

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

MİSTRAL
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.03.2022 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

a) Faaliyet Raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2022 – 31.03.2022

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.

Şirketimizin 31.03.2022 tarihi itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	OrtağınSermayedeki 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

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

d) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

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

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

e) Şirketin Yönetim Organı

1) Şirketimizin 31.03.2022 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 Geneld Kuruldan karar alınmasına bağı 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.

01.01.2022 - 31.03.2022 tarihleri arasında 3 adet yönetim kurulu kararı alınmış, kararlarda herhangi bir karşı oy kullanılmamıştır.

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

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- 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, Batı Anadolu Yatırım Ticaret A.Ş.'de yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Avram Sevinti, işbu rapor tarihi itibarıyla, Selka Tekstil A.Ş. yönetim kurulu başkanlığı ve Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yönetim kurulu üyeliği görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Doğan Atay, işbu rapor tarihi itibarıyla, Atay Holding A.Ş.'nin yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Deniz Barçın, Barçın Spor A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini yürütmektedir,

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

Şirketimizin 31.03.2022 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.

(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 sıhrı 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.

9) 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.

Bunun yanında ekonomik aktivitenin yavaşlamasına rağmen, şirketimiz kiracıları ile olan ticari ilişkisinde bir sıkıntı yaşamamış olup, satış faaliyetlerini de devam ettirmektedir.

10) 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 93.841.- 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 başvurulmuştur. Temyiz incelemesinin sonucunda Danıştay 6.Dairesi'nin 10.02.2022 Tarih ve 2019/16518 Esas-2022/1326 Karar sayılı karar ile Yerel Mahkeme kararının onanmasına karar verilmiş ve bu karara karşı karar düzeltme yoluna başvurulmuştur. Dosya, henüz Danıştay'da karar düzeltme incelemesi için numara almamıştır. Karar düzeltme talebinin reddedilmesi halinde Şirket aleyhinde verilen red kararı kesinleşecektir. Bu durumda vergi dairesi tarafından Şirket'e para cezasına konu miktar oranında ödeme emri tahakkuk edilecek olup bu durumda Şirket tarafından bu paranın ödenmesi gerekecektir.

- 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.

- 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 2021 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.

11) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler: Şirket, bağlı şirket değildir.

5- FİNANSAL DURUM

Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu: Şirketimizin faaliyetleri planladığı gibi gerçekleştirilmiştir.

a) Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar	49.768.836	52.389.159
Duran Varlıklar	386.033.517	386.257.597
Kısa Vadeli Yükümlülükler	12.461.231	21.426.475
Uzun Vadeli Yükümlülükler	845.963	808.864
Özkaynaklar	495.001.286	467.767.857

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2022	31.03.2021
Brüt Kar	25.031.094	10.361.199
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	24.564.946	15.509.227
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	27.151.628	15.604.774
Dönem Karı (Zararı)	27.151.628	15.604.774
Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,2023	0,1163

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2022	31.12.2021
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	9,81	4,84
Likidite Oranı (Dönen varlıklar-Stoklar)/K.V.Borçlar	6,17	2,51
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,31	0,21

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.

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

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

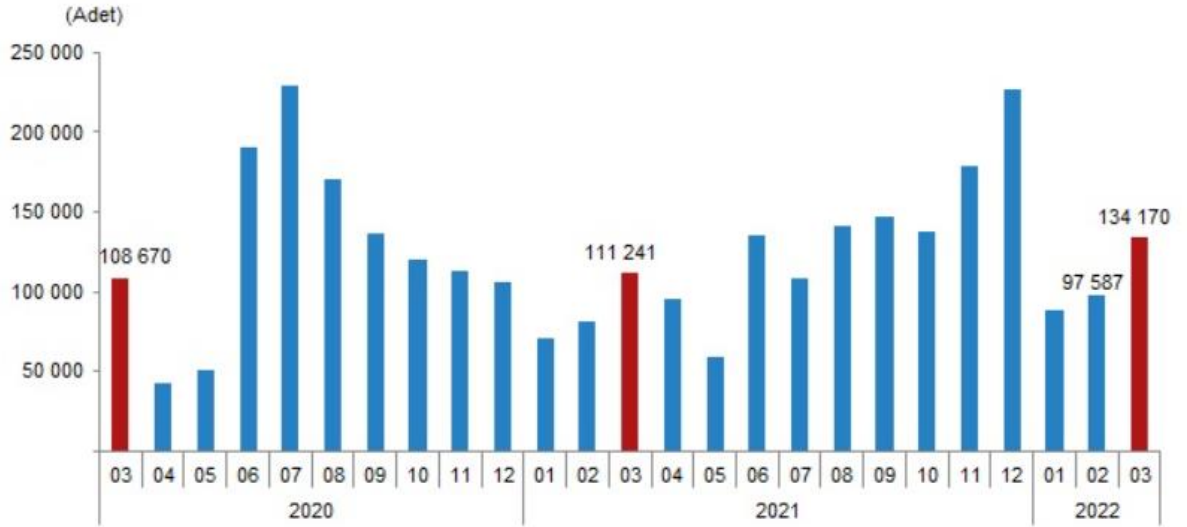
Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Mart 2022

