

**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:

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

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

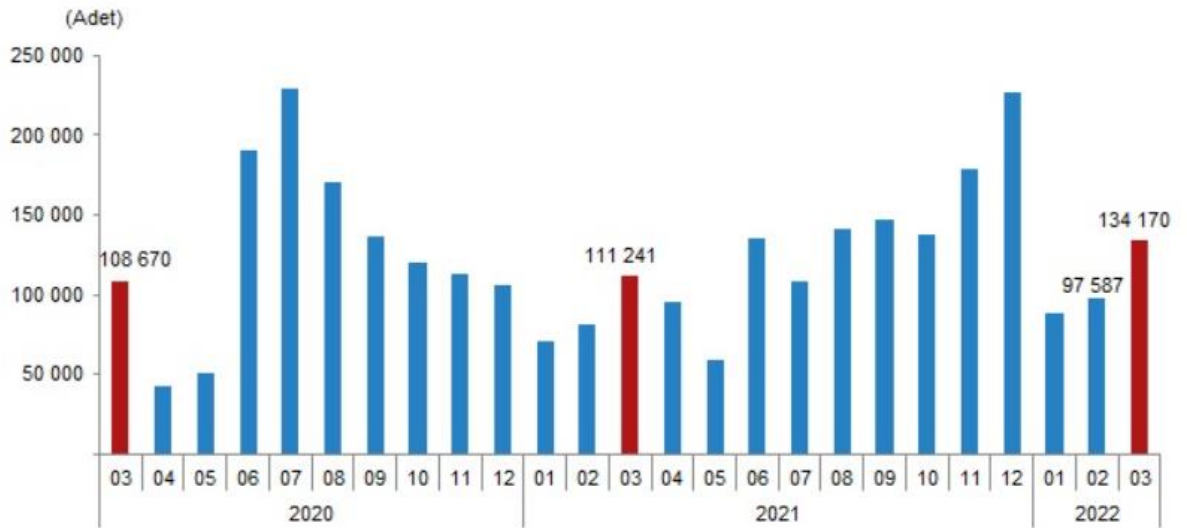
**Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü:**

**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**

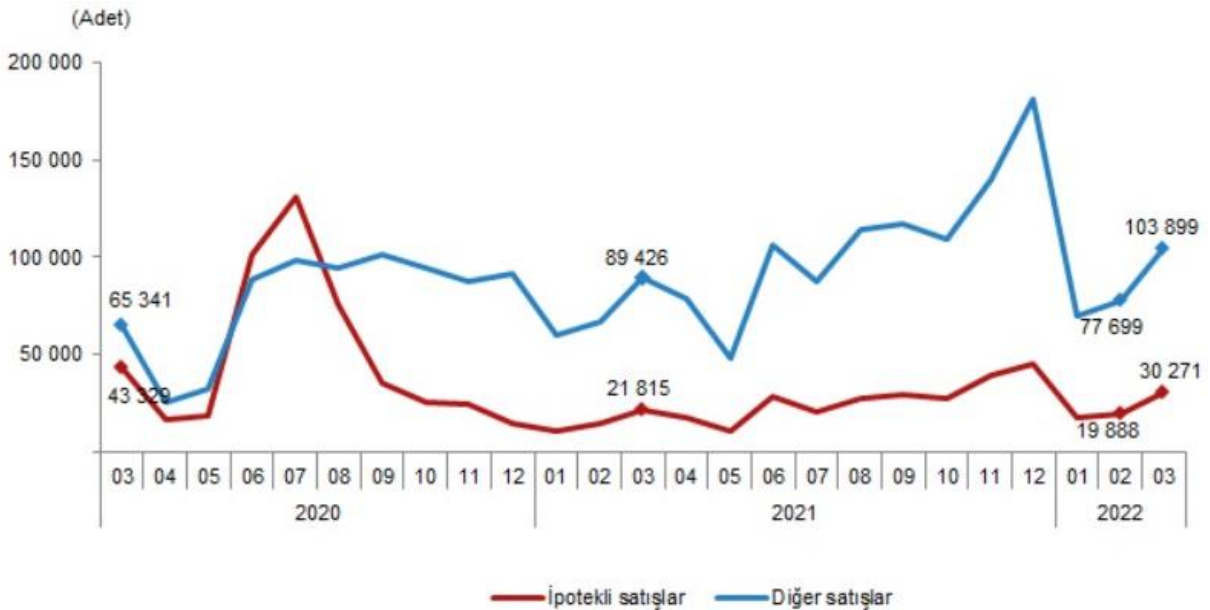
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,8 artış göstererek 30 bin 271 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %22,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

