	802 070	-17,5

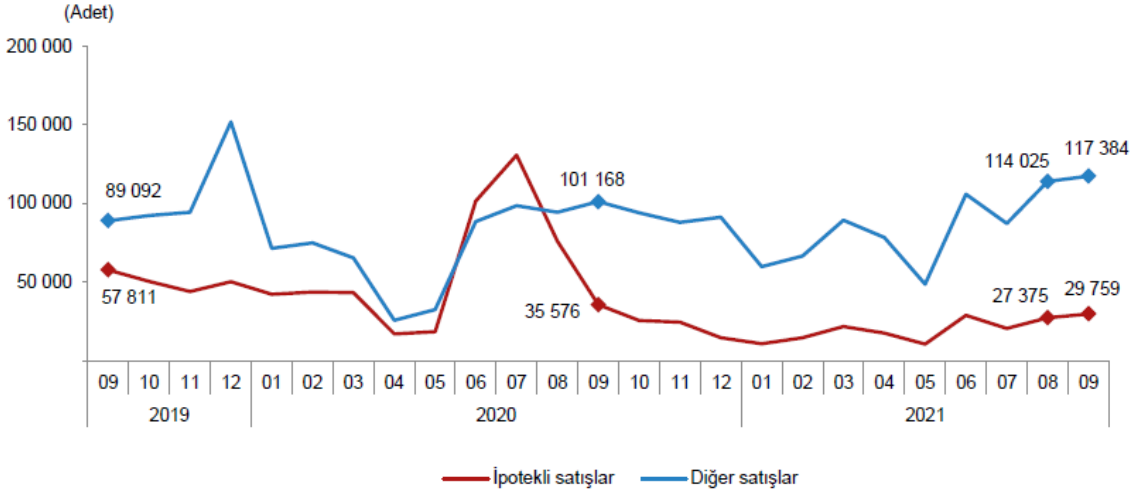
İpotekli konut satışları 29 bin 759 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,4 azalış göstererek 29 bin 759 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %64,3 azalışla 181 bin 855 oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 117 bin 384 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,0 artarak 117 bin 384 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %79,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,6 artışla 767 bin 283 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2021



İlk el konut satış sayısı 43 bin 967 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,3 artarak 43 bin 967 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

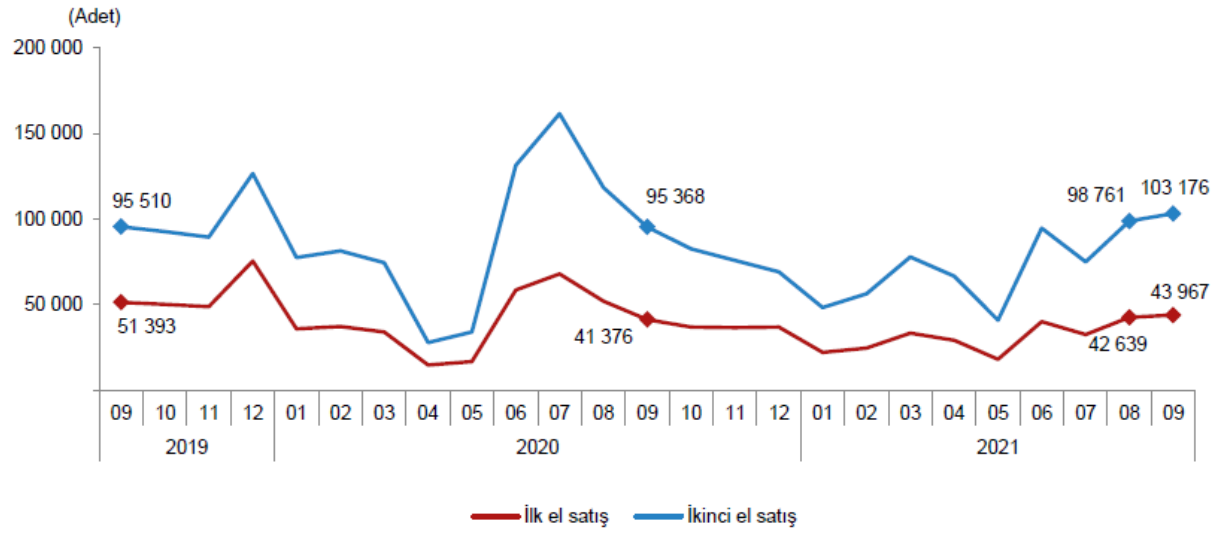
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

payı %29,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 azalışla 287 bin 156 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 103 bin 176 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 artış göstererek 103 bin 176 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 661 bin 982 olarak gerçekleşti.