Türkiye genelinde Mart ayında 134 bin 170 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 artarak 134 bin 170 oldu. Konut satışlarında İstanbul 23 bin 974 konut satışı ve %17,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 609 konut satışı ve %9,4 pay ile Ankara, 8 bin 51 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 25 konut ile Ardahan, 82 konut ile Bayburt ve 103 konut ile Tunceli oldu.

Konut satışı, Mart 2022



Konut satışları Ocak-Mart döneminde %21,7 arttı

Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,7 artışla 320 bin 63 olarak gerçekleşti.

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

Konut satış sayısı, Mart 2022

Konut satış sayısı, Mart 2022

	Mart			Ocak - Mart		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	134 170	111 241	20,6	320 063	263 050	21,7
İpotekli satış	30 271	21 815	38,8	68 342	47 216	44,7
Diğer satış	103 899	89 426	16,2	251 721	215 834	16,6
Satış durumuna göre toplam satış	134 170	111 241	20,6	320 063	263 050	21,7
İlk el satış	38 337	33 365	14,9	94 437	80 370	17,5
İkinci el satış	95 833	77 876	23,1	225 626	182 680	23,5

İpotekli konut satışları 30 bin 271 olarak gerçekleşti

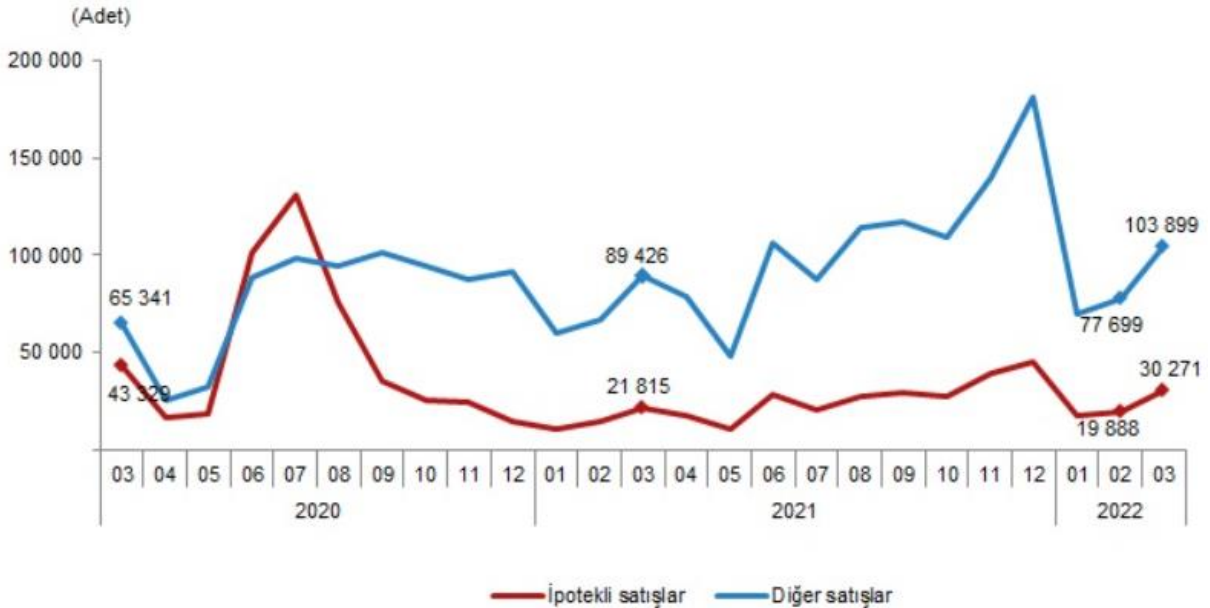
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,8 artış göstererek 30 bin 271 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %22,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %44,7 artışla 68 bin 342 oldu.

