

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu ("Kurul")'nce **05/10/2023** tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın (www.mhrgyo.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek olan Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.ykyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nin 10'uncu maddesi uyarınca, İzahname'de ve İzahname'nin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz eden, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi İzahname'yi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Tic. Sic. No: 275899 / Mersis No: 0835002379500010
www.ykyatirim.com.tr

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu İzahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahname’nin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihraçcının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”


MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Nispetiye Sokak No: 5 Kat: 5
Blok D: 21 - 22 Beşiktaş / İstanbul
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 27660 / Ticaret Sicil No: 27660 / Mersis No: 0810000276600001
www.ykyatirim.com.tr



İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR.....	5
I. BORSA GÖRÜŞÜ	9
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	10
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER.....	11
2. ÖZET.....	13
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	50
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	51
5. RİSK FAKTÖRLERİ	55
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	71
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	85
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	101
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	106
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	114
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	125
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	129
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	130
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	130
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	131
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	145
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	146



18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	153
19. ANA PAY SAHİPLERİ.....	154
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	158
21. DİĞER BİLGİLER.....	161
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	170
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	172
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	175
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	183
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	194
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER ...	196
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	198
29. SULANMA ETKİSİ.....	200
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	200
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	202
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	203
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	213
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	214
35. EKLER.....	214


NHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.




YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Kırmızı Mahalle, Çimen Sok. No: 1A
A Blok D: 21 22 - 23 - 24 - 25 Kat
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0003-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

KISALTMA VE TANIMLAR

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AG Anadolu Grubu/Anadolu Grubu	AG Anadolu Grubu Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları ile iştiraklerinin tamamı
Aracı Kurum/Yapı Kredi Yatırım	Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ana Hissedarlar	Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş.
AND/AND Kozyatağı A.Ş.	Quick Tower Binası'na ilişkin Anonim Şirketi
Avro ve Euro	Avrupa Birliği'nin, Avrupa Ekonomik ve Parasal Birliği'ne ilişkin mevzuatı kapsamında, "Euro"yu resmi para birimi olarak kabul eden Avrupa Birliği üyesi devletlerin resmi para birimi
AVM	Alışveriş Merkezi
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BDS	Bağımsız Denetim Standartları
BİST/BİAŞ/Borsa/ Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	SARS-Cov-2 virüsünün neden olduğu Covid-19 salgını
Corpus Sigorta	Corpus Sigorta A.Ş.
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
Dar Mükellef	Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
Esas Sözleşme	Şirket'in esas sözleşmesi
MHR	MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
GYO/Şirket/İhraççı	
Fiyat Tespit Raporu	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Yapı Kredi Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporu
GSYH	TÜİK tarafından ilan edilen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ	23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren (III-48.1.a) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Halka Arz Edilen Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak toplam 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay
İmar Kanunu	09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
TSKB Değerleme	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İş Kanunu	10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği	21.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KFE	Konut Fiyat Endeksi
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK/Kurumlar Vergisi Kanunu	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
m²	Metrekare
Maher Grubu	Maher Yatırım Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları ile iştiraklerinin tamamı
Maidan İş ve Yaşam Merkezi	Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 36/4 B Blok Kat: 4 D:166 Çankaya/Ankara adresinde bulunan iş merkezi
MATGER	Matger İnşaat ve Turizm A.Ş.
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Özel Durumlar Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği
Pay Fiyatı	4,30 TL
Pay Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
QC İnşaat	QC İnşaat Proje Mümessilik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
QCAR	QCAR Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.
QPay	QPay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.
QTower	QTOWER Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.
Quick Finansman	Quick Finansman A.Ş.
Quick Tower	İçerenköy Mahallesi Umut Sokak Quick Tower No:10-12 Atasehir/İstanbul adresinde bulunan ofis ve dükkan binası
Quick Sigorta	Quick Sigorta A.Ş.
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ	Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: V, No: 65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
Sigortacılık Kanunu	14.06.2007 tarihli ve 26552 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	16.06.2006 tarihli ve 26200 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu

SPKn	30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket Portföyü	MHR GYO yatırım portföyü ve gelecekte portföye eklenecek malvarlığı ve haklar
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tam Mükellef	Türkiye’de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
TBK	04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB/Merkez Bankası	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TL	Türk Lirası
TMK	08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TMS/TFRS	Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TTK	14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
USD veya ABD doları	Amerika Birleşik Devletleri’nin resmi para birimi
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
Valde Bilişim	Valde Bilişim Teknolojileri Ticaret A.Ş.
VUK	10.01.1961 tarihli ve 10703 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YMM	Yeminli Mali Müşavir
Yıldız Pazar	Borsa’ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 300.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği Pazar
Yönetim Kurulu	MHR GYO’nun yönetim kurulu



[Handwritten signature]
MHR
 Gayrimenkul Yatırım
 Ortaklığı A.Ş.

[Handwritten signature]
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mahallesi Çarşı Sok. Kat: 14
 A Blok Kat: 22 - 23 - 24
 34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
 Sic. No: 257689 | Mersis No: 08070031800000000000000000
 www.ykiyatirim.com.tr

MAR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve İzahname’de bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<u>İhracçı</u> MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 02.10.2023 Adı Soyadı: Mahmut Erdemoğlu Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı İmza: Tarih: 02.10.2023 Adı Soyadı: Levent Uluçeken Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili İmza:	İZAHNAME’NİN TAMAMI

<u>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</u> Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 02.10.2023 Adı Soyadı: Sadık Çulcuoğlu Görevi: Genel Müdür Yardımcısı İmza: Tarih: 02.10.2023 Adı Soyadı: Gökhan Körüçü Görevi: Müdür İmza:	İZAHNAME’NİN TAMAMI



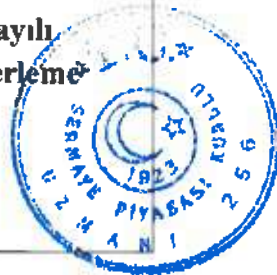
İzahname'nin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

<u>İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</u> RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Eray Yanbol Görevi: Sorumlu Denetçi	Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal tablolar ve ilgili özel bağımsız denetim raporları

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşlar	Sorumlu Olduğu Kısım:
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Adı Soyadı: Ozan Kolcuoğlu Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Doğuşcan Iğdır Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	17.07.2023 tarih ve 2023REV343 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Adı Soyadı: Bilge Sevilengül Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Ozan Kolcuoğlu Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	17.07.2023 tarih ve 2023REVB236 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.


MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul Tel: +90 (216) 227 58 00 Faks: +90 (216) 227 58 48 İnternet Adresi: www.mhrgyo.com.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket, Kurul'un 13.12.2022 tarih ve E-12233903-340.02-30046 sayılı yazısı ile bildirilen 09.12.2022 tarihli ve 73/1770 sayılı kararını takiben, 12.01.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 06.01.2023 tarihli genel kurul kararı ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet konusu; SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek olup, Şirket GYO Tebliği'nde izin verilen faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumu olarak faaliyetlerini yürütmektedir. Şirket'in ana faaliyet alanları gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olup, İhraççı mevcut durumda portföyünde bulunan

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 333. Sokak Kat: 9
A Blok Kat: 21-22
34119 Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 275069 / Mersis No: 03320032750690001
www.ykyatirim.com.tr

gayrimenkullerin kiraya verilmesi sonucunda kira geliri elde etmektedir.

Gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün 2022 yılı 4. çeyreği itibarıyla GSYH içindeki payı %4,9 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak ofis ve ticari gayrimenkul segmentinde faaliyet göstermektedir. Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla portföyündeki gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir:

Quick Tower

Quick Tower, İstanbul Ataşehir'de 10.577,47 m² yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu 30 katlı A+ ofis ve dükkan binasıdır. 2015 yılında yapımı tamamlanan binada 104 ayrı bağımsız bölüm ve 713 araç kapasitesine sahip bir otopark bulunmaktadır. Bu 104 ayrı bölümün 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç diğer tüm bölümleri Şirket adına kayıtlıdır. TSKB Değerleme tarafından hazırlanan değerleme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç binanın 71.441,89 m² kapalı alanı, yaklaşık 31.386 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Quick Tower, sürdürülebilirlik alanında da önemli inisiyatifler barındırmaktadır. Quick Tower, su verimliliğini artırıcı tedbirler (yağmur suyunun geri kazanımı, gri suyun geri kazanımı, peyzajda gri suyun kullanılması, verimli armatürler kullanılması), atık yönetimi ve geri dönüşümünü sağlayıcı adımlar, enerji verimliliğini sağlayıcı sistemler (ısıtma ve soğutma sistemlerinde tasarruf sağlayan otomasyon sistemleri), alternatif ulaşım imkanlarına erişim (elektrikli araç şarj noktaları, bisiklet parkı, toplu taşımaya yakınlık), inovatif cephe tasarımları (pasif iklimlendirme, açılabilir kanatlar ile doğrudan temiz hava girişi sağlanması, yüksek ısı izolasyonu ve ultraviyole ışın korumalı camlar) ve karbon ayak izini azaltıcı sistemler (yerel malzeme kullanımı, yenilenebilir enerji kaynaklarından enerji tedariki, enerji verimi ve düşük emisyonlu bina sistemleri) içermektedir. Düşük işletme maliyeti sağlayıcı sistemler kullanılmaktadır.

Quick Tower (AND adıyla) 2014 yılında, Cityscape Global 2014 Fuarı'nda "En İyi Ticari Proje" dalında, "Gelecekteki Projeler" kategorisinde büyük ödüle layık görülmüştür. Quick Tower (AND adıyla) 2015 ve 2016 yıllarında, Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "En İyi Ofis Geliştirme", "En İyi Ticari Yüksek Bina", "En İyi Ticari Renovasyon ve Yenileme" ve "En İyi Ofis Mimarisi" ödüllerini kazanmıştır. Atıl durumda olan bir binanın yıkılarak kente yeniden kazandırılmasını sağlayan Quick Tower Projesi, "Ticari Renovasyon ve Yenileme" kategorisinde yüksek ödül ile ödüllendirilmiştir. Quick Tower (AND adıyla), aynı zamanda Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "Ofis Mimarisi", "Yüksek Katlı Ofis Geliştirme" kategorilerinde 5 yıldız ile ödüllendirilerek Türkiye'yi Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde temsil etmeye de hak kazanmıştır. Quick Tower (AND Kozyatağı adıyla), 2016 yılında British Safety Council tarafından yapılan değerlendirme çerçevesinde, Türkiye'nin 5 yıldız sertifikası almaya hak kazanan ilk ofis binası olmuştur. 2020 yılında ise Quick Tower dünyanın her köşesinden projenin değerlendirildiği Dünya Mimarlık Topluluğu Ödülleri'nde özgün mimari tasarımıyla ödül sahibi olmuştur.

Binada bulunan kiracı portföyü ağırlıklı olarak yabancı firmalardan oluşmaktadır. Şirket perakende alanların kiralanmasından elde edilen ciro üzerinden belirlenen oranlarda kira geliri elde etmekte, ofis alanlarından ise sabit kira geliri elde etmektedir. Elde edilen bu kira gelirleri doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarılmaktadır.

TSKB Değerleme tarafından hazırlanan ve pazar yaklaşımı uygulanan değerleme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç Quick Tower'ın piyasa değeri 30.06.2023 tarihi itibarıyla KDV hariç 2.856.245.000 TL, KDV dahil 3.370.309.100 TL'dir.

Maidan İş ve Yaşam Merkezi

Ankara ili, Çankaya ilçesinde bulunan Maidan İş ve Yaşam Merkezi, 22.435 m² yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu, 4 adet bloğu bulunan 19 ve 5 katlı ofis binalarından oluşmaktadır. Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nin B bloğunda 164, 165 ve 166 numaralı 3 adet bağımsız bölüm Şirket adına kayıtlıdır. TSKB Değerleme tarafından hazırlanan ve pazar yaklaşımı uygulanan değerleme raporu uyarınca, Şirket'in maliki bulunduğu bu 3 adet bağımsız bölümün toplam kiralanabilir alanı 317,00 m²'dir.

Şirket Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nde maliki bulunduğu bağımsız bölümlerden sabit kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira gelirlerini doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır.