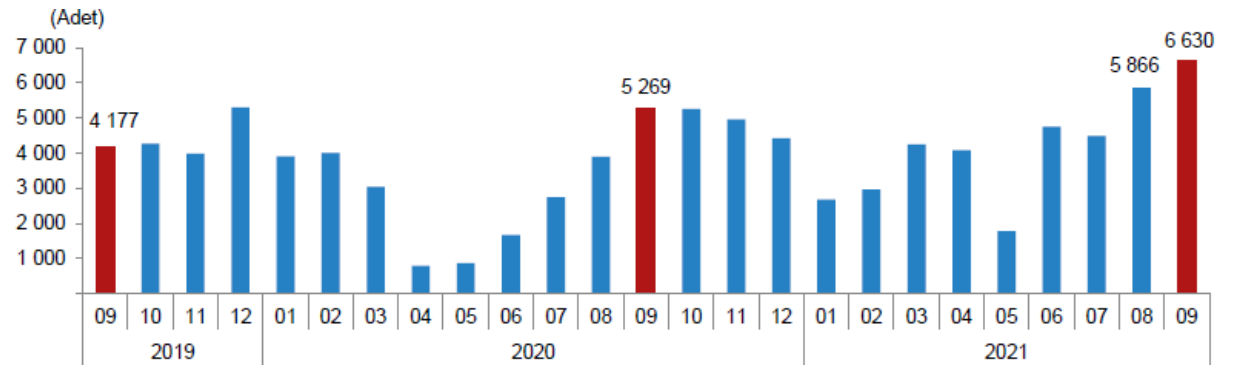
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2021



Yabancılar Eylül ayında 6 bin 630 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,8 artarak 6 bin 630 oldu. Toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 995 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 358 konut satışı ile Antalya, 408 konut satışı ile Ankara izledi.

Yabancılar yapılan konut satış sayısı, Eylül 2021



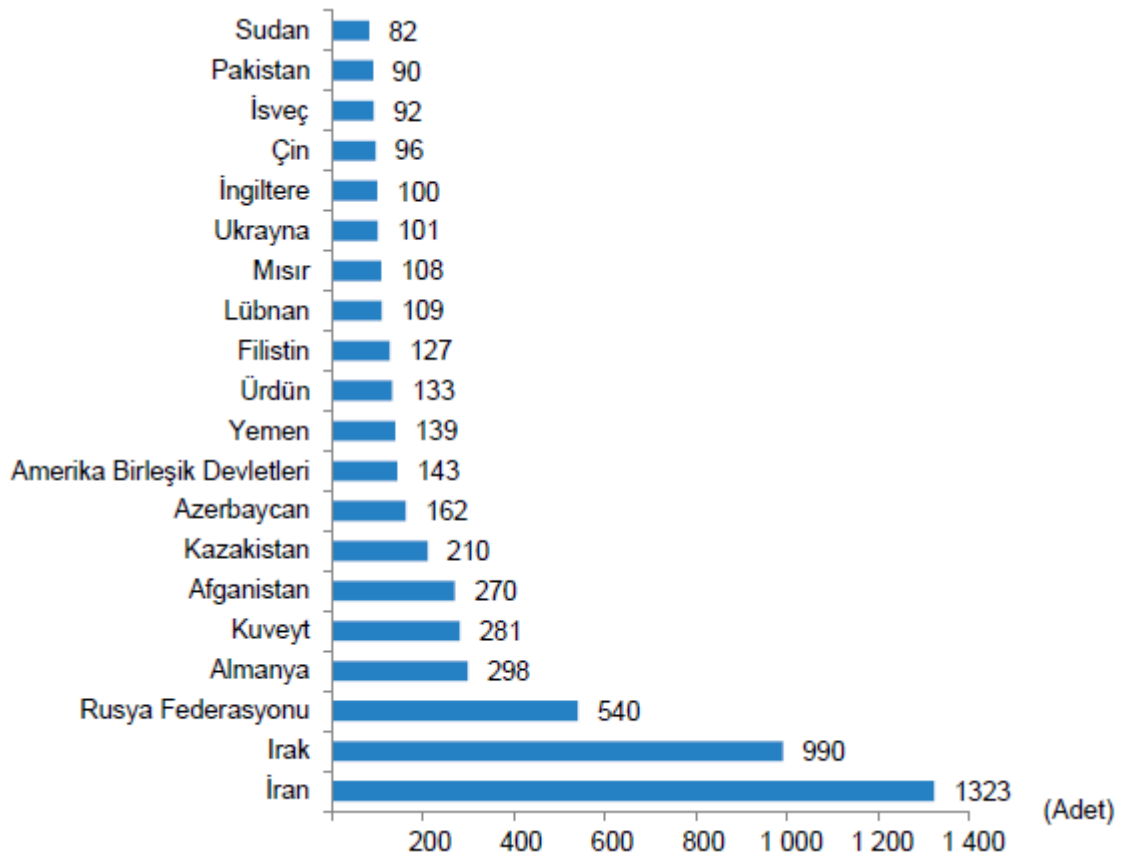
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,2 artarak 37 bin 479 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 323 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla 990 konut ile Irak, 540 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2021