Mart ayındaki ipotekli satışların, 7 bin 767'si; Ocak-Mart dönemindeki ipotekli satışların ise 18 bin 485'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 103 bin 899 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 artarak 103 bin 899 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %77,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,6 artışla 251 bin 721 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Mart 2022



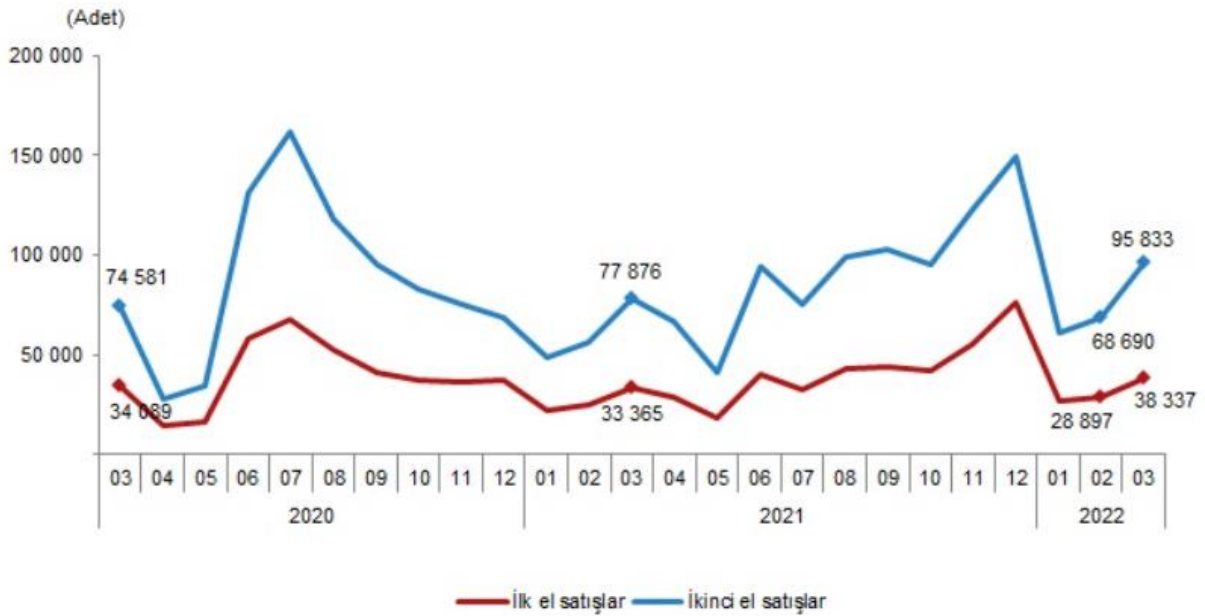
İlk el konut satış sayısı 38 bin 337 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,9 artarak 38 bin 337 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 artışla 94 bin 437 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 95 bin 833 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artış göstererek 95 bin 833 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5 artışla 225 bin 626 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2022