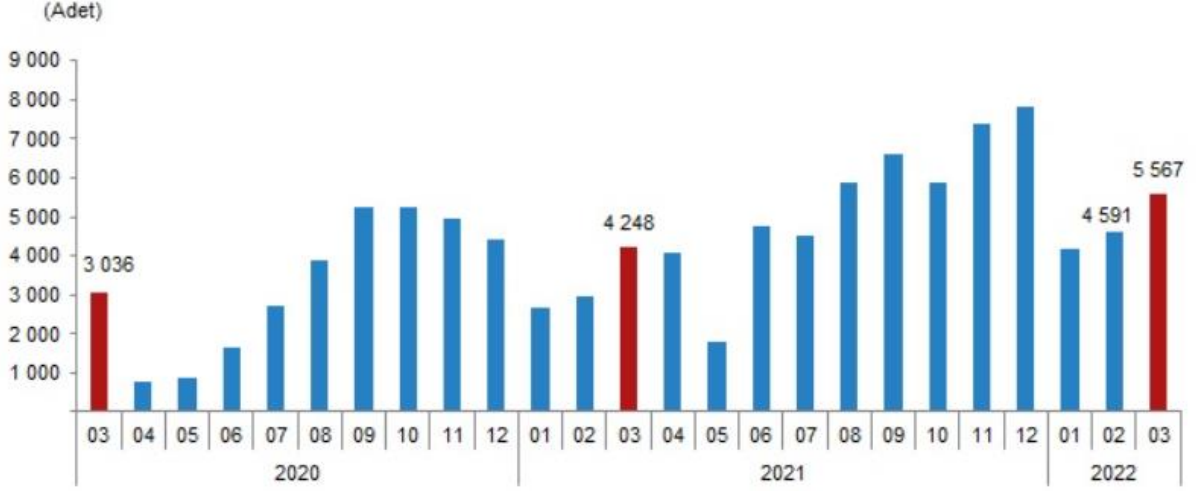


### **Yabancılar Mart ayında 5 bin 567 konut satışı gerçekleştirdi**

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**

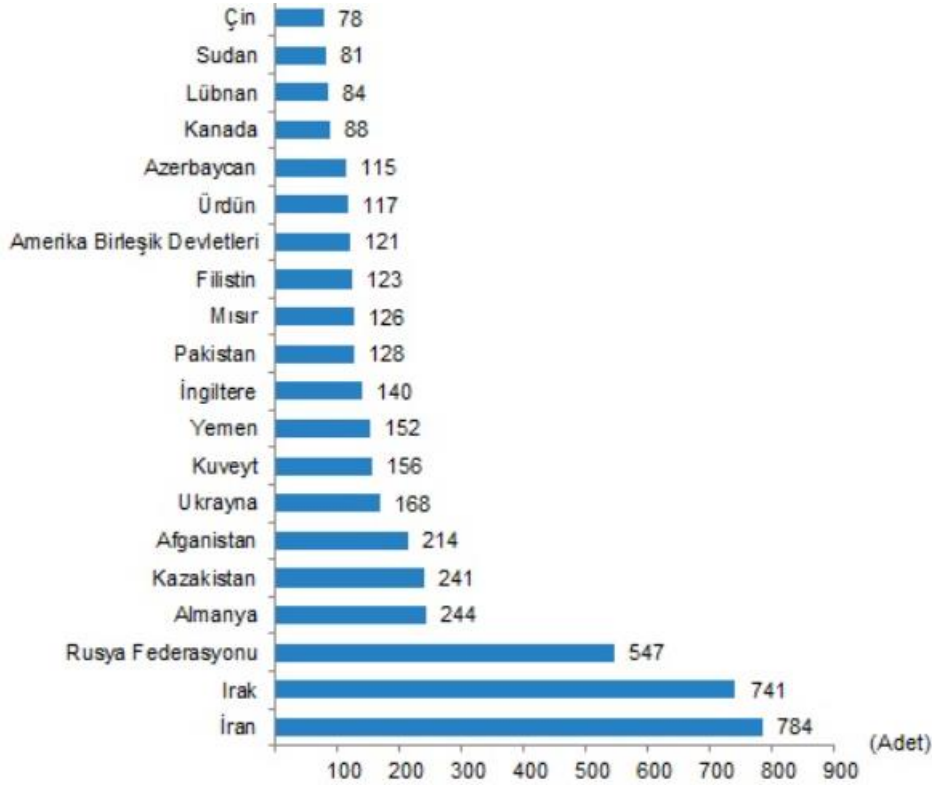


Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,1 artarak 14 bin 344 oldu.