¹ TUIK Haber Bülteni Eylül 2021

Ticari Gayrimenkul ²

COVID19 Gündemi

2021 yılının ilk yarısında Türkiye’de Covid ana odağında salgına karşı alınan tedbirler 19 gündeminin ve aşılama programı olmuştur.

2020 yılının Kasım ayı ortasında dalga pandemide yaşanan ikinci kapsamında hafta sonu tüm gün ve hafta içi 20:00 ile sabah 5:00 arasında sokağa çıkma ile seyahat kısıtlamaları 2021 yılının ilk aylarında da uygulanmaya devam etmiştir. Şubat sonu itibarıyla vakaların düşüş eğilimine geçmesinin ardından Mart ayında her il risk faktörüne göre derecelendirilerek kontrollü normalleşme süreci başlatılmıştır.

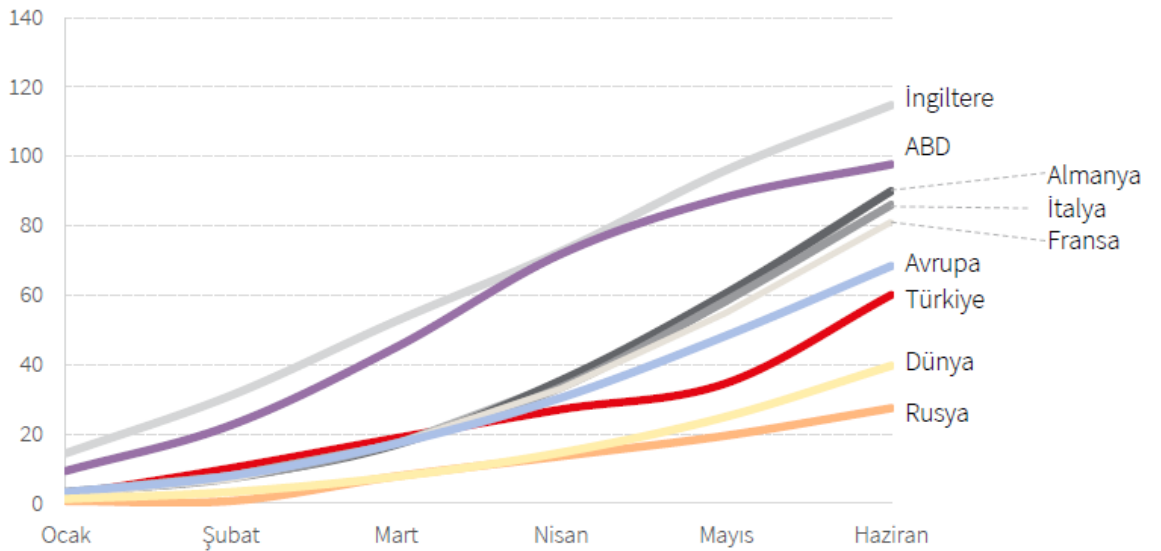
Çin menşeli Sinovac kontrollü normalleşme aşısının 3 milyon dozdan oluşan ilk partisinin 30 Aralık'ta Türkiye'ye ulaşmasının ardından, 13 Ocak'ta acil kullanım onayı ile aşılamaya programı başlatılmıştır. İlk etapta sağlık çalışanları ve 85 yaş üstü gruba yapılan aşı uygulamaları, beklenen sevkiyatların ülkeye ulaşmasıyla aşılanacak grubun yaş seviyesi kademeli olarak düşürülerek genişletilmiştir.