TSKB Değerleme tarafından hazırlanan ve pazar yaklaşımı uygulanan değerleme raporu uyarınca, Şirket'in Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nin B numaralı bloğunda maliki bulunduğu 164, 165 ve 166 numaralı bağımsız bölümlerinin piyasa değeri 30.06.2023 tarihi itibarıyla KDV hariç 24.735.000 TL, KDV dahil 29.187.300 TL'dir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü*

2022 yılı pandeminin görünürdeki etkisinin yitirildiği fakat ekonomik etkilerinin devam ettiği bir yıl olmuştur. Ayrıca, Rusya-Ukrayna savaşı ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Bu anlamda Türkiye gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibarıyla birçok Avrupa, Rusya ve Ukrayna menşeli firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Şirket işbu İzahname tarihi itibarıyla ağırlıklı olarak İstanbul ilinde faaliyet göstermekte olduğundan, ofis ve ticari gayrimenkul verilerinde İstanbul ili esas alınmıştır. Bu doğrultuda, 2022 yılı 4. çeyrek itibarıyla, İstanbul ofis

pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılında 2021'e göre neredeyse 2 kat fazla işlem gerçekleşmiş ve toplamda 516.789 m² işleme ulaşılmıştır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri ise yaklaşık 163.653 m² olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %69 oranında artış kaydedilmiştir. 2022 yılında kiralama işlemlerinin %47'si ilk yarıda gerçekleşirken %53'ü ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekaresi bazında hem de sayıca, %79 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre aynı seviyelerde kalmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*

GYO endeksi TL bazında 2022 yılı birinci çeyrekte 912 ile tamamladığı artış trendini 2022 yılı ikinci çeyrek itibarıyla da devam ettirmiş ve 2022 yılı ikinci çeyrek sonu itibarıyla 1.081 seviyesinde kapanmıştır. GYO endeksi TL bazında 2022 yılı 3. çeyrekte 1.129,65 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 4. çeyrek sonu itibarıyla 2.098,94 seviyesinde kapatmıştır. Öyle ki endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir büyüme getirisi sağlamıştır. BIST 100 endeksine paralel gelişen bu büyüme ile piyasa değeri 245,21 milyar TL'ye (13,12 milyar ABD doları) ulaşan GYO piyasa değeri bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katına ulaşmıştır. . 2023 yılının ilk çeyreğinde ise seçim ve BIST 100 endeksindeki gerilemeye bağlı olarak bu sefer negatif bir yönelime girerek yıllık bazda %23 gerilemiş ve 1613,46 seviyesinde kapatmıştır. 2022 yılında 2 GYO daha kurularak sayıları 39'a ulaşan GYO'ların 2023'ün ilk çeyreğinde halka açıklık ve fiili halka açıklık oranları da sırasıyla %49,09 ve %32,88'ye yükselmiştir. Aynı zamanda 2022 yılında yatırımcı sayısında da ciddi bir artış yaşanmış, yerli yatırımcı sayısı bir yılda üçe katlanarak 1.371.614'e ulaşırken yabancı yatırımcı sayısı da iki katına çıkarak 3.624'e ulaşmıştır. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yerli ve yabancı yatırımcı sayısında minimal bir azalma yaşanırken yabancı uyruklu yatırımcı sayısı 2.781 olarak kaydedilmiş ve yabancı payı piyasa değeri oranı %9,21 olarak kaydedilmiştir. Yerli yatırımcı sayısı ise 39.923 olarak kayıtlara geçmiştir. Yabancı yatırımlarda net çıkışın bir yıl içerisinde 70 milyon USD daha artarak 110 milyon USD'ye ulaştığı görülmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde

		ise yabancılar 53,40 milyon USD tutarında toplam satış yapmış; GYO'ların toplam piyasa değeri 191,7 milyar TL (10 milyar USD) olmuştur. 2023 yılının ilk çeyreğinde uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken; ilk 5 ülke listesinde değişim görülmemiştir. ABD'yi Hollanda ve Birleşik Krallık takip ederken; Birleşik Arap Emirlikleri dördüncü sıradaki yerini korumuş ve ardından Bahreyn beşinci sırada yer almıştır. <i>*Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1.Çeyrek Raporu</i>
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket'in beklentilerini önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, Kahramanmaraş merkezli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 10 ili etkileyen deprem felaketi, Covid-19 etkisinde makroekonomik gelişmeler, Rusya Federasyonu tarafından Ukrayna'ya yönelik başlatılan askeri operasyonlar ve Ukrayna'nın Rusya Federasyonu tarafından işgali amacıyla iki ülke arasındaki savaşın devamı, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine de bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler, mevzuattan ve ilgili kamu otoritelerinin kararlarından kaynaklanabilecek faktörler, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar ve enerji piyasasındaki arz-talep koşulları, Şirket operasyonlarının finansmanı ile Türkiye'deki konut arz-talep dengesini belirleyen inşaat maliyetleri, konut fiyatlarındaki artışlar gibi koşulların etkileri olarak sıralanabilir.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket'in paylarının %83,20'si Quick Sigorta ve %16,80'i ise Corpus Sigorta'ya ait olup Şirket'in dahil olduğu grup, Quick Sigorta ve Corpus Sigorta'nın doğrudan pay sahibi olan Maher Holding ve bağlı ortaklıkları ile iştiraklerini oluşturan Maher Grubu'dur. Şirket'in dahil olduğu Maher Grubu bünyesinde yer alan şirketlere aşağıda yer verilmektedir: Maher Yatırım Holding A.Ş. Maher Holding, "Mahmut Erdemoğlu Holding Anonim Şirketi" unvanı ile 24.04.2015 tarihinde İstanbul Ticaret

Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 30.04.2015 tarihli ve 8811 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Maher Holding'in sermayesi 25.000.000 TL'dir. Maher Holding'in amaç ve konusu başlıca yurtiçinde ve yurtdışında kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bu şirketlerin yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim işlevlerine toplu bir bünye içerisinde ve modern işletmecilik esasları dahilinde gerçekleştirmek, riski dağıtmak, ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliğini artırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı şekilde gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmaktır.

Quick Sigorta A.Ş.

Quick Sigorta, "Erdemoğlu Sigorta A.Ş." unvanı ile 25.12.2015 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 31.12.2015 tarihli ve 8980 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Quick Sigorta'nın sermayesi 433.300.000 TL'dir. Quick Sigorta'nın amaç ve konusu başlıca TTK'ya uygun şekilde ve Sigortacılık Kanunu çerçevesinde her türlü sigortacılık faaliyetinde bulunmaktır. Quick Sigorta sigortacılık mevzuatının gerektirdiği şartları yerine getirerek 11.07.2007 tarihli ve 26579 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2007/1 sayılı Sigorta Branşlarına İlişkin Tebliğ'de yer alan Hayat Dışı sigorta branşlarında faaliyet göstermek üzere ruhsat almış olup, işbu husus 17.04.2017 tarih ve 9307 sayılı TTSG nüshasında ilan olunmuştur.

Corpus Sigorta A.Ş.

Corpus Sigorta, "Gothaer Alman Sigorta A.Ş." unvanı ile 05.10.1989 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 10.10.1989 tarihli ve 2375 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Corpus Sigorta'nın sermayesi 39.000.000 TL'dir. Corpus Sigorta'nın amaç ve konusu başlıca yürürlükteki mevzuat hükümleri çerçevesinde her türlü sigorta ve reasürans işlemini yapmaktır.

MHR
Yatırım Menkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Levent/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27110
Sicil No: 27110
www.yky.com.tr



Quick Finansman A.Ş.

Quick Finansman, "Quick Finansman A.Ş." unvanı ile 31.12.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 31.12.2021 tarihli ve 10485 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Quick Finansman'ın sermayesi 787.000.000,00 TL'dir. Quick Finansman'ın amaç ve konusu BDDK tarafından yapılan düzenlemeler, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu, 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve ilgili mevzuat çerçevesinde her türlü mal ve hizmet alımını kredilendirmektir. BDDK'nın 07.07.2022 tarih ve 10264 sayılı kurul kararı uyarınca, BDDK'nın 10.12.2021 tarih ve 9980 sayılı kurul kararı ile "konut finansmanı" dahil olmak üzere her türlü mal ve hizmet alımına finansman sağlamak için kuruluşuna izin verilen Quick Finansman'a, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununun 7. maddesi; Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmeliğin 5. maddesinin ve 15. maddesinin 2. fıkraları ile SPKn'nın 57. maddesinin 2. fıkrası çerçevesinde faaliyet izni verilmesine karar verilmiştir.

QPay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.

QPay, "QPay Teknoloji Hizmetleri A.Ş." unvanı ile 21.12.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 22.12.2021 tarihli ve 10478 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla QPay'in sermayesi 50.000.000 TL'dir. QPay'in amaç ve konusu ilgili mevzuat kapsamında teknoloji, yazılım ve hizmetler geliştirmek ve yönetmektir.

Valde Bilişim Teknolojileri Ticaret A.Ş.

Valde Bilişim, "Valde Bilişim Teknolojileri Ticaret Limited Şirketi" unvanı ile 25.10.2017 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 12.02.2018 tarihli ve 9514 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla

Valde Bilişim'in sermayesi 50.000 TL'dir. Valde Bilişim özellikle, bilgisayar, bilgisayar yedek parçaları, bilgisayar sarf malzemeleri alım satım, imalat, ithalat, ihracat, montaj, tamir, bakım ve onarımı, bilgisayar programı yazılımı ve program lisans alımı, bilgi işlem merkezleri kurulması, bilgisayar sistemleri, yazılım ve donanım destek ve danışmanlık hizmetlerinin sağlanması, web tasarım, yazılım, grafik tasarım ve kurumsal kimlik tasarım faaliyetlerinde bulunmak, reklam hizmetleri ve elektronik ticaret yapmayı konu almaktadır.

**QTOWER Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret
A.Ş.**

QTower, “QTOWER Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.” unvanı ile 06.10.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG’nin 06.10.2022 tarihli ve 10676 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla QTower’ın sermayesi 135.000.000 TL’dir. QTower; turizm, enerji, yenilenebilir enerji, tesis yönetimi, yönetim danışmanlığı ve temizlik hizmetleri alanlarında muhtelif faaliyetler göstermek üzere kurulmuştur.

**QC İnşaat Proje Mümessilik Gayrimenkul Yatırım
A.Ş.**

QC İnşaat, "QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş." unvanı ile 20.03.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 20.03.2023 tarihli ve 10793 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla QC İnşaat'ın sermayesi 400.000.000 TL'dir. QC İnşaat inşaat ve turizm sektörlerinde faaliyet göstermek üzere, her türlü inşaat taahhüt işleri yapmak, dekorasyon işleri yapmak, mimarlık ve mühendislik hizmeti vermek, arazi/bina satın alımı ve konut, işyeri, fabrika, tesis, spor alanı, yeşil alan, toplu konutlar yapmak, yaptırmak, kiraya vermek, kiralamak, satmak, her türlü inşaat malzemelerinin alım satımı, ithalat ve ihracatı, otel, pansiyon, lokanta, otopark, havalimanı işletmek, kiralamak, kiraya vermek ve satın almak, turistik amaçlı organizasyonlar düzenlemek, seyahat acenteleri ve tatil büroları kurmak, yat işletmeciliği yapmak gibi ilgili

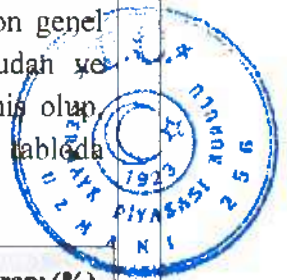
MATGER, "MATGER İnşaat ve Turizm A.Ş." unvanıyla 26.05.2015 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 01.06.2015 tarihli ve 8831 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla MATGER'in sermayesi 15.000.000 TL'dir. MATGER Türkiye sınırları



		içerisinde ve yabancı ülkelerde her türlü inşaat ve taahhüt işleri üstlenmek, inşaat ve taahhüt işleri için her türlü yapı malzemesinin yurt içinden ve yurt dışından temini, nakli ve montajı, yurt içinde ve yurt dışında devletin veya özel sektörün açtığı veya açacağı her türlü ihaleye katılmak, pey sürmek, ihale dökümanlarını hazırlamak, ihale süresince ve bitiminde taraflarla her türlü sözleşmeleri imzalamak, yurt içinde veya yurt dışında sınai, ticari ve kamu tesisleri inşaa etmek, yol, köprü, viyadük, baraj, tünel gibi her türlü alt yapı inşaatları yapmak, yurt içinde ve yurt dışında otel, motel, tatil köyü, marina ve sair her türlü turistik tesisler ile eğlence ve sportif dinlenme merkezleri, büyük mağaza, akaryakıt istasyonları, açık ve kapalı otoparklar ve sair konaklama tesisleri inşaa etmek, işletmek, devretmek, devir almak, yat inşaa etmek, liman yerleri inşaa etmek, işletmek, devretmek, devir almak, çekek yerleri inşaa etmek, kurmak, işletmek, yasal gerekleri yerine getirmek şartı ile turistik amaçlı hazine ve orman arazileri tahsis ettirmek, kiralamak, her türlü gayrimenkul satın almak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, kara, deniz ve hava nakil vasıtaları satın almak, işletmek kiralamak ve satmak gibi ilgili sektörlerle yönelik faaliyetleri yerine getirmek üzere kurulmuştur. Şirket'in herhangi bir doğrudan ve/veya dolaylı bağlı ortaklığı ile doğrudan ve/veya dolaylı olarak iştirak ettiği herhangi bir şirket bulunmamaktadır.				
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup	Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL değerinde 186.000.000 adet A Grubu ve beheri 1,00 TL değerinde 434.000.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 620.000.000 TL değerindedir. A Grubu paylar nama ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Şirket'in 06.01.2023 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla doğrudan ve dolaylı pay sahiplerine ilişkin bilgiler değişmemiş olup doğrudan pay sahipliği yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. <table><tr><th>Pay Sahibi</th><th>Pay Grubu</th><th>Pay Tutarı (TL)</th><th>Pay Oranı (%)</th></tr></table>	Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)			