**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**



<sup>1</sup> TUIK Haber Bülteni Mart 2022

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

### **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:

| <b>a) İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</b> | <b>31.03.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi                     | -                 | 51.270            |
| <b>Toplam</b>                                         | -                 | <b>51.270</b>     |

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

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

|                                   | <b>01.01.2022-31.03.2022</b> |              |              |              |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                   | <b>Hizmet</b>                |              | <b>Diğer</b> |              |
|                                   | <b>Alış</b>                  | <b>Satış</b> | <b>Alış</b>  | <b>Satış</b> |
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi | 899.545                      | -            | -            | -            |
| <b>Toplam</b>                     | <b>899.545</b>               | -            | -            | -            |

|                                   | <b>01.01.2021-31.03.2021</b> |              |              |              |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                   | <b>Hizmet</b>                |              | <b>Diğer</b> |              |
|                                   | <b>Alış</b>                  | <b>Satış</b> | <b>Alış</b>  | <b>Satış</b> |
| Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi | 591.316                      | -            | -            | -            |

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

|               |                |          |          |          |
|---------------|----------------|----------|----------|----------|
| <b>Toplam</b> | <b>591.316</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |
|---------------|----------------|----------|----------|----------|

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

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

**7- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler:** 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:**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b> | Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 no.’lu parsel, Konak/İZMİR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>   | Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>      | İlgili taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 21 parsel numaralı, tapuda “Arsa” vasıflı, Mehmet Doğan Atay (343831/8295780 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (38135013/276526000 Hisse) ve (106437/691315), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (553065461/829578000 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkuldür. |

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

|                                   |                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>       | Şirketimiz hissesine düşen kısmın, 31.12.2021 tarihli rapora göre değeri 40.040.000.-Türk Lirasıdır.                                                                                                          |
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b> | Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.                                                                                                                                        |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>   | Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.                                                                                                                                   |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>      | Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkuldür. |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>       | 31.12.2021 tarihli rapora göre değeri 88.570.000.-Türk Lirasıdır.                                                                                                                                             |
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ:</b> | Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no'lu parsel Mersinli-Konak/İZMİR                                                                                                                     |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>   | Mistral Towers proje alanı                                                                                                                                                                                    |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>      | 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.                    |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ:</b>       | 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:**

| <b>KİRACI</b>                                           | <b>KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | <b>SÖZLEŞME SÜRESİ</b> |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| <b>OFİS KULE KİRACILARI</b>                             |                              |                        |
| YANG MING ANADOLU GEMİ AC.A.Ş.                          | 20.04.2018                   | 10 YIL                 |
| LUXOTTICA GÖZLÜK END.VE TİC.A.Ş.                        | 01.06.2018                   | 5 YIL                  |
| HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.                         | 01.01.2019                   | 10 YIL                 |
| HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.                         | 15.03.2021                   | 8 YIL                  |
| HAPAG LLOYD DENİZAŞIRI NAK.A.Ş.                         | 24.11.2021                   | 8 YIL                  |
| OFİS KİRALAMA SİSTEMLERİ İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş.            | 12.03.2018                   | 5 YIL                  |
| SCHNEIDER ELEKTRİK A.Ş.                                 | 16.07.2019                   | 5 YIL                  |
| HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.                       | 12.01.2021                   | 1 YIL                  |
| AXA SİGORTA                                             | 01.09.2021                   | 5 YIL                  |
| MİLLA İNTERNASYONEL A.Ş.                                | 15.01.2022                   | 1 YIL                  |
| AYDIN BUĞRA İLTER                                       | 01.01.2022                   | 5 YIL                  |
|                                                         |                              |                        |
| <b>KONUT KULE KİRACILARI</b>                            |                              |                        |
| ÖZ SİMGE TEKSTİL LTD.ŞTİ.                               | 18.01.2019                   | 1 YIL                  |
| NATURİN DOĞAL ÜR. İLAÇ VE İLAÇ HAM. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. | 05.02.2019                   | 1 YIL                  |
| İZMO BİLİŞİM TEK.LTD.ŞTİ.                               | 01.03.2019                   | 1 YIL                  |
| 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**