Mart ayı başında her ne kadar kontrollü normalleşme sürecine girilmiş olsa da, Nisan ayında yükselen vaka sayıları ile üçüncü dalga dönemine girilerek kısıtlamalar tekrar gündeme gelmiştir. 14 Nisan'da başlayan kısmi kapanma sonrası 29 Nisan-17 Mayıs arasında sokağa çıkma kısıtlaması ve şehirlerarası seyahat sınırlaması ile tüm ülkede tam kapanma uygulamasına gidilmiştir.

Türkiye'de ilk etapta uygulamasına gidilmiştir. Sinovac aşısı ile başlayan aşılamaya programına Pfizer ile yapılan anlaşma ile BioNTech da dahil edilmiştir. 26 Mayıs'ta 120 milyon dozluk anlaşmanın ilk sevkiyatının ulaşmasıyla aşılamaya çalışmaları hız kazanmıştır.

Haziran ayı itibarı ile. kademeli normalleşme aşısı çerçevesinde alınan tedbirler gevşetilerek, hafta sonu sokağa çıkma yasağı sadece Pazar günü olarak revize edilmiştir. 15 Haziran'da aşılamaya programı kapsamı önemli ölçüde genişletilerek, Sosyal Güvenlik Kurumu'na kayıtlı tüm çalışanlara aşı randevusu açılmıştır.

100 Kişi Başına Uygulanan Covid-19 Aşı Dozu Oranı*



*Birden fazla doz gerektiren aşılar için her bir doz ayrı ayrı sayılmaktadır. Aynı kişi aşı türüne göre birden fazla doz alabileceği için, oran 100 üzerine çıkabilmektedir.

Kaynak: Our World In Data

Siyasi ve Ekonomik Gündem

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

13 Mart'ta Türkiye'nin mali politikalarını içeren Ekonomi Reform Paketi içeriği açıklanmıştır. Pakette risklere karşı güçlü bir kamu maliyesi yapısının oluşturulacağı belirtilirken, vergisel düzenlemelerde sadeleşme ve harcama disiplininin sağlanması ön plana çıkmıştır.

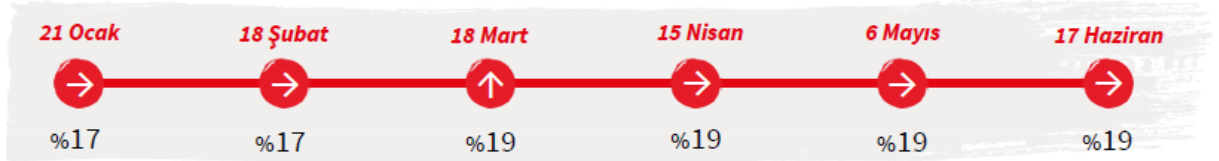
6 Kasım 2020'de TCMB Başkanlığı görevine getirilen Naci Ağbal, Cumhurbaşkanı kararı ile 20 Mart'ta görevden alınarak yerine Şahap Kavcıoğlu getirilmiştir.

İstanbul Sözleşmesi 20 Mart'ta Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile feshedilmiştir.

14 Haziran'da Brüksel'de düzenlenen NATO zirvesinde ABD Başkanı Joe Biden ve Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan arasında gerçekleşen görüşme iki ülkenin ilişkileri doğrultusunda olumlu ve verimli olarak değerlendirilmiştir.

TCMB'nin üçüncü Enflasyon Raporu'na göre; Nisan ayında %12,2 olarak tahmin edilen yılsonu enflasyon beklentisi kur gelişmeleri, uluslararası emtia ve gıda fiyatlarındaki güçlü artış ve TL cinsinden ithalat fiyatlarının yükselişi nedeniyle %14,1'e yükseltmiştir.

TCMB Para Politikası Kurulu Kararları sonucunda politika faizi (Bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı):



Ofis Pazarı Görünümü

2020 yılında Covid19 salgını etkisiyle artan yaygınlaşan hibrit ve uzaktan çalışma modeli, ofis pazarında 2021 yılının ilk yarısında da etkili olmaya devam etmiştir. Ofise geri dönüşte bir yön bulmaya çalışan kurumsal şirketlerin kullandıkları ofis alanlarını %40 oranında küçülttüğü gözlemlenmiştir.