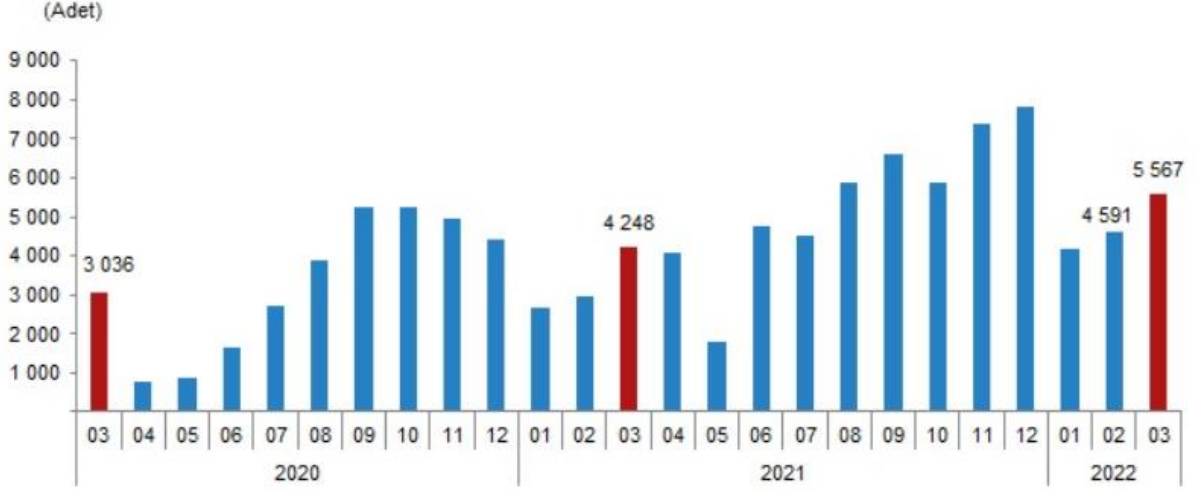


Yabancılar Mart ayında 5 bin 567 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 artarak 5 bin 567 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,1 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 245 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 434 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara izledi.

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

Yabancılarla yapılan konut satışı, Mart 2022

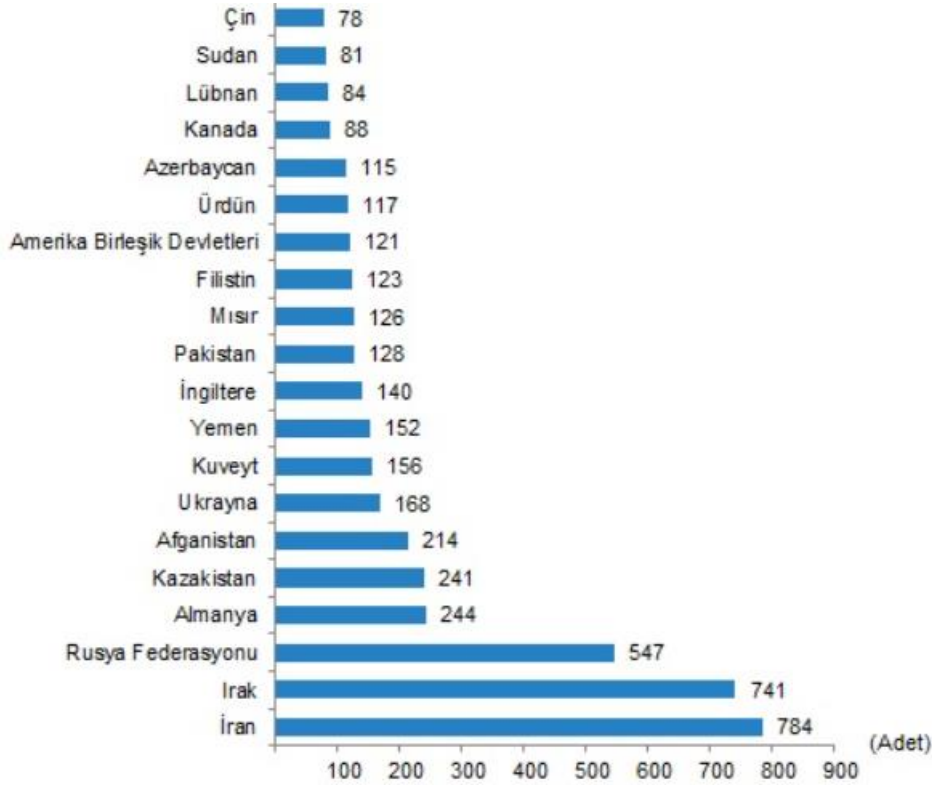


Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,1 artarak 14 bin 344 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

Mart ayında İran vatandaşları Türkiye'den 784 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla 741 konut ile Irak, 547 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Mart 2022



¹ TUIK Haber Bülteni Mart 2022

Ticari Gayrimenkul ²

Ofis Pazarı Görünümü

2020 yılında yaygınlaşan hibrit ve uzaktan çalışma modeli 2021 yılındada devam etmiştir. Şirketler, çalışanların da tercihleri doğrultusunda uzaktan çalışmayı Covid-19'a karşı geçici bir çözüm yerine kalıcı hale getirmenin yollarına odaklanmıştır. MİA'daki genel boşluk artış göstererek, toplam kiralama hacmi önceki yılların seviyesinin altında kalmış olsa da, nitelikli ofis alanlarına olan yüksek talebin devam etmesi nedeniyle uluslararası A sınıfı ofis standartlarını karşılayan Premium binalarda boş alanlar düşüş göstermiştir. Yüksek kaliteli ofis binalarında kiracılara sağlanan indirimler sınırlı olurken, bu binalarda Pazar mal sahibi lehine dönmeye başlamıştır.