| <b>ÇARŞI KİRAÇILARI</b>                          |            |        |
|--------------------------------------------------|------------|--------|
| KÖFTECİ YUSUF SAN.TİC.A.Ş.                       | 01.12.2017 | 10 YIL |
| CARRERA FITNESS SPA A.Ş.                         | 01.01.2018 | 10 YIL |
| CARRERA FITNESS SPA A.Ş. SATIŞ OFİSİ             | 01.01.2018 | 10 YIL |
| DEFNE ECZANESİ UĞUR UÇAR                         | 01.01.2018 | 10 YIL |
| MURAT AK                                         | 01.06.2019 | 1 YIL  |
| MESSA TAŞIMACILIK LTD.ŞTİ.(COFFEMANIA)           | 01.04.2018 | 5 YIL  |
| OZİN CAFE İŞLETMECİLİĞİ LTD.ŞTİ. (MOC)           | 08.04.2018 | 5 YIL  |
| ARVEN YÖNETİM VE TURİZM HİZ. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. | 16.12.2019 | 5 YIL  |
| EGE LEZZET ATÖLYELERİ LTD.ŞTİ.                   | 01.04.2018 | 5 YIL  |
| MR. TOBACCO ERAY KARAMAN                         | 01.01.2020 | 5 YIL  |
| DİBA KAFE LTD.ŞTİ.                               | 01.10.2018 | 5 YIL  |
| ALAÇATI KAFASI TURİZM GIDA İNŞ.SAN. ve TİC.A.Ş.  | 01.12.2018 | 5 YIL  |
| MARTİN CLUB LTD.ŞTİ.                             | 15.01.2019 | 5 YIL  |
| İLHAN AKÇAY                                      | 01.11.2020 | 5 YIL  |
| 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<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>31.03.2022 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31.12.2021 |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                              |           |                                                  |                                                |
| 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                                        |
| <b>Ara Toplam</b>                                   |           | <b>122.274.963</b>                               | <b>103.745.599</b>                             |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                       |           | <b>122.274.963</b>                               | <b>103.745.599</b>                             |
| <b>Duran Varlıklar</b>                              |           |                                                  |                                                |
| 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                                            |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                       |           | <b>386.033.517</b>                               | <b>386.257.597</b>                             |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                             |           | <b>508.308.480</b>                               | <b>490.003.196</b>                             |

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

|                                                                                                                     |                  | <b>Cari<br/>Dönem</b>                       | <b>Önceki Dönem</b>                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                                     |                  | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</b> |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                                                    | <b>Dipnotlar</b> | <b>31.03.2022</b>                           | <b>31.12.2021</b>                         |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                                    |                  |                                             |                                           |
| 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                                 |
| <b>Ara Toplam</b>                                                                                                   |                  | <b>12.461.231</b>                           | <b>21.426.475</b>                         |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                             |                  | <b>12.461.231</b>                           | <b>21.426.475</b>                         |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                                    |                  |                                             |                                           |
| 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                                   |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                             |                  | <b>845.963</b>                              | <b>808.864</b>                            |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>                                                                                         |                  | <b>13.307.194</b>                           | <b>22.235.339</b>                         |
| <b>Öz Kaynaklar</b>                                                                                                 |                  |                                             |                                           |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                                                |                  | <b>495.001.286</b>                          | <b>467.767.857</b>                        |
| 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                               |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                                           |                  | <b>495.001.286</b>                          | <b>467.767.857</b>                        |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                                             |                  | <b>508.308.480</b>                          | <b>490.003.196</b>                        |

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

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

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

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

|   | <b>Portföy sınırlamaları</b>                                                                                            | <b>İlgili düzenleme</b>     | <b>31 Mart 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>Asgari / Azami oran</b> |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                       | III-48.1. Md. 22 / (e)      | %0                  | %0                    | Azami %10                  |
| 2 | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                                | III-48.1. Md. 24 / (a), (b) | %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.