Salgının etkisine ek olarak olası deprem endişesi yüksek standartlar sunan, modern havalandırma sistemine sahip ve açık alanlar barındıran kaliteli, A sınıfı ofislere olan talebi arttırmıştır. B sınıfı ofis kullanıcılarının mevcut ofislerinden çıkış yaparak A sınıfı ofislere yöneldiği gözlemlenmiştir. İstanbul genelinde boşluk oranları artış gösterse de, A sınıfı niteliklerini barındıran kaliteli binalar mevcut durumdan daha pozitif etkilenmiştir.

Diğer yandan, metro hatları ile erişilebilirliği yüksek olan ofis alt pazarları geçtiğimiz yıllarda olduğu gibi en yüksek talep gören bölgeler olarak öne çıkmıştır. 2021 yılının ilk yarısında ofis piyasasında görülen önemli değişimlerden biri de kiracıların fleks ofislere olan ilgisinin artmasıdır. Bu ilginin başlıca sebepleri kiracıların önümüzdeki iki yılda hibrit /uzaktan çalışma modeli deneme sürecinde oluşabilecek büyüme ya da küçülme senaryoları karşısında ofis alanı, kontrat ve lokasyon açısından esnek olmayı tercih etmesi ile birlikte fleks ofislerin yatırım maliyetleri açısından daha cazip imkanlar sunması olarak sıralanabilir.

2Y 2021 Görünümü

Covid19 aşılama programında ilerleme kaydedilmesiyle birlikte ofis piyasasında 2021 yılının son çeyreğinde kayda değer bir hareketlenme yaşanması beklenmektedir. Bu doğrultuda kiralama işlemlerinde artış öngörülmektedir.

Yılın ilk yarısında ofis sektörü açısından öne çıkan önemli bir diğer konu ise hibrit çalışma modelinin insan kaynakları tarafından hukuksal bir zemine oturtulması ekseninde yoğunlaşmıştır. Şirketlerin çalışma modellerini kalıcı hale getirip getirmeme kararlarını önümüzdeki iki yıllık deneme süreci içinde yaşayacakları deneyimlere göre vermesi beklenmektedir.

Pandemi ile ofis piyasasında yaşanan değişimlere ilişkin atılan somut adımları ve sonuçlarını 2022 yılı itibariyle daha netleşmesi beklenmekle birlikte, 2022 yılının ofis piyasasında dengenin sağlanacağı bir yıl olacağı öngörülmektedir.

Mevcut arza yaklaşık 1 milyon metrekarelik ofis alanına sahip Uluslararası İstanbul Finans Merkezi'nin eklenmesiyle yabancı şirketlerin İstanbul'a girişlerinde artış yaşanması beklenmektedir.

2Y 2021 Görünümü

Ofis Pazarı	2Y 2021 Görünümü
Kiralama İşlemleri	
Boşluk Oranı	
Yeni Arz	
Birincil Kira	

Kaynak: JLL

Kaynak: JLL, Q2 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.

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

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:

a) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	30.09.2021	31.12.2020
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	36.701
Toplam	-	36.701

b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	16.485	149.647
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	1.529
Toplam	16.485	151.176

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2021-30.09.2021			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	14.500	-	-	-
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	1.709.778	-	-	-
Toplam	1.724.278	-	-	-

	01.01.2020-31.12.2020			
	Hizmet		Diğer	
	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	-

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

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

7- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

8- DİĞER HUSUSLAR

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

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

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

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

TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (553065461/829578000 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkuldür. 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

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

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
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
KONUT KULE KİRACILARI		
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
ARTAŞ İNŞAAT LTD.ŞTİ.	01.12.2020	1 YIL
AHMET TUNÇ KESKİN	10.11.2020	1 YIL
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
BATIÇİM BATI ANADOLU ÇİMENTO A.Ş.	15.09.2021	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
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

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

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
ALAÇATI KAFASI TURİZM GIDA İNŞ.SAN. ve TİC.A.Ş.	01.10.2021	5 YIL

e)Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	30.09.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	38.532.172	4.037.997
Ticari Alacaklar	4-13	988.295	999.952
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	13	-	36.701
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	988.295	963.251
Diğer Alacaklar		164.248	159.906
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		164.248	159.906
Stoklar	5	51.835.666	61.369.974
Peşin Ödenmiş Giderler		36.340	20.374
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		36.340	20.374
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		134.366	36.138
Ara Toplam		91.691.087	66.624.341
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		1.250.000	1.250.000
Toplam Dönen Varlıklar		92.941.087	67.874.341
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	4	1.141.675	1.394.016
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	1.141.675	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		719.765	743.777
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		397	2.562
Toplam Duran Varlıklar		210.228.415	196.810.355
TOPLAM VARLIKLAR		303.169.502	264.684.696