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Varsançavcı Caddesi No: 16
A Blok Kat: 22 - 2. Kat
34390 Levent - Beşiktaş
Etiler No: 2 / 689 | Mesleki Sicil No: 2012-01-01
www.yk Yatirim.com.tr



olmadıkları
hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya
dolaylı olarak
ihraççının yönetim
hakimiyetine sahip
olanların ya da
ihraççıyı kontrol
edenlerin
isimleri/unvanları ile
bu kontrolün
kaynağı hakkında
bilgi

Quick Sigorta	A	186.000.000,00	30,00
Quick Sigorta	B	329.866.600,00	53,20
Corpus Sigorta	B	104.133.400,00	16,80
Toplam		620.000.000,00	100,00

İhraççı'nın son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Quick Sigorta ortaklarının sermaye paylarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Pay Sahibi	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Mahmut Erdemoğlu	58,611	253.959.902,00
Mine Erdemoğlu	5,000	21.665.000,00
Gökay Erdemoğlu	5,000	21.665.000,00
Türkey Erdemoğlu	5,000	21.665.000,00
Maher Yatırım Holding A.Ş.	5,000	21.665.000,00
Diğer	21,389	92.680.098,00
Toplam	100	433.300.000,00

İhraççı'nın son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Corpus Sigorta ortaklarının sermaye paylarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Pay Sahibi	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Maher Yatırım Holding A.Ş.	98,50	38.415.000,00
Diğer	1,50	585.000,00
Toplam	100	39.000.000,00

İhraççı'nın son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Maher Yatırım Holding A.Ş. ortaklarının sermaye paylarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Pay Sahibi	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Mahmut Erdemoğlu	79,00	19.750.000,00
Levent Uluçerçen	1,00	250.000,00
Mine Erdemoğlu	10,00	2.500.000,00
Gökay Erdemoğlu	5,00	1.250.000,00

		<table> <tr> <td>Türkay Erdemoğlu</td><td>5,00</td><td>1.250.000,00</td></tr> <tr> <td>Toplam</td><td>100</td><td>25.000.000,00</td></tr> </table>	Türkay Erdemoğlu	5,00	1.250.000,00	Toplam	100	25.000.000,00
Türkay Erdemoğlu	5,00	1.250.000,00						
Toplam	100	25.000.000,00						
		Bu doğrultuda, İhraççı'nın son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai gerçek kişiler Mahmut Erdemoğlu (%65,124), Mine Erdemoğlu (%6,231), Gökay Erdemoğlu (%5,195) ve Türkay Erdemoğlu'dur (%5,195).						
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	TMS'ye göre hazırlanan, Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 30.06.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihli finansal tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları İzahname Ek-3'te ve ayrıca www.kap.org.tr'de yer almaktadır. Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, toplam varlıklarının %2, %4, %5 ve %5'i dönen varlıklardan, %98, %96, %95 ve %95'i duran varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar ağırlıklı olarak nakit ve benzerleri, finansal yatırımlar ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. İlgili kalemlerin 30.06.2023 tarihi itibarıyla dönen varlıklar içerisindeki oranları, sırasıyla, %52, %39 ve %6'dır. Şirket'in dönen varlıklar kaleminde 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal döneminde bir önceki döneme oranla %41'lik bir artış yaşanmıştır. Bu artışın ana sebebi nakit ve nakit benzerleri kalemindeki artıştır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi kiralama işlemlerinden kaynaklanan vadeli mevduat hesaplarından oluşmaktadır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri tutarında borçluluğunda yaşanan azalma ile doğru orantılı olarak 31.12.2021 tarihinde bir önceki yıla oranla %336'lık artış, 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla %139'luk artış ve 30.06.2023 tarihinde bir önceki döneme oranla %74'lük artış yaşanmıştır. Nakit ve nakit benzerlerinin dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %41, %40, %42 ve %52'dir.						

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Şirket'in finansal yatırımlar kalemi içerisinde 31.12.2021 yılında sahip olduğu Eurobond, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde yatırım yapılmış olunan ortaklık payları yer almaktadır. Finansal yatırımların dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0, %26, %46 ve %39'dur.

Şirket'in ticari alacaklar kalemi 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihinde ağırlıklı olarak kira alacakları ve dekorasyon yansıtma bedellerinden oluşmaktadır. Şirket, 2020 yılında Maher Holding bünyesine katılmadan önce inşaat işlerinde sahip olduğu tecrübeyle Anadolu Grubu şirketlerine yönetim danışmanlık hizmeti vermekte iken, izleyen yıllarda bu hizmet sürdürülmemiştir. Şirket'in Maher Grubu tarafından devralınması ile birlikte 2021 ve 2022 yıllarında Maher Holding bünyesinde grup içi şirketlere kiralanan ofisler için dekorasyon harcamaları gerçekleştirmiş ve gerçekleştirilen bu harcamaları ilgili şirketlere faturalandırılmıştır. Ticari alacaklar kaleminde 31.12.2021 tarihinde sonra eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %319 artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %23'lük bir düşüş, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %22'lik düşüş gerçekleşmiştir. Ticari alacaklar kaleminin dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %33, %31, %11 ve %6'dır.

Diğer dönen varlıklar kalemi ağırlıklı olarak devreden KDV, verilen iş avansları ve personel avanslarından oluşmaktadır. 31.12.2021 tarihinde Şirket'in yapmış olduğu yatırım harcamaları sebebiyle KDV alacağı oluşmuş, bu KDV alacağı 31.12.2022 tarihinde yapılan dekorasyon harcamalarından kaynaklanan ödenecek KDV ile mahsup edilmiştir. Diğer dönen varlıklar kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %188'lik bir artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %91'lik bir düşüş, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %176'lık artış göstermiştir.

Diğer dönen varlıklar kaleminin dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %4, %3, %0,1 ve %0,2'dir.

Duran varlıklar ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla ilgili kalemin duran varlıklar içerisindeki payı %99,9'dur. Şirket'in duran varlıklar kalemi 30.06.2023 tarihli finansal döneminde 31.12.2022 tarihli döneme oranla %37 artmıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, İstanbul Anadolu Yakası'nın merkezi iş alanlarından biri olan Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde bulunan A+ ofis binası Quick Tower içinde yer alan 99 adet bağımsız bölümden ve Ankara'da Çankaya İlçesi Karakusunlar Mahallesi 25389 Ada 3 Parsel'de bulunan Maidaan İş ve Yaşam Merkezi'nde yer alan B Blok 14. Kat 164, 165 ve 166 no'lu bağımsız bölümlerdeki büro birimindeki taşınmazlarından oluşmaktadır. Yaklaşık 35.500 m² kiralanabilir alana sahip olan Quick Tower, mülkiyetinin Anadolu Grubu'nda bulunduğu dönem içinde, Aralık 2017 ve Ocak 2018'de gerçekleştirilen bağımsız bölüm satışları sonrası Şirket mülkiyetinde kalan kısım 31.386 m² olup, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla doluluk oranları, sırasıyla, %76, %90, %99 ve %99 seviyesindedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller tutarında 31.12.2021 tarihinde sona eren dönemde bir önceki döneme oranla %61'lik artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %91'lik artış yaşanmıştır, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %37'lik artış yaşanmıştır. Bu yaşanan artışların temel sebebi söz konusu gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelen artışlardır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminin duran varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre, tüm finansal tablolar için %99,9'dur.

Maddi duran varlıklar kalemi Şirket'in sahip olduğu demirbaşlardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıklar kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde

bir önceki döneme oranla %389'luk bir artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde, bir önceki döneme oranla %77'lik bir artış ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %23'lük artış göstermiştir.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre sırasıyla toplam kaynakların %49, %1, %0,9 ve %0,6'sı kısa vadeli yükümlülüklerden, %44, %18, %0,2 ve %0,2'si uzun vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Kısa vadeli yükümlülükler ağırlıklı olarak ticari borçlar, ertelenmiş gelirler ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. İlgili kalemlerin 30.06.2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki oranları, sırasıyla, %12, %61 ve %24'tür. Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinde 30.06.2023 tarihli finansal döneminde bir önceki döneme oranla %8'lik bir düşüş yaşanmıştır.

Şirket'in 31.12.2020 tarihli finansal döneminde 174.206.834 TL banka kredisi bulunmakta iken 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal dönemler itibarıyla tüm banka kredileri kapatılmıştır. Kısa vadeli borçlanmalar kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %51,4, %0,0, %0,1 ve %0'dır.

Şirket'in ticari borçlar bakiyesi ağırlıklı olarak Maher Holding'den alınan hizmetlerden ve yapılan dekorasyon harcamalarından oluşmaktadır. Ticari borçlar kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %169'luk bir artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde, bir önceki döneme oranla %75'lik bir düşüş, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %89'luk artış göstermiştir. 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde yaşanan artış Şirket'in Maher Holding bünyesinde bulunan grup içi şirketlere yaptığı kiralama ve dolayısıyla dekorasyon harcamalarından kaynaklanmıştır. 31.12.2022 tarihinde ilişkili taraflara ticari borçlar tutarında yaşanan artış Quick Sigorta'nın Şirket'e sağladığı poliçelerden kaynaklanmıştır. 30.06.2023 tarihinde ise

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.'nin internet sitesi tasarımı ve geliştirmeden kaynaklanmıştır. Ticari borçlar kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,5, %39,6, %5,7 ve %12'dir.

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar ağırlıklı olarak kıdem ve izin ile ilgili karşılıklardan oluşmaktadır. 2021 yılının Mart ayında Şirket'in AG Anadolu Grubu Holding A.Ş. çatısı altından Maher Holding çatısı altına geçmesi sebebiyle tüm personellerin işten çıkışı gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle 31.12.2021 tarihi itibarıyla hakedilen bir kıdem izin karşılığı bulunmamaktadır. 31.12.2022 tarihli finansal dönemde ise yeniden işe alımlar gerçekleştirilmiş ve bakiyede artış yaşanmıştır. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,2, %0,4, %1,1 ve %2,2'dir.

Şirket, AG Anadolu Grubu Holding A.Ş. bünyesinde yer aldığı 31.12.2020 tarihli finansal dönemde finansman sağlamak amacıyla Anadolu Holding'den borç almış ve bu borçlara ilişkin adat faturaları düzenlenmiştir. Ancak, Şirket'in Maher Holding bünyesine katılmasıyla beraber Maher Holding'den benzer şekilde finansman sağlamak amacıyla borç alınmamış ve 31.12.2021 ile 31.12.2022 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde bu bakiye sıfırlanmıştır.

Ertelenmiş gelirler tutarı Şirket'in peşin olarak aldığı kiralardan oluşmaktadır. Ertelenmiş gelirler kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %14'lük bir düşüş, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %22'lik bir artış, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %37'lik artış göstermiştir. Ertelenmiş gelirler kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %2,2, %57,9, %41,0 ve %60,9'dur.



Kısa vadeli karşılıklar tutarı ağırlıklı olarak Şirket'in dava karşılıklarına ayırmış olduğu tutarlardan ve personele ödenecek prim tahakkuklarından oluşmaktadır. Kısa vadeli karşılıklar kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %50'lik bir düşüş, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde, bir önceki döneme oranla %10'luk bir artış 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %13'lük düşüş göstermiştir. Kısa vadeli karşılıklar kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,1, %1,6, %1,0 ve %1,0'dır.

Uzun vadeli yükümlülükler diğer borçlardan oluşmaktadır. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükler kalemi gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü sonrasında sıfırlanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünden dolayı %98 oranında azalmıştır.

Şirket'in diğer borçlar kalemi ağırlıklı olarak kiracılar tarafından alınan depozito ve teminat mektuplarından oluşmaktadır. Diğer borçlar kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %55'lik bir artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %50'lik bir artış, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %26'lık artış göstermiştir. İlgili bakiyede yaşanan artışlar yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki doluluk oranıyla paralel bir seyir göstermiştir. Diğer borçlar kaleminin uzun vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,63, %1,56, %100,0 ve %100,0'dür.

Şirket, 17.01.2023 tarihli ve 10749 sayılı TTSG'de yayımlandığı üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünü tamamlamıştır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5.maddesinin 1.fıkrasının d. Bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançların kurumlar vergisinden istisna olması nedeniyle Şirket, 30.06.2023 tarihli finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplamamıştır.

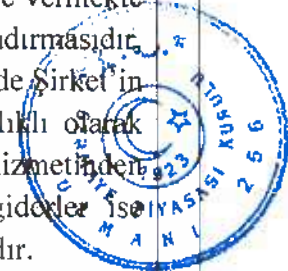


Özkaynaklar kalemi ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, geçmiş yıl kar/zararları ve net dönem karı/zararı kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in ödenmiş sermayesinde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde 571.836.923 TL artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 7.663.077 TL artış yaşanmıştır, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise değişmemiştir. Şirket'in ödenmiş sermayesi 30.06.2023 tarihi itibarıyla 620.000.000 TL'dir.

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemlerindeki hasılatı Quick Tower binasında bulunan mailiki bulunduğu bağımsız bölüme ait kira gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2020 tarihinde sona eren finansal döneme göre hasılat artışı %24 olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde oluşan hasılatın %99'u Quick Tower Binasına ait kira gelirlerinden, %1'i Maidaan İş ve Yaşam Merkezi'ndeki kira gelirlerinden elde edilmiştir. 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneme göre hasılat artışı %56 olarak gerçekleşmiştir. Oluşan bu artışın nedeni ilgili kira sözleşmelerinde belirlenen yıllık kira artışlarından kaynaklanmaktadır. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde 30.06.2022 tarihinde sona eren finansal döneme göre hasılat artışı %89 olarak gerçekleşmiştir. Oluşan bu artışın nedeni kira gelirlerindeki artıştır. Satışların maliyeti kaleminde 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme kıyasla %9'luk azalma yaşanmıştır. Bu durum doluluk oranının artması sebebiyle Şirket'in ödemesi gereken aidat giderlerinin azalmasından kaynaklanmıştır. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise 30.06.2022 tarihinde sona eren finansal döneme göre satışların maliyeti kaleminde %46 artış gerçekleşmiştir. Oluşan bu artışın nedeni enflasyona bağlı maliyet kalemlerindeki artıştır.

Şirket'in genel yönetim giderleri 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2020 tarihinde sona eren finansal döneme göre %67 azalış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneme göre %161'lik bir artış ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise 30.06.2022

Esas faaliyetlerden diğer gelir/gider kalemi toplamda 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2020 tarihinde sona eren finansal döneme göre %84, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneme göre %79'luk bir azalış göstermiştir. 30.06.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 1.642.272 TL olarak gerçekleşirken 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise - 1.549.509 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde yaşanan azalmanın ana sebebi Şirket'in Maher Holding bünyesine katılmasının ardından daha öncesinde AG Anadolu Grubu şirketlerine vermekte olduğu bilgi/hizmet danışmanlığını sonlandırmasıdır. 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi ağırlıklı olarak vermekte olduğu bina yönetim hizmetlerinden kaynaklanmıştır. Esas faaliyetlerden diğer giderler ise ağırlıklı olarak kur farkı giderinden oluşmaktadır.



Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla bankalara kredi borcunun bulunmaması sebebiyle finansman geliri elde etmiştir. Şirket'in 31.12.2021 tarihine kadar kredi borçları bulunmaktaydı ve bu durum finansman giderinin oluşmasına neden olmaktadır.

Şirket'in Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri bakiyesi 31.12.2022 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünün tamamlanmasıyla beraber pozitifte dönmüştür. GYO dönüşümü ile kazanılmış olan vergi muafiyeti ile Şirket ertelenmiş vergi geliri yaratmıştır. 31.12.2022 itibarıyla ilgili bakiye sıfırlanmıştır.

Şirket'in hasılatının tamamı portföyünde bulunan gayrimenkullere ait kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde oluşan hasılatı Quick Tower 2 bulunan bağımsız bölümlere ait kira gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2020 tarihinde sona eren finansal dönem göre Şirket'in hasılat artışı %24 olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneme göre hasılat artışı %56 olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde 30.06.2022 tarihinde sona eren finansal döneme göre hasılat artışı %89 olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde oluşan hasılatın %99'u Quick Tower 2'de bulunan bağımsız bölümlere ait kira gelirlerinden, %1'i ise Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nde bulunan bağımsız bölümlere ait kira gelirlerinden elde edilmiştir. Oluşan bu artışın nedeni ilgili kira sözleşmelerinde belirlenen yıllık kira artışlarından kaynaklanmaktadır.

30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in fon kaynaklarının %99,2'sini özkaynaklar, %0,2'si uzun vadeli yükümlülükler, %0,6'sını ise kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirket'in fon kaynakları içinde en öne çıkan kalem özkaynaklar olup, 30.06.2023 itibari ile fon kaynaklarının %99,2'sini oluşturmaktadır.

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi kira ve diğer işlemlerden kaynaklanan vadeli mevduat hesaplarından

oluşmaktadır. Şirket'in borçluluğunda yaşanan azalma ile doğru orantılı nakit ve nakit benzerleri tutarında 31.12.2021 tarihinde 31.12.2020 tarihine oranla %336'lık artış, 31.12.2022 tarihinde, 31.12.2021 tarihine oranla %139'luk artış, 30.06.2023 tarihinde 31.12.2022 tarihine oranla %74'lük bir artış yaşanmıştır. Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla bankalara kredi borcu bulunmamaktadır. Bankalara olan kredi borçlarının bitmesiyle Şirket elde ettiği kira gelirleri ile finansman geliri yaratmaya başlamıştır. Bu durum 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ödenen faiz rakamının bir önceki döneme oranla %99'luk azalmasının ana sebebidir.

Şirket'in 2022 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünün tamamlanmasıyla kazanılmış olan vergi muafiyeti sonucu Şirket ertelenmiş vergi geliri yaratmıştır.

Şirket 31.03.2021 tarihinde AG Anadolu Grubu Holding A.Ş. bünyesinden Maher Holding bünyesine geçmiştir. Bu geçişle beraber AG Anadolu Grubu şirketlerine verilen bilgi/hizmet danışmanlığı gibi hizmetler sonlanmıştır. Bu durum esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemini etkilemiştir. Ancak Şirket Maher Holding bünyesinde grup içi şirketlere kiralanacak ofisler için dekorasyon harcamaları yapmaya ve harcanan bu tutarları ilgili şirketlere faturalandırmaya başlamıştır. Bu durum ticari alacak bakiyesindeki değişimi açıklamaktadır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefi, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır. Şirket, sermaye risk yönetimi kapsamında net finansal borç/özkaynak oranını izlemektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin ve kısa vadeli finansal yatırımların toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

Şirket'in Net Borç / (Özkaynaklar + Net Borç) oranı 30.06.2023 itibarıyla -%2,06, 31.12.2022 itibarıyla %1,15; 31.12.2021 itibarıyla %16,08 ve 31.12.2020 itibarıyla %93,10 oranında gerçekleşmiştir.

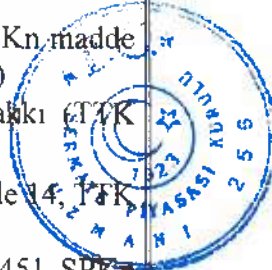
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																				
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																				
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in 30.06.2023 dönemi itibarıyla; dönen varlıkları 161.023.347 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 17.506.551 TL olup, net işletme sermayesi 143.516.796 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi ise 620.000.000 TL'dir. Bu doğrultuda, İhraççı'nın işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yeterlidir. <table><tr><th>TL</th><th>30.06.2023</th><th>31.12.2022</th><th>31.12.2021</th><th>31.12.2020</th></tr><tr><td>A- Dönen Varlıklar</td><td>161.023.347</td><td>114.579.251</td><td>51.431.986</td><td>11.459.870</td></tr><tr><td>B- Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>17.506.551</td><td>18.987.654</td><td>11.010.996</td><td>338.464.903</td></tr><tr><td>A-B Net İşletme Sermayesi</td><td>143.516.796</td><td>95.591.597</td><td>40.420.990</td><td>-327.005.033</td></tr></table>	TL	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	A- Dönen Varlıklar	161.023.347	114.579.251	51.431.986	11.459.870	B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	17.506.551	18.987.654	11.010.996	338.464.903	A-B Net İşletme Sermayesi	143.516.796	95.591.597	40.420.990	-327.005.033
TL	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020																		
A- Dönen Varlıklar	161.023.347	114.579.251	51.431.986	11.459.870																		
B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	17.506.551	18.987.654	11.010.996	338.464.903																		
A-B Net İşletme Sermayesi	143.516.796	95.591.597	40.420.990	-327.005.033																		

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı ve B Grubu hamiline yazılı olmak üzere iki adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı, Şirket'in Halka Arz Edilen Payları'dır. Söz konusu Şirket'in Halka Arz Edilen Payları, Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B Grubu paylarıdır. Halka Arz Edilen Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.
-----	---	--

		Söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın ISIN numarası İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde çıkarılmış sermayesi 620.000.000 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerinde toplam 620.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in payları her biri 1,00 TL nominal değerinde olmak üzere iki ayrı gruba ayrılmış olup, toplam 620.000.000 adet payın 186.000.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 434.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: • Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği No: II-19.1) • Oy Hakkı (SPKn madde 30, TTK madde 432-433-434-435-436) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, SPKn madde 18) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği No: II-23.3.) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği No: II-27.3.) • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK madde 507) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn madde 29-30, TTK madde 414-415-419-425-1527) • Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn madde 14, TTK madde 437) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, SPKn madde 18/6-20/2)

[Signature]
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



		- Azınlık Hakları (TTK madde 411-412-439-531-559) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438) Halka Arz Edilen Paylar, kanunun verdiği haklar haricinde herhangi bir ek hak sunmamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 30.03.2023 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in halka arzı sonrasında, kâr dağıtımını yapıp yapılmayacağı ve Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtımını yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Tespiti ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. Maddesi doğrultusunda Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır. Şirket tarafından Kâr Dağıtım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 20.03.2023 tarihli ve 2023/14 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar Kurul'un 11-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ndeki sürelerle uygun olarak Şirket'in halka arzından sonraki ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerini ve onayına sunulacaktır. Bu doğrultuda, Şirket'in, 20.03.2023 tarihli ve 2023/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile belirlediği kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli strateji, Şirket'in sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Yönetim kurulu, Şirket'in kârlılık durumu, ilgili düzenlemeler ve Şirket stratejisi çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata göre, dağıtılabilir

		karın en az % 20'sini nakit ve/veya bedelsiz ortaklık payı şeklinde dağıtılabilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabilir. gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.
--	--	--

D—RİSKLER

D.1 İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

- Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.
- Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.
- Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.
- Şirket gelirlerinde yoğunlaşma riski bulunabilir.
- Şirket portföyündeki gayrimenkullerin kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir, Şirket'in kiracıları kira sözleşmelerini feshedebilir veya yenilemeyebilir.
- Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır.
- Şirket, ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.
- Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.
- Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

- Şirket'in performansı üst düzey yönetime ve kilit çalışanların devamlılığına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli kilit personel bulunamaması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket, diğer ilişkili tarafların yanı sıra, hâkim ortağı ile ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edecektir.
- Şirket yönetimine hakim olan hissedarın menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.
- İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.
- GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.
- Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket'in gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.
- Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir ve

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



		Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir. • Şirket'in projelerine ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. • Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarının olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir. • Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.
D. 2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraç edilecek paylara ilişkin riskler: • Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. • TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. • Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. • Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. • Fiyat tespit raporunda belirtilen varsayımların gerçekleştirilmemesi, İhraççının paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. • Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

	- Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. Diğer Riskler - Makroekonomik Gelişmeler - Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. - Deprem, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak ülkemizin ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. - Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler
--	--

E—HALKA ARZ

E.1 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Şirket, halka arzdan 890.100.000 TL brüt gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin yaklaşık toplam maliyetin 33.849.761 TL, Halka Arz Edilen Pay başına maliyetin ise 0,16 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arzın tamamının sermaye artırımı suretiyle gerçekleştirilmesi nedeniyle halka arza ilişkin tüm maliyetler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Tutar (TL)
Özel Bağımsız Denetim (KDV dahil)	890.120
MKK Üyelik Ücreti (BSMV dahil)	311.025
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	2.360.000
SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	827.000
SPK Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	341.550
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	28.088.150
Hukuki Danışmanlık (Vergiler dahil)	713.750