Cirosal anlamda büyüyen şirketler ofis alanlarını da genişletmeyi tercih ederken, diğerleri uzaktan ve hibrit çalışma modelleri doğrultusunda ofis alanlarını küçülterek yer değiştirmiştir. Diğer yandan, toplam kiralama işlemlerindeki düşüşün nedenlerinden biri ise kullanıcıların döviz kurlarındaki dalgalanma döneminde bekle-gör stratejisi izlemesinden kaynaklanmıştır. Pazarda dekorasyonlu ofisler, iç dekorasyon maliyetlerini yüklenmek istemeyen kullanıcılar tarafından daha çok talep görmeye başlamıştır.

2022 Görünümü

Hibrit ve uzaktan çalışma modelinin 2022 yılında da ofis pazarının ana gündeminde kalması beklenmektedir.

Fleks ofislerde kaydedilen genişlemenin, her geçen gün farklılaşan kategorilerden şirketler tarafından tercih edilmesiyle gelişimini sürdürmesi beklenmektedir.

2022 yılında ofis piyasasının gidişatının temel belirleyicilerinin, mevcut ekonomik durum, kaliteli A sınıfı ofis arzının azlığı ve yüksek maliyetler karşısında kullanıcı ve mal sahipleri tercihleri ekseninde şekillenmesi beklenmektedir. Döviz kurlarındaki yüksek oynaklığın devam etmesi durumunda döviz bazlı ofis kiralamalarında artış yaşanabilir. Türk Lirası bazında birincil kiralarda ise enflasyon artışı ile paralel olarak 2022 yılında yükseliş eğiliminin sürmesi beklenmektedir.

Mevcutta inşaat aşamasında olan ve 1,5milyon m2'den fazla kiralanabilir alana sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2022 yılı sonunda tamamlanması beklenmektedir. Uluslararası pazarda başta Dubai ve Moskova ile yarışarak, dünyadaki ilk 20 finans merkezinden biri haline gelme hedefi olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi 2022 sonunda tamamlanmasıyla ülkeye yabancı şirketlerin girişinde artış yaşanması beklenmekle birlikte ofis piyasasının dinamiklerinde önemli değişimlere neden olması beklenmektedir.

Kaynak: JLL, 2021 Yıl Sonu Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Mistral GYO'nun Sektör İçerisindeki Yeri:

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

Firma, Mistral İzmir projesi kapsamında yüksek katma değerli ofis, otel ve konut ve AVM projesi geliştirmektedir. Söz konusu proje tamamlanmış olup halen satışlara devam edilmektedir. Konut ve ofis bağımsız alanlarının hepsi satışa konu olup, çarşı bölümü Şirket portföyünde kalacak ve kiralanarak sürdürülebilir gelir elde edilmesi hedeflenmiştir.

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 Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2022	31.12.2021
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	51.270
Toplam	-	51.270

b) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2022	31.12.2021
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	17.849	-
Toplam	17.849	-

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2022-31.03.2022			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	899.545	-	-	-
Toplam	899.545	-	-	-

	01.01.2021-31.03.2021			
	Hizmet		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	591.316	-	-	-

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

Toplam	591.316	-	-	-
---------------	----------------	----------	----------	----------

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:** Yazılı ilan edilmiş bir politika metni olmamakla beraber, yönetim tarafından her aşamada, şirketin orta ve uzun vadeli stratejileri düşünülerek hareket edilmektedir.
- b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler:** Riskin erken saptanması komitesi yıl içinde 6 kere toplanmış olup bu çalışmalarını Yönetim Kuruluna raporlamıştır.
- 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 Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (553065461/829578000 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

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

TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	Şirketimiz hissesine düşen kısmın, 31.12.2021 tarihli rapora göre değeri 40.040.000.-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 bulunmamaktadır.
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:	31.12.2021 tarihli rapora göre değeri 88.570.000.-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 Mülkiyeti" vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan 132 adet bağımsız bölüm.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	519.174.000.- Türk Lirasıdır.