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

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnotlar	30.09.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		60.790	203.176
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	13	16.485	151.176
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	44.305	52.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		22.587	23.849
Diğer Borçlar		413.762	279.084
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		413.762	279.084
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		4.891.975	4.037.275
-Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		4.891.975	4.037.275
Ertelenmiş Gelirler		519.486	286.468
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		519.486	286.468
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.260.482	2.449.333
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		88.359	55.108
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	7	2.172.123	2.394.225
Ara Toplam		8.169.082	7.279.185
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		8.169.082	7.279.185
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		405.487	336.817
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		405.487	336.817
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		90.000	120.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		90.000	120.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		167.635	128.717
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		167.635	128.717
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		663.122	585.534
Toplam Yükümlülükler		8.832.204	7.864.719
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		294.337.298	256.819.977
Ödenmiş Sermaye	8	134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		23.231	2.410
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		23.231	2.410
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		23.231	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		37.496.500	12.599.942
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		294.337.298	256.819.977
TOPLAM KAYNAKLAR		303.169.502	264.684.696

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
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2021 30.09.2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2020 30.09.2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07.2021 30.09.2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07.2020 30.09.2020
	Dipnotlar				
Hasılat	9	35.172.898	10.020.281	4.456.920	3.751.009
Satışların Maliyeti	9	(5.975.642)	(1.592.076)	(468.649)	(662.019)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		29.197.256	8.428.205	3.988.271	3.088.990
BRÜT KAR / ZARAR		29.197.256	8.428.205	3.988.271	3.088.990
Genel Yönetim Giderleri	10	(3.253.276)	(3.278.056)	(927.674)	(1.006.903)
Pazarlama Giderleri		(68.784)	(102.434)	(23.405)	(14.406)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	12.566.199	622.254	1.625.283	120.635
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(1.395.937)	(1.338.301)	(420.141)	(622.860)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		37.045.458	4.331.668	4.242.334	1.565.456
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		37.045.458	4.331.668	4.242.334	1.565.456
Finansman Gelirleri		723.913	413.867	201.014	251.207
Finansman Giderleri	12	(272.871)	(45.447)	(7.130)	(1.363)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		37.496.500	4.700.088	4.436.218	1.815.300
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		37.496.500	4.700.088	4.436.218	1.815.300
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		37.496.500	4.700.088	4.436.218	1.815.300
<u>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</u>		<u>37.496.500</u>	<u>4.700.088</u>	<u>4.436.218</u>	<u>1.815.300</u>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		37.496.500	4.700.088	4.436.218	1.815.300
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	14	0,2794	0,0350	0,0331	0,0135

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
	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden	Denetimden	Denetimden	Denetimden
	Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş
	1.01.2021	1.01.2020	1.07.2021	1.07.2020
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	20.821	24.253	(7.712)	4.633
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	20.821	24.253	(7.712)	4.633
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri	-	-	-	-
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	20.821	24.253	(7.712)	4.633
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	37.517.321	4.724.341	4.428.506	1.819.933
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	37.517.321	4.724.341	4.428.506	1.819.933
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	37.517.321	4.724.341	4.428.506	1.819.933

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	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	38.532.172	4.037.997
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	260.200.666	256.039.974
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		4.436.664	4.606.725
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	303.169.502	264.684.696
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
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	294.337.298	256.819.977
	Diğer kaynaklar		8.832.204	7.864.719
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	303.169.502	264.684.696
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A		III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	38.532.086	4.037.055
A		III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B		III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-

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

B 2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	69.085.000	69.085.000
C 1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C 2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (I)	36.081.198	2.272.041

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	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)	%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)	%23	%26	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%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. 22 / (e)	%12,7	%1,5	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (I)	%11,90	%1	Azami %10

*Söz konusu arsa ve araziler üzerinde proje geliştirmek için inşaat yapım sözleşmeleri imzalanmış olup, rapor tarihi itibarıyla yapı ruhsatları bulunmamaktadır.

- 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 genel kurulca seçilmiştir. 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.