		<table><tr><td>Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV dahil)</td><td>57.330</td></tr><tr><td>Rekabet Kurulu Ücreti</td><td>82.800</td></tr><tr><td>Diğer Giderler (gayrimenkul değerlendirme, noter vb.)</td><td>228.037</td></tr><tr><td>Toplam Maliyet</td><td>33.849.761</td></tr><tr><td>Pay Başına Maliyet</td><td>0,16</td></tr></table> * Kurul'un 24.06.2016 tarihli ve 2016/20 sayılı Bülteni'nde yayımlanan 24.06.2016 tarih ve 20/710 sayılı Kararı ile belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır. Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebi ile ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, talepte bulunmak için hesap açmak, virman ve EFT işlemi gerçekleştirmek gibi konularda, çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabilirler.	Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV dahil)	57.330	Rekabet Kurulu Ücreti	82.800	Diğer Giderler (gayrimenkul değerlendirme, noter vb.)	228.037	Toplam Maliyet	33.849.761	Pay Başına Maliyet	0,16
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV dahil)	57.330											
Rekabet Kurulu Ücreti	82.800											
Diğer Giderler (gayrimenkul değerlendirme, noter vb.)	228.037											
Toplam Maliyet	33.849.761											
Pay Başına Maliyet	0,16											
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir. Halka arz tamamen sermaye artırımları ile gerçekleştirilecek olup halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı [27.09.2023 tarih ve 2023/32] sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Raporu ile belirlenmiştir. Şirket tarafından, sermaye artışı sonucunda elde edilecek olan net halka arz gelirlerinin aşağıdaki alanlarda kullanılması planlanmaktadır: • %0-75'i Şirket'in gayrimenkul portföyünün genişletilmesi amacıyla iktisap edilecek yeni gayrimenkullerin (arsa, arazi, yapımı başlamış veya tamamlanmış gayrimenkul vb.) finansmanı ile araziler ilerde portföye dahil edilebilecek arsa ve araziler üzerinde geliştirilecek inşaat projelerinin										

		finansmanı kapsamında; İstanbul İli Ataşehir İlçesinde yer alan arsa veya arsaların alımında; • %0-50'si Şirket'in mülkiyeti başkasına ait arsa ve araziler üzerinde geliştirilecek kat karşılığı veya hasılat payı karşılığı inşaat projelerinin finansmanı kapsamında; İstanbul İli Tuzla İlçesinde yer alan arsa üzerinde arsa sahipleri ile yapılacak %50 - %50 oranında kat karşılığı sözleşmeyle paylaşılacak villa projesinin yapımında • %0-30'u kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı kapsamında; İstanbul İli Ataşehir İlçesinde yer alan arsa sahipleri ile yapılacak oransal dağılıma göre kat karşılığı sözleşme ile paylaşılacak konut ve ticari alanların yapımında Şirket, global ve yerel ekonomik koşulları dikkate alarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecek veya bu fonun tamamını yukarıda belirtilen fon kullanım alanlarından sadece birinde kullanabilecektir. Şirket arsa sahipleri ile yaptığı görüşmeler sonrası anlaşma sağlayamaması durumunda yukarıda bahsi geçen gayrimenkuller dışında yeni gayrimenkullere yönelebilecektir. Halka arzın tamamlanmasını takip eden en geç üç ay içerisinde gayrimenkul yatırımlarına başlanacaktır. Şirket, 27.09.2023 tarih ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmamasına karar vermiştir.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın gerçekleştirilmesi için, SPK'nın onayı haricinde Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Halka arz, Şirket çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması neticesinde ihraç edilecek olan toplam 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B grubu hamiline yazılı payın halka arzı ile gerçekleştirilecektir.



nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan ve halka arz süreci ile sınırlı olmak kaydıyla danışmanlık hizmeti sunan Büke Oğul Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Büke Oğul Hukuk Bürosu ile Şirket arasında, söz konusu halka arz çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış anlaşmalar dışında herhangi bir ilişki bulunmamaktadır. Büke Oğul Hukuk Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Büke Oğul Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Yatırım'a halka arz süreci ile ilgili danışmanlık hizmeti sunan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ile Şirket arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı, halka arz çalışmaları kapsamında Yapı Kredi Yatırım'ın hukuki danışmanı olarak görev almış olup; halka arza ilişkin SPK mevzuatı tahtında Şirket, pay sahipleri ve/veya Yapı Kredi Yatırım tarafından imzalanarak Kurul inceleme ve onayına sunulan bilgi ve belgeler ile halka arz süreçlerine ilişkin olarak çeşitli hukuki danışmanlık hizmetleri vermiştir. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ile Şirket arasında, söz konusu halka arz çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

Şirket ve finansal tablolarının özel bağımsız denetimini yapan RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şirket ile RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. arasında, Şirket'in özel

veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket, 27.09.2023 tarih ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmamasına karar vermiştir.

Şirket ortağı Quick Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Quick Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Şirket ortağı Corpus Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Corpus Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Şirket ortağı Quick Sigorta, 03.08.2023 tarih ve 2023/41 sayılı Yönetim Kurulu Kararına binaen verdiği 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağına ve bu suretle sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına

YATIRIM MENKUL
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket ortağı Corpus Sigorta, 03.08.2023 tarih ve 2023/29 sayılı Yönetim Kurulu Kararına binaen verdiği 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağına ve bu suretle sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinde %10'u aşan oranda pay sahibi olan Quick Sigorta ve Corpus Sigorta ayrıca 03.08.2023 tarihli taahhütleri ile; Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarını halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, söz konusu payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılacağını ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildirileceğini beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Şirket Ana Hissedarları, SPK'nın i.SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca ve söz konusu İlke Kararı yürürlükte kaldığı süreçte, Şirket paylarının planlanan halka arzı kapsamında halka arza konu edilmeyen sahibi oldukları MHR GYO paylarını işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa'da veya Borsa dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya

		Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini 12.04.2023 tarihinde taahhüt etmişlerdir. Yukarıda verilen taahhütler çerçevesinde, Şirket Ana Hissedarları, sahip oldukları Şirket paylarını; (i) Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca Borsa'da ve (ii) işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa'da ve Borsa dışında satamayacak, ilgili sürelerin bitiminden sonra, Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin %9 oranında pozitif sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının 0,39 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır. Mevcut ortaklar için pay başına sulanma etkisinin %4 oranında negatif sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının -0,18 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

50

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL

DEĞERLER A.Ş.

Levent / Beşiktaş / İstanbul / T.C. / Sicil No: 1A

ABN: 2772233-2426-27

3433 / Levent / Beşiktaş / İstanbul / T.C. / Sicil No: 257

Sicil No: 257 / T.C. / Sicil No: 03 / T.C. / Sicil No: 015

www.yatirim.com.tr



Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal tabloları özel bağımsız denetimden geçirilmiş olup, özel bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Unvanı	: RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.
Sorumlu Denetçi	: Eray YANBOL
Adresi	: Maslak Office Building, Sümer Sokak, No 4, Kat 2, 34485, Maslak, İstanbul
Telefon	: 0212 370 0700
Faks	: 0212 370 0849
İnternet Adresi	: www.rsmtr.com
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşu	: İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

Özel bağımsız denetim raporu ve ilgili finansal tablolar bu İzahname ekinde sunulmaktadır.

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.mhrgyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihli konsolide olmayan finansal durum tabloları ile 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 dönemleri itibarıyla kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

Finansal durum tablosu

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
Finansal Tablo Türü	Konsolide Olmayan			
Dönem	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	84.225.762	48.494.805	20.328.552	4.660.769
Finansal Yatırımlar	63.525.000	52.536.500	13.259.950	-
Ticari Alacaklar	9.524.812	12.135.612	15.725.441	3.750.129
Diğer Alacaklar	994.869	93.589	19.250	77.636
Peşin Ödenmiş Giderler	2.370.410	983.214	500.437	2.436.912
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		197.185	115.651	19.632
Diğer Dönen Varlıklar	382.494	138.346	1.482.705	514.792
Toplam Dönen Varlıklar	161.023.347	114.579.251	51.431.986	11.459.870
Duran Varlıklar				
Diğer Alacaklar	3.857	3.857	142.569	142.569
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.880.980.000	2.099.720.000	1.096.769.415	680.650.505
Maddi Duran Varlıklar	2.152.742	1.753.564	992.431	202.745
Kullanım Hakkı Varlıkları		-	-	259.949
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	75.401	81.772	94.515	232.285
Toplam Duran Varlıklar	2.883.212.000	2.101.559.193	1.097.998.930	681.588.054
Toplam Varlıklar	3.044.235.347	2.216.138.444	1.149.430.916	693.047.923
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	13.158	1.527	174.306.834

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	-	146.038.221
Ticari Borçlar	2.046.639	1.081.039	4.355.151	1.617.591
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	391.592	210.942	40.606	767.124
Diğer Borçlar	36.333	-	-	7.487.361
Ertelenmiş Gelirler	10.660.721	7.779.061	6.380.577	7.393.809
Kısa Vadeli Karşılıklar	170.632	196.722	178.887	358.641
Diğer Kısa Vade Yükümlülükler	4.200.634	9.706.732	54.248	777.322
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	17.506.551	18.987.654	11.010.996	338.646.903
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	-	201.368.910
Diğer Borçlar	5.625.710	4.474.754	2.977.119	1.921.928
Ertelenmiş Gelirler	-	-	1.143.000	1.335.005
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.022	-	-	558.175
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	186.763.013	101.730.883
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.627.732	4.474.754	190.883.132	306.914.901
Toplam Yükümlülükler	23.134.283	23.462.408	201.994.128	645.561.704
Özkaynaklar				
Ödenmiş Sermaye	620.000.000	620.000.000	612.336.923	40.500.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birilmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	(193.382)	-
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	1.572.676.036	335.393.247	6.986.219	62.571.330
Net Dönem Karı/Zararı	828.425.028	1.237.282.789	328.407.028	(55.585.111)
Toplam Özkaynaklar	3.021.101.064	2.192.676.036	947.536.788	47.486.219
Toplam Kaynaklar	3.044.235.347	2.216.138.444	1.149.430.916	693.047.923

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş				
Dönem	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Hasılat	47.082.862	24.957.022	59.016.061	37.904.107	30.534.190
Satışların Maliyeti	(4.063.036)	(2.781.833)	(3.972.485)	(4.380.268)	(5.221.653)
Brüt Kar (Zarar)	43.019.826	22.175.189	55.043.576	33.523.839	25.312.537
Genel Yönetim Giderleri	(14.262.590)	(1.523.704)	(12.571.251)	(4.812.660)	(14.749.060)
Pazarlama Giderleri	(13.860)	-	-	(270.374)	(1.902.562)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	362.760	3.133.946	1.991.461	3.763.641	14.278.544
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(1.912.269)	(1.491.674)	(1.533.414)	(1.598.606)	(415.157)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	27.193.867	22.293.757	42.930.372	30.605.840	22.534.302
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	802.104.293	540.233.493	997.391.728	418.387.301	49.491.308
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(869.000)	-	-	-	-
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	828.429.160	562.527.250	1.040.322.100	448.993.141	72.015.610
Finansal Gelirler	-	-	10.152.152	8.584.179	479.589
Finansal Giderler	(4.132)	(4.472)	(12.240)	(44.080.398)	(116.538.740)

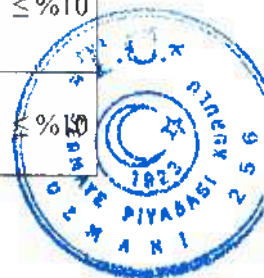
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)		-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	84.225.762	48.494.805
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	63.525.000	52.536.500

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem (TL) 30 Haziran 2023	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2022	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	%0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	94,64%	%94,75	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4,85%	%4,56	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	%0,00	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,00%	%0,00	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	%0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	0,00%	%0,00	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2,77%	%2,19	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2,09%	%2,37	≤ %10

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



SPK'nın II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği ve GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümlerine aykırı bir durum bulunmamakta ve portföy sınırlamalarına uyum sağlanmaktadır.

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylara yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirketi ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylara yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilebileceği yatırımcılar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirketin faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidirler.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket'in geçmişte satın almayı değerlendirdiği ya da satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla belirli olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün



problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Böyle bir durumda Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket, Kurul'un 13.12.2022 tarih ve E-12233903-340.02-30046 sayılı yazısı ile bildirilen 09.12.2022 tarihli ve 73/1770 sayılı kararını takiben, 12.01.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 06.01.2023 tarihli genel kurul kararı ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşıdıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve gerekli organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitli zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

GYO tecrübesine ilişkin risklere ek olarak halka arz öncesinde halka açık olmayan şirketin halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum konularında sınırlı deneyimi bulunmaktadır. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerine, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Şirket'in gayrimenkul portföy profili değişirken Şirket faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetemez ise veya portföydeki projeler karlı bir şekilde geliştiremez ise veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması kârlı bir şekilde gerçekleştirilemez ise, iş planları etkin bir şekilde uygulanamayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket gelirlerinde yoğunlaşma riski bulunabilir.

Şirket'in mevcut gayrimenkul portföyü yalnızca ofis ve dükkan projelerinden oluşmakta olup, bu ofis ve dükkanların büyük bir bölümü Quick Tower içerisinde yer alan 99 adet bağımsız bölümdür. Bu doğrultuda Şirket'in gelirlerinin %100'ü mülki bulunduğu ofis ve dükkanların kiralardan elde edilmektedir. Bu nedenle Şirket gelirlerinin yoğunlaşma riski bulunmakta olup, ofis ve ticari gayrimenkul inşaatı sektöründe yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Bununla birlikte, Şirket'in gayrimenkul portföyü ağırlıklı olarak İstanbul ilinde bulunduğundan, İstanbul ili içerisinde bölgesel bazda meydana gelebilecek fiyat değişimleri de Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket portföyündeki gayrimenkullerin kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir, Şirket'in kiracıları kira sözleşmelerini feshedebilir veya yenilemeyebilir.

31.12.2022 yılına ait Bağımsız Denetim Raporu'na göre Şirket'in kira gelirlerinin toplam hasılat içerisindeki payı %100'dür. Şirket'in istemediği bir zamanda kira sözleşmesinin feshedilmesi veya yenilenmemesi ve uygun koşullar çerçevesinde yerine hızlıca yeni kiracılar bulunamaması hallerinde Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir. Şirket'in portföyünde yer alan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir.

Ayrıca, Şirket'in kiraladığı gayrimenkullerinin kira ödemelerini zamanında ve tam olarak tahsil edemeyebilir veya kiralamalar rayiç bedelin altında gerçekleşebilir. Veya kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülme-yen giderler ortaya çıkabilir.

Bu gibi sebeplerle Şirket'in nakit akışında düşüşler yaşanabilir ve bu durum Şirket'in finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır.

Şirket'in ağırlıklı olarak portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu şehir birinci derece deprem bölgesi olan İstanbul ilidir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin veya geliştireceği projeleri her ne kadar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de, olası bir deprem sonucunda Şirket'in gayrimenkullerinin depremden etkilenme riski veya depreme dayanıklı proje geliştirilmesi nedeniyle oluşacak ilave maliyetler sonucunda karlılığın olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır. Bununla birlikte, yaşanabilecek deprem ve çeşitli diğer afetler nedeniyle Şirket'in projelerinde hasar oluşması halinde, Şirket itibar riski ile de karşılaşabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve gelir ve karlılık oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket, ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olabilecektir.

Şirket, ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olabilecektir. Söz konusu hükümler, Şirket'in borçlanma kabiliyetini kısıtlayabilecek ve bazı durumlarda kâr payı ödemesi de dahil olmak üzere çeşitli kısıtlamalar öngörebilecektir. Şirket ileride imzalayabileceği kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti etmemektedir. Şirket'in gelecek dönemde taraf olacağı finansman ve diğer sözleşmelerinde yer alacak sınırlama ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali



oluşabilecektir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkanlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamının derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilecektir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve anılan sözleşmeler çerçevesinde verilmiş olan tüm teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilecektir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde, mevcut varlıkların, borçların tamamı veya anılan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlayabileceğinin de garantisi bulunmamaktadır. Alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in halihazırda taraf olduğu davalar hakkında İzahname'nin ekinde yer alan hukukçu raporunda bilgi verilmektedir. Şirket bundan sonra da faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket herhangi bir kredi kullanmamaktadır. Ancak, Şirket'in ileride kredi kullanmak istemesi durumunda, Şirket'in tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı konsolide olmayan finansal tablolarında yer alan öz sermayesinin beş katı kadar kredi kullanabilecektir. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında Şirket'in finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. Şirket kredi kullandığı tarihte mevzuatta yer alan sınırlara riayet etse dahi, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir ve diğer yandan finansman giderleri ve diğer giderler nedeniyle özsermaye tutarı azalabilir. Böyle bir durumda mevzuatta belirlenen borçlanma sınırını ihlal etmiş duruma düşmenin yanı sıra, Şirket finans kurumlarının takibine maruz kalabilir, finansal durumu bozulabilir ve sürekliliği tehlikeye düşebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetleri imar, çevre, turizm, orman, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması başta olmak üzere pek çok farklı mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ve bunlarda zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

**Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**



***Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar
Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.***

Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu otoritelerinin düzenleme ve denetimlerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, portföyünde yer alan/alacak arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkları oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalaması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanamaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in performansı üst düzey yönetime ve kilit çalışanların devamlılığına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli kilit personel bulunamaması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetlerinin başarısı, yönetim, yönetici müdürler dahil üst düzey yöneticilerin ve kilit çalışanlarının tecrübesine, performansına, yeteneklerine ve sundukları hizmete bağlıdır. Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetimde söz sahibi olan personeli, Şirket stratejisinin belirlenmesi ve uygulanması konusunda önemli rollere sahiptir. Şirket'in üst yönetim ve kilit personelleri Şirket faaliyetlerinin akışında ve müşteriler ile olan ilişkilerin sürdürülmesinde etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektöründe, Şirket'in ki gibi bir organizasyonu etkin bir şekilde yönetebilecek üst düzey yöneticilerin yanı sıra, gayrimenkul sektörü ve finans alanlarındaki uzmanlığa veya sektör uzmanlığına sahip nitelikli çalışanların istihdamı konusunda bir rekabet söz konusudur.

Şirket'in etkin şekilde rekabet etme ve stratejilerini belirleme ve uygulama becerilerinin sürekliliği, yeni ve nitelikli çalışanları cezbetme ve mevcut çalışanlarını elde tutma ve motive etme becerisine bağlıdır. Bu çalışanların kaybı ve yeni ve nitelikli çalışanları Şirket'e çekememek uzun vadede Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etkiye yol açabilir.

Şirket her ne kadar yönetimde devamlılığı sağlayacak adayları istihdam etmeye devam etse dahi, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetimde söz sahibi olan personelin

Şirket ile iş ilişkisinin gerek mevzuat tahtında aranan niteliklerin kaybı gerekse de diğer herhangi bir sebeple sona ermesi ve Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikame etmekte başarılı olamaması Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığı açısından olumsuz sonuçlar doğurabilir ve bu durum Şirket'in bilgi birikimi ve liderlik kabiliyetlerinin geçici bir süre için de olsa kaybına neden olabilir. Bu durumlar ayrıca, Şirket'in mevcut faaliyetlerini genişletme kabiliyetini de olumsuz etkileyebilir.

Şirket, diğer ilişkili tarafların yanı sıra, hâkim ortağı ile ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edecektir.

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve yapmaya devam etme niyetindedir. SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını iddia etmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket yönetimine hakim olan hissedarın menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Ana Hissedarlar'dan Quick Sigorta halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların çoğunluğuna ve ayrıca yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı bulunan A Grubu payların tamamına sahip olmaya devam edecektir. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtımı, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde Ana Hissedarlar'dan Quick Sigorta söz sahibi olabilecektir. Bu kapsamda halka arz sonrasında Ana Hissedarlar'dan Quick Sigorta, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Ana Hissedarlar'dan Quick Sigorta'nın çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarlarının birbirinden farklı olması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in olağan faaliyetleri sırasında iş kazaları meydana gelebilir. Şirket'in, yönetim hizmeti sağladığı gayrimenkuller kapsamında hem kendi bordrosuna kayıtlı çalışanları hem de faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla hizmet aldığı diğer üçüncü kişiler İş Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu tahtında değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

**Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**



5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değerinden nakde çeviremeyebilir ve zarara uğrayabilir.

GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. GYO'larda dağıtılan kar payları üzerinden %0 oranında stopaj yapılmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.

Şirket'in faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına, GYO'ların uyması gereken kısıtlamalara uyması ve yasaklanmış faaliyetlerde bulunmamasına bağlıdır.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetlerini geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik de Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde etkileyebilir.

MMR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket'in gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını/kiralanmalarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdilebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan ötürü olumsuz yönde etkilenebilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

Gayrimenkul değerlemesi yapılırken her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel yani sübjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup, gayrimenkullerle ilgili olarak değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralara, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Şirket'in bu tür etkenlere açık malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerleme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerleme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO mevzuatı Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

MER
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI MEDICAL TRADING MENKUL
PT. GRIKATAS,
Jalan Pahlawan Veteran Blok No.7A
A Blok, RT. 007/001, RW. 001, Desa
Sukajaya, Kecamatan Sukajaya,
Kabupaten Sukajaya, Jawa Barat 40116
Socil No: 257600 | Email: ya@yapiindonesia.com
www.yapiindonesia.com

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

T.C.'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarla, daha çekici lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapılabilir. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesine arz fazlalığına yol açabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in projelerine ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

T.C.'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konularda projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bu faktörlerde yaşanacak aksama projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.

Şirket'in geliştirdiği faaliyetlerin önemli bir yüzdesi gayrimenkul sektörüne ilişkin olup; Şirket'in esas gelir kaynağı, geliştirdiği projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satılmasına ve kiralanmasına bağlıdır. Bu bağlamda Şirket, geliştirdiği projelere ilişkin olarak birçok tedarikçi ile sözleşme imzalamaktadır ve üçüncü taraflardan da hizmet almaktadır. Uluslararası piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, projeler özelinde yurt dışından hammadde temininin gerekli olması halinde oluşabilecek aksamalar, ekonomik daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel ve bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, yurt içi finansal piyasalarda ve özellikle gayrimenkul sektöründe dalgalanmalara sebep olabilir.

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar, Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar, özellikle gayrimenkul sektöründeki fiyatların

İhraç edilen payların piyasasının sınırlı olması, ihraç edilen payların sahiplerinin bu menkul kıymetleri istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini zedeleyebilir ve ihraç edilen payların fiyatının değişkenliğini artırabilir.

Pay Fiyatı, Şirket'in paylarının mevcut piyasadaki piyasa fiyatını veya gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. İhraç edilen payların işlem fiyatı, Şirket'in kendisinin veya rakiplerinin finansal performansı, küresel makro-ortam, rakiplerin faaliyetleri ve diğer etkenlerdeki değişikliklere ve bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullara cevaben ciddi dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar ya da analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, ihraç edilen payların fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar halka arzda satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı arz fiyatından veya halka arz fiyatından yüksek bir fiyatla satamayabileceği gibi, hiç de satamayabilirler. Bunun sonucunda, Halka Arz Edilen Paylar'ı satın alan yatırımcılar, ihraç edilen paylardaki yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri, Şirket'in finansal performansı ile veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında genel bir düşüş, ihraç edilen payların işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar için Fiyat Tespit Raporu ile belirlenen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket, mali tablolarını da TL cinsinden düzenlenmektedir. Dolayısıyla, TL'nin diğer para birimlerine göre değerinde oluşabilecek dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini ve Türkiye dışındaki yatırımcılar için başka para birimlerine dönüştürülecek kar payı ödemelerinin değerini etkileyebilir.

Kur riskine ek olarak ihraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse de Türkiye ekonomisindeki olan olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyet sonuçlarının beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir.

Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir.

İhraççı'nın faaliyetleri ekonomik konjonktürden veya herhangi başka bir nedenden kaynaklanan durum nedeni ile yavaşlayabilir, geçici ya da sürekli olarak durabilir veya mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, İhraççı'nın paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir. Borsa

MİT
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



yönetim kurulunca Şirket paylarının Borsa kotundan atılması vb. ya da herhangi başka bir tedbir uygulanması durumunda, İhraççı'nın paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da payların el değiştirmesi kısıtlanabilir veya imkânsız hale gelebilir.

Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.

İleride Şirket'in paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönündeki algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin düşmesine sebep olabilir. Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca, mevcut sermayede %10 ve üzeri pay sahibi olan ortaklar ile pay sahipliği oranına bağlı olmaksızın yönetimin kontrolünü elinde bulunduran ortaklar sahip oldukları payları, ortaklık paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süre ile halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa'da satamazlar ve bu payları halka arz fiyatının altında satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi başka bir işleme tabi tutamazlar. Ancak bu süreç sona erdiğinde, mevcut ortakların pay satışları gündeme gelebilir ve özellikle Ana Hissedarlar ve İhraççı tarafından pay satışı veya pay satışı yapılacağı algısı payların fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca Şirket'in paylarının önemli bir kısmının çoğunluk paya sahip olan ortaklar tarafından satılması halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı düşebilir.

Şirket Ana Hissedarları, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, mevzuatın öngördüğü istisnalar dışında, Şirket'te sahip oldukları payları borsa fiyatının altında satmayacakları veya elden çıkarmayacakları ve dolaşımdaki pay miktarını artırmayacakları ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (yıl) boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği yönünde taahhütte bulunmuştur. Ana Hissedarlar ilgili sürenin bitiminden sonra Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır. Bu ortaklar tarafından payların önemli bir kısmının satılması veya satılabileceği yönünde bir algı oluşması, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin azalmasına yol açabilir.

Şirket Ana Hissedarları, SPK'nın i.SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca ve söz konusu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece, Şirket paylarının planlanan halka arzı kapsamında halka arza konu edilmeyen, sahibi oldukları MHR GYO paylarını işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa'da veya Borsa dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini 12.04.2023 tarihinde taahhüt etmişlerdir.

Yukarıda verilen taahhütler çerçevesinde, Şirket Ana Hissedarları, sahip oldukları Şirket paylarını; (i) Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca Borsa'da ve (ii) işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

Şirket, 27.09.2023 tarihli ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağına ve bu suretle Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arz konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Bu süreç sona erdiğinde, Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Şirket'in sermayesini artırabilir. Bu nedenle, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken, haklarını kullanmayan yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır. Bu durumda haklarını kullanmayan yatırımcıların toplam sermayede sahip olduğu pay oranı azalabilecektir.

Fiyat tespit raporunda belirtilen varsayımların gerçekleştirilememesi, İhraççının paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımlar gerçekleşmeyebilir, finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve bu durum Şirket'e ilişkin gelecek beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilememesi Şirket pay fiyatının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir.

Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay halka arz edilecektir ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Bu doğrultuda, Halka Arz Edilen Paylar'ın halka arz sonrası Şirket'in çıkarılmış sermayesine oranı %25,03 olacaktır. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. Paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansı ile bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa

MİTAR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'in kine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilen Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılardan her biri, kendi koşulları çerçevesinde yatırımlarının uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcıların bilhassa;

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;
- Kur riski de dahil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı; ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

hallerde, bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem görecekt paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

- Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri

değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

5.4. Diğer riskler

Makroekonomik Gelişmeler

Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de gayrimenkul gelişmekte olan sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilir, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkileyebilir. Ayrıca uluslararası ve yurtiçi gelişmeler,


Yeminli Denetçi
Ortaklığı A.Ş.

örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilir.

Küresel veya yerel ekonomik etkenlerin satışlar üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in gelirleri olumsuz etkilenebilir. Makroekonomik gelişmeler Şirket'in hedeflediği proje tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere veya maliyet artışlarına sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyir Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Covid-19 ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiştir. Covid-19'un devam etmesi veya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon ve yeni salgınlar küresel iktisadi faaliyetin yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamalara ve ekonomik daralmaya sebep olabilir ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkileyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Deprem, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak ülkemizin ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye coğrafi konumu gereği yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Şirket'in toplam 102 gayrimenkulünün 99'unun İstanbul ilinde ve tek lokasyonda bulunduğu dikkate alındığında; Şirket'in aktif bir şekilde faaliyet gösterdiği bölgenin birinci derece deprem riski bölgesi olduğu, yani depremlerden en çok zarar görebilecek bölgede Şirket'in faaliyet gösterdiği sonucuna varılmaktadır. Bu nedenle, gelecekte gerçekleşebilecek şiddetli bir deprem, Türkiye'nin makroekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir; Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip ederek bu gayrimenkullerin satışını engelleyebilir, Şirket'i zarara uğratabilir ve Şirket'in mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Benzer şekilde, kasırga, fırtına, tsunami, yangın gibi diğer afetler ile olağanüstü olaylar da Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere zarar verebilir ve Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin değer kaybı yaşaması ve Şirket faaliyetlerinin olumsuz yönde etkilenmesi söz konusu olabilir. Ayrıca, Türkiye'de veya diğer ülkelerde yaşanan savaş, terör saldırıları veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar ve makro-ekonomik etkileri, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya ve ülkemiz ekonomisinin daralmasına sebep olabilir.

**Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

YATIRIM MENKUL

DEĞERLER A.Ş.

Sicil No: 274800, Şirket No: 274800

Sicil No: 274800, Şirket No: 274800

Sicil No: 274800, Şirket No: 274800

Sicil No: 274800, Şirket No: 274800

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler

Kur riski ve likidite riskine ilişkin bilgi özel bağımsız denetim raporunun 30 numaralı dipnotunda yer almakta olup, özetle:

- **Likidite riski:** Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanması bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Şirket'in faaliyeti gereği aktifinin tamamına yakın kısmı, nakit ve benzeri kalemler ile vadeli işlemler ile opsiyon sözleşmesi taahhütlerinden alacaklardan oluşmaktadır.
- **Piyasa riski:** Piyasa riski, faiz oranı, ortaklık payı fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.
- **Döviz kuru riski:** Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1 İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

İhraççının ticaret unvanı MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	İçerenköy Mahallesi Umut Sokak Quick Tower Sitesi No:10 -12, İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	793083-0

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, 11.10.2011 tarihinde "AEH Gayrimenkul Yatırımları A.Ş." unvanı ile tescil edilerek kurulmuş olup, bu husus 17.10.2011 tarihli ve 7922 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirket'in ticaret unvanı 30.03.2016 tarihinde gerçekleşen olağan genel kurul toplantısında tadil edilerek "AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş." olarak değiştirilmiş, bu husus 08.04.2016 tarihli ve 9050 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Daha sonrasında Şirket'in ticaret unvanı 30.03.2021 tarihinde gerçekleşen olağan genel kurul toplantısında "MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş." olarak tadil edilmiş ve unvan tadiline dair husus 09.04.2021 tarihli ve 10306 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Nihayetinde Şirket, SPK'nın 09.12.2022 tarih ve 73/1770 sayılı kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne dönüşmüş ve unvanı "MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi hususu 12.01.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 17.01.2023 tarih ve 10749 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	İçerenköy Mahallesi Umut Sokak Quick Tower Sitesi No:10 -12 İç Kapı No: 2 Ataşehir/İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon: +90 (216) 227 58 00 Faks: +90 (216) 227 58 48
İnternet Adresi	www.mhrgyo.com.tr
KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi	mhrgayrimenkul@hs03.kep.tr

MHUR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Lisans No: 2010/11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-259

İhracının Tabi Olduğu Mevzuat

A. Genel Açıklamalar

Şirket Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir. Türk hukuk mevzuatı içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir. Bu suretle, Şirket'in faaliyetleri aşağıda yer alan doğrudan ve dolaylı mevzuat da dahil olmak üzere Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir.

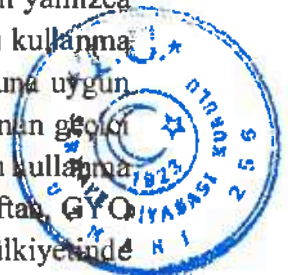
- TTK, TBK, İş Kanunu, vergi mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı
- Sermaye piyasası mevzuatı, GYO mevzuatı
- İmar, tapu, kat mülkiyeti, belediyeler mevzuatı
- Çevre mevzuatı,
- İş sağlığı ve güvenliği mevzuatı
- Tüketicinin korunması hakkında mevzuat

B. GYO Mevzuatı

Şirket, başta SPKn ve GYO'lara ilişkin esasları düzenleyen GYO Tebliği olmak üzere Kurul düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kâr dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. Bu kapsamda, gayrimenkul yatırım ortaklıkları alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Diğer taraftan, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (r) bendi uyarınca ortaklıkların mülkiyetinde

**Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**



olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda bu şart aranmaz ve ilgili gayrimenkul ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilir. Bununla birlikte, ortakların söz konusu muafiyetten yararlanabilmesi için (i) söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

GYO Tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür. Bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin ana başlıklar yer almakta olup, GYO'ların uyum sağlaması gereken başkaca düzenlemelere ilişkin bölümler saklıdır.

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.

MIR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



- GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- GYO'lar 3. kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.
- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- i. İşletmecisi şirketlere,
- ii. Diğer GYO'lara,
- iii. Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- iv. Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,

- v. Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve
- vi. Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

- i. Gayrimenkullere,
- ii. Gayrimenkul projelerine,
- iii. Gayrimenkule dayalı haklara ve
- iv. Yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere

yatırım yapmak zorundadır. Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 (beş) yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

GYO'ların Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede, Şirket:


Yabancı Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



- 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez. Ancak, kamu kurum veya kuruluşları ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve imtiyazlı pay sahibi bulunduğu şirketler tarafından yürütülen projelere ilişkin olarak bu bentte belirtilen hizmetler, kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar tarafından sağlanabilir.
- Kredi veremez.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

C. İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

İmar Kanunu uyarınca tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir.

İzin verilmesinden itibaren 2 (iki) yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın 5 (beş) yıllık ruhsat süresinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının inşaat ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanım izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Ek olarak, GYO Tebliği'nin 25'inci maddesinin 1'inci fıkrasında belirtildiği üzere portföyde yer alan bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması gerekmektedir.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin



ilişkin “ÇED Gereklidir” kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği’nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. “ÇED Gereklidir” kararı verilen projeler için ÇED başvuru dosyası hazırlanarak T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına başvuru yapılması gerekmektedir. Ancak, “ÇED Gereklidir” kararına esas şartların değişmesi halinde, yeniden başvuru yapılabilir.

- Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı (“ÇED Olumlu” kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Olumlu” kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Olumlu” kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı (“ÇED Olumsuz” kararı) ise, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca “ÇED Olumlu” kararı veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve “ÇED Olumlu” ya da “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz.

ÇED Yönetmeliği uyarınca, (i) anılan yönetmeliğin ilgili ekinde listelenen yer alan projelere, (ii) bakanlık tarafından “ÇED Gereklidir” kararı verilen projelere ve (iii) daha önce kapsam dışı olarak değerlendirilen projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin ilgili ekte belirtilen eşik değer veya üzerinde olan projelere ilişkin olarak, ÇED Raporu hazırlanması zorunludur. ÇED Raporu, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yeterlik verilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki form ve içeriğe uygun olarak hazırlanır.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ise Çevre Kanunu uyarınca alınması gereken çevre izin ve lisansları düzenlemekte ve çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevreye kirletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler ve çevreye kirletici etkisi olan işletmelerdir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği gereği, şirketlerin faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde: “Çevre İzin Belgesi” (hava emisyonu, çevresel gürültü, atıksu deşarjı ve derin deniz deşarjı konularından en az birini içeren izinden oluşan) veya “Çevre İzin ve Lisans Belgesi” (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri



dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne müracaat etmesi gerekmektedir.

F. İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapmalıdır.

Tehlikeli ve çok tehlikeli sınıfta yer alan işler bakımından iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, ilgili mevzuat tahtında bazı ek kural ve düzenlemelere yer verilmektedir. Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir.

İşverenin, iş yerinde, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve 10 (on) ve daha fazla çalışanı olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise, diğer sağlık personelin görevlendirmesi gerekmektedir. Çalışanları arasında belirlenen niteliklere sahip personel bulunmaması hâlinde işveren, bu hizmetin tamamını veya bir kısmını, ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden hizmet alarak yerine getirebilir. İş güvenliği uzmanlarının çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde görev alabilmeleri için (A) sınıfı, tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde görev alabilmeleri için en az (B) sınıfı, az tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise en az (C) sınıfı iş güvenliği uzmanlığı belgesine sahip olmaları şartı aranır.

Az tehlikeli sınıfta yer alan 1.000 (bin) ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 1.000 (bin) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi, tehlikeli sınıfta yer alan 500 (beş yüz) ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 500 (beş yüz) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi ve çok tehlikeli olarak sınıflandırılan işyerlerinde, her 250 (iki yüz elli) çalışan için bir işyeri hekimi ve her 250 (iki yüz elli) çalışan için bir iş güvenliği uzmanı tam gün çalışacak şekilde görevlendirilmelidir. İşyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanının tam süreli görevlendirilmesi gereken bu gibi durumlarda, işverenin, işyeri sağlık ve güvenlik birimi kurması gerekir. 50 (elli) ve daha fazla çalışanın bulunduğu ve altı aydan fazla süren sürekli işlerin yapıldığı işyerlerinde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalarda bulunmak üzere iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturmalıdır.

G. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

- Şirket, 11.10.2011 tarihinde 1.000.000,00 TL başlangıç sermayesi ve “AEH Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.” unvanı ile tescil edilerek kurulmuş olup, bu husus 17.10.2011 tarihli ve 7922 sayılı TTSG’de ilan edilmiştir.

- “AEH Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi” unvanı ile kurulan Şirket, 26.01.2012 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile unvanını “AEH Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi” olarak değiştirmiş, unvan değişikliğine ilişkin Genel Kurul kararı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 27.01.2012 tarihinde tescil edilerek TTSG’nin 02.02.2012 tarih 7997 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.
- Şirket’in 1.000.000,00 TL olan çıkarılmış sermayesi 40.500.000,00 TL’ye artırılmış ve bu sermaye artırımına ilişkin 15.03.2012 tarihli Genel Kurul kararı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 22.03.2012 tarihinde tescil edilerek TTSG’nin 28.03.2012 tarihli ve 8036 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

- 2013 yılında yüklenici firma tarafından Quick Tower inşaatına başlanmıştır.

- Quick Tower (EMSA ve SAND adıyla), Cityscape Global 2014 Fuarı'nda "En İyi Ticari Proje" dalında, "Gelecekteki Projeler" kategorisinde büyük ödül kazanmıştır.

• 31.12.2015 tarihinde Quick Tower satışları tamamlanmıştır. Şirket'in Quick Tower portföyünde bulunan 99 adet bağımsız bölüm de 31.12.2015 tarih itibarıyla 218.459.621,20 TL bedel ile aktifleştirilmiştir.

YAPI MEDİTATİON KURULU
DEĞİŞİMLER Şİ.
Levent Akdoğan
ABN No: 27689
34330
Sicil No: 257689
www.yvmk.org.tr

2015-2016

- Quick Tower (AND adıyla), Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "En İyi Ofis Geliştirme", "En İyi Ticari Yüksek Bina", "En İyi Ticari Renovasyon ve Yenileme" ve "En İyi Ofis Mimarisi" ödüllerini kazanmıştır. Aynı durumda olan bir binanın yıkılarak kente yeniden kazandırılmasını sağlayan Quick Tower "Ticari Renovasyon ve Yenileme" kategorisinde yüksek ödül ile ödüllendirilmiştir.
- Quick Tower (AND adıyla), aynı zamanda Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "Ofis Mimarisi", "Yüksek Katlı Ofis Geliştirme" kategorilerinde 5 yıldız ile ödüllendirilerek Türkiye'yi Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde temsil etmeye de hak kazanmıştır.

2016

- Şirket, "AEH Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" olan unvanını 30.03.2016 tarihli Olağan Genel Kurul kararı ile "And Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" olarak değiştirmiş, unvan değişikliğine ilişkin Genel Kurul kararı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 04.04.2016 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 08.04.2016 tarih 9050 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.
- Quick Tower (AND Kozyatağı adıyla), British Safety Council tarafından yapılan değerlendirme çerçevesinde, Türkiye'nin 5 yıldız sertifikası almaya hak kazanan ilk ofis binası olmuştur.
- Şirket, Arkitera Mimarlık Merkezi tarafından verilen Arkitera Ödülleri'nde "En İyi İşveren" ödülüne layık görülmüştür.
- Quick Tower (AND adıyla), ABD Yeşil Binalar Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilmiş bir yeşil bina derecelendirme sistemi olan Leed (Leadership in Energy and Environmental Design) tarafından düzenlenen Leed Platinum Sertifikası'nı almaya hak kazanmıştır.

2020

- Quick Tower, dünyanın her köşesinden projenin değerlendirildiği Dünya Mimarlık Topluluğu Ödülleri'nde özgün mimari tasarımıyla ödül sahibi olmuştur.

MIHİR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM MENKUL

Sicil No: 29160

2021

- 30.03.2021 tarihinde, AG Anadolu Grubu Holding A.Ş., Corpus Sigorta ve Quick Sigorta arasında akdedilen 25.03.2021 tarihli pay alım sözleşmesi uyarınca AG Anadolu Grubu Holding A.Ş.'ye ait Şirket'in sermayesinin tamamını temsil eden 40.500.000,00 TL nominal değerli payın 33.698.277,31 TL'si Quick Sigorta'ya, 6.806.722,69 TL'si Corpus Sigorta'ya devredilmiştir.
- Şirket, "AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" olan unvanını 30.03.2021 tarihli Genel Kurul kararı ile "MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" olarak değiştirmiş, unvan değişikliğine ilişkin Genel Kurul kararı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 06.04.2021 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 09.04.2021 tarih 10306 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Şirket'in 40.500.000,00 TL olarak sermayesi 620.000.000,00 TL'ye artırılmış ve bu sermaye artırımına ilişkin 22.06.2021 tarihli Genel Kurul kararı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 06.07.2021 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 06.07.2021 tarihli ve 10364 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

2022/2023

- Şirket, Ankara ili Çankaya ilçesi Karakusunlar mahallesinde, 25389 ada, 3 nolu parsel üzerinde bulunan Maidan İş ve Yaşam Merkezi'ndeki 164, 165 ve 165 nolu bağımsız bölümleri 08.09.2022 tarihi itibarıyla portföyüne dahil etmiştir.
- Şirket, SPK'nın 09.12.2022 tarih ve 73/1770 sayılı kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne dönüşmüş ve unvanı "MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi hususu 12.01.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 17.01.2023 tarih ve 10749 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracçının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi

Şirket'in Quick Tower portföyünde bulunan 99 adet bağımsız bölüm 31.12.2015 tarihi itibarıyla 218.459.621,20 TL bedel ile aktifleştirilmiştir. 08.09.2022 tarihinde Şirket, Ankara ili Çankaya İlçe Karakusunlar mahallesinde, 25389 ada, 3 nolu parsel üzerinde bulunan Maidan İş ve Yaşam Merkezi'ndeki 164, 165 ve 165 nolu bağımsız bölümleri 08.09.2022 tarihi itibarıyla portföyüne dahil etmiştir. 12.700.000,00 TL + KDV bedel ile yapılan yatırım, şirketin özkaynakları ile karşılanmıştır. İzahname'de yer verilen finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in tamamlanan yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

karşılanabilmesi için, işverenlerin çalıştırdıkları sigortalılarla ilgili olarak bu Kanun uyarınca aylık prim ve hizmet belgelerinin yasal süresi içerisinde SGK'ye vermeleri, sigortalıların tamamına ait sigorta primlerinin sigortalı hissesine isabet eden tutarı ile Hazinece karşılanmayan işveren hissesine ait tutarı yasal süresinde ödemeleri, SGK'ye prim, idari para cezası ve bunlara ilişkin gecikme cezası ve gecikme zammı borcu bulunmaması şarttır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

Şirket, Kurul'un 13.12.2022 tarih ve E-12233903-340.02-30046 sayılı yazısı ile bildirilen 09.12.2022 tarihli ve 73/1770 sayılı kararını takiben, 12.01.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 06.01.2023 tarihli genel kurul kararı ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket, Esas Sözleşmesi'nin 5. maddesi uyarınca, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in faaliyet konusu; SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek olup, Şirket GYO Tebliği'nde izin verilen faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumu olarak faaliyetlerini yürütmektedir. Şirket'in ana faaliyet alanları gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olup, İhraççı mevcut durumda portföyünde bulunan gayrimenkullerin kiraya verilmesi sonucunda kira geliri elde etmektedir.

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla portföyündeki gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir:

Quick Tower I

Quick Tower I İstanbul Ataşehir'de 10.577,47 m² yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu 30 katlı A+ ofis ve dükkan binasıdır. 2015 yılında yapımı tamamlanan binada 104 ayrı bağımsız bölüm ve 713 araç kapasitesine sahip bir otopark bulunmaktadır. Bu 104 ayrı bölümün 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç diğer tüm bölümleri Şirket adına kayıtlıdır. TSKB Değerleme tarafından hazırlanan değerleme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler baric binanın 71.441,89 m² kapalı alanı, yaklaşık 31.386 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Quick Tower I sürdürülebilirlik alanında da önemli inisiyatifler barındırmaktadır. Quick Tower I su verimliliğini artırıcı tedbirler (yağmur suyunun geri kazanımı, gri suyun geri

kazanımı, peyzajda gri suyun kullanılması, verimli armatürler kullanılması), atık yönetimi ve geri dönüşümünü sağlayıcı adımlar, enerji verimliliğini sağlayıcı sistemler (ısıtma ve soğutma sistemlerinde tasarruf sağlayan otomasyon sistemleri), alternatif ulaşım imkanlarına erişim (elektrikli araç şarj noktaları, bisiklet parkı, toplu taşımaya yakınlık), inovatif cephe tasarımları (pasif iklimlendirme, açılabilir kanatlar ile doğrudan temiz hava girişi sağlanması, yüksek ısı izolasyonu ve ultraviyole ışın korumalı camlar) ve karbon ayak izini azaltıcı sistemler (yerel malzeme kullanımı, yenilenebilir enerji kaynaklarından enerji tedariki, enerji verimi ve düşük emisyonlu bina sistemleri) içermekte; düşük işletme maliyeti sağlayıcı sistemler kullanmaktadır.

Quick Tower, ABD Yeşil Binalar Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilmiş, geleneksel yapılara göre daha sağlıklı, çevreci ve ekonomik olarak tasarruflu binaları tanımlayan yeşil bina derecelendirme sistemlerinden biri olan Leed (Leadership in Energy and Environmental Design) tarafından Leed Platinum Sertifikası'na sahip sayılı ofis binalarından biridir. Leed tarafından verilen sertifikalar ile binalar 4 seviyede derecelendirilmekte olup, platinum sertifikası en üst dereceyi belirtmektedir.

Quick Tower, Leed Platinum Sertifikası'na ilaveten aynı zamanda pek çok ulusal ve uluslararası platformda ödül sahibi olmuştur. Quick Tower, 2014 yılında, Cityscape Global 2014 Fuarı'nda "En İyi Ticari Proje" dalında, "Gelecekteki Projeler" kategorisinde büyük ödüle layık görülmüştür. Quick Tower (AND adıyla) 2015 ve 2016 yıllarında, Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "En İyi Ofis Geliştirme", "En İyi Ticari Yüksek Bina", "En İyi Ticari Renovasyon ve Yenileme" ve "En İyi Ofis Mimarisi" ödüllerini kazanmıştır. Atıl durumda olan bir binanın yıkılarak kente yeniden kazandırılmasını sağlayan Quick Tower "Ticari Renovasyon ve Yenileme" kategorisinde yüksek ödül ile ödüllendirilmiştir. Quick Tower (AND adıyla), aynı zamanda Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "Ofis Mimarisi", "Yüksek Katlı Ofis Geliştirme" kategorilerinde 5 yıldız ile ödüllendirilerek Türkiye'yi Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde temsil etmeye de hak kazanmıştır. Quick Tower (AND Kozyatağı adıyla), 2016 yılında British Safety Council tarafından yapılan değerlendirme çerçevesinde, Türkiye'nin 5 yıldız sertifikası almaya hak kazanan ilk ofis binası olmuştur. 2020 yılında ise Quick Tower, dünyanın her köşesinden projenin değerlendirildiği Dünya Mimarlık Topluluğu Ödülleri'nde özgün mimari tasarımıyla ödül sahibi olmuştur.

Binada bulunankiracı portföyü ağırlıklı olarak yabancı firmalardan oluşmaktadır. Şirket perakende alanların kiralanmasından elde edilen ciro üzerinden belirlenen oranlarda kira geliri elde etmekte, ofis alanlarından ise sabit kira geliri elde etmektedir. Elde edilen bu kira gelirleri doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarılmaktadır.

Maidan İş ve Yaşam Merkezi

Ankara ili, Çankaya ilçesinde bulunan Maidan İş ve Yaşam Merkezi, 22.435 m² yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu, 4 adet bloğu bulunan 19 ve 5 katlı ofis binalarından oluşmaktadır. Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nin B bloğunda 164, 165 ve 166 numaralı 3 adet bağımsız bölüm Şirket adına kayıtlıdır. TSKB Değerleme tarafından hazırlanan ve pazar yaklaşımı uygulanan

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının bu sektörlerdeki / pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün 2023 Yılı 1. çeyreği itibarıyla GSYH içindeki payı %5,4 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. (Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu)

Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak ofis ve ticari gayrimenkul segmentinde faaliyet göstermektedir. Bu doğrultuda, takip eden bölümlerde ofis ve ticari gayrimenkul sektörüne dair çeşitli göstergeler ele alınacaktır.

A. Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