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

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

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

KİRACI	KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ
OFİS KULE KİRACILARI		
YANG MING ANADOLU GEMİ AC.A.Ş.	20.04.2018	10 YIL
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
MİLLA İNTERNASYONEL A.Ş.	15.01.2022	1 YIL
AYDIN BUĞRA İLTER	01.01.2022	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
BERK ÇİMEN	01.10.2019	1 YIL
BATIÇİM BATI ANADOLU ÇİMENTO A.Ş.	15.09.2021	1 YIL
BATI ÖZEL GÖZ SAĞLIĞI A.Ş.	01.11.2021	1 YIL
AY YILDIZ GRUP SİG.LTD.ŞTİ.	01.11.2021	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
ÖĞRETMEN KASETÇİLİK LTD.ŞTİ.	11.10.2021	1 YIL
DURMAKOŞ AKARYAKIT A.Ş.	12.10.2021	1 YIL
PEKER YÜZEY TASARIMLARI SAN.VE TİC.A.Ş.	10.06.2020	1 YIL
ARTAŞ İNŞAAT LTD.ŞTİ.	01.12.2020	1 YIL
TRODOON YAZILIM TEKNOLOJİ LTD.ŞTİ.	15.03.2019	1 YIL
LİVART TAAHHÜT YAPI İNŞAAT SAN.VE TİC.A.Ş.	06.10.2021	1 YIL
ITA KURUMSAL HİZMETLER A.Ş.	25.01.2021	1 YIL

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

ÇARŞI KİRAÇILARI		
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
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
AKM KAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ.	01.12.2021	5 YIL
HAKAN ÇAĞLAR (TOST.CO)	01.05.2019	5 YIL

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

e)Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tabloları:

VARLIKLAR	Dipnotlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	49.768.836	52.389.159
Finansal Yatırımlar	4	14.636.261	-
Ticari Alacaklar	5	12.163.860	985.921
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	12.163.860	985.921
Diğer Alacaklar		216.396	159.906
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		216.396	159.906
Stoklar	6	45.373.961	49.904.586
Peşin Ödenmiş Giderler		36.722	89.631
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	14	-	51.270
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		36.722	38.361
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		78.927	216.396
Ara Toplam		122.274.963	103.745.599
Toplam Dönen Varlıklar		122.274.963	103.745.599
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	5	818.156	1.034.137
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	818.156	1.034.137
Diğer Alacaklar		1.578	1.578
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.578	1.578
Stoklar	6	88.570.000	88.570.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	295.939.000	295.939.000
Maddi Duran Varlıklar		704.530	712.564
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		253	318
Toplam Duran Varlıklar		386.033.517	386.257.597
TOPLAM VARLIKLAR		508.308.480	490.003.196

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	31.03.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		110.941	105.418
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	14	17.849	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	93.092	105.418
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		38.538	30.620
Diğer Borçlar		641.753	646.814
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		641.753	646.814
Ertelenmiş Gelirler		9.370.768	18.388.514
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		9.370.768	18.388.514
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.299.231	2.255.109
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		127.108	82.986
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.172.123	2.172.123
Ara Toplam		12.461.231	21.426.475
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.461.231	21.426.475
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		518.076	496.024
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		518.076	496.024
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		70.000	80.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		70.000	80.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		257.887	232.840
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		257.887	232.840
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		845.963	808.864
Toplam Yükümlülükler		13.307.194	22.235.339
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		495.001.286	467.767.857
Ödenmiş Sermaye	9	134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		77.741	(4.060)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		77.741	(4.060)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		77.741	(4.060)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	7.804.177	7.804.177
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		325.748.278	110.400.980
Net Dönem Karı veya Zararı		27.151.628	215.347.298
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		495.001.286	467.767.857
TOPLAM KAYNAKLAR		508.308.480	490.003.196

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

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	64.405.097	52.389.159
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	429.882.961	434.413.586
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		14.020.422	3.200.451
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	508.308.480	490.003.196
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	495.001.286	467.767.857
	Diğer kaynaklar		13.307.194	22.235.339
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	508.308.480	490.003.196
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	49.767.703	52.388.302
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	40.040.000	40.040.000
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	46.016.412	40.279.071

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021	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)	%85	%89	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%12,6	%10,7	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)	%8	%8	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)	%9,79	%10,7	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (I)	%9	%8	Azami %10

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

1) Bağımsız Dış Denetim Şirketi

Şirketimizin 01.01.2021 – 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, 2022 yılında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir. Söz konusu değerlendirme şirketlerinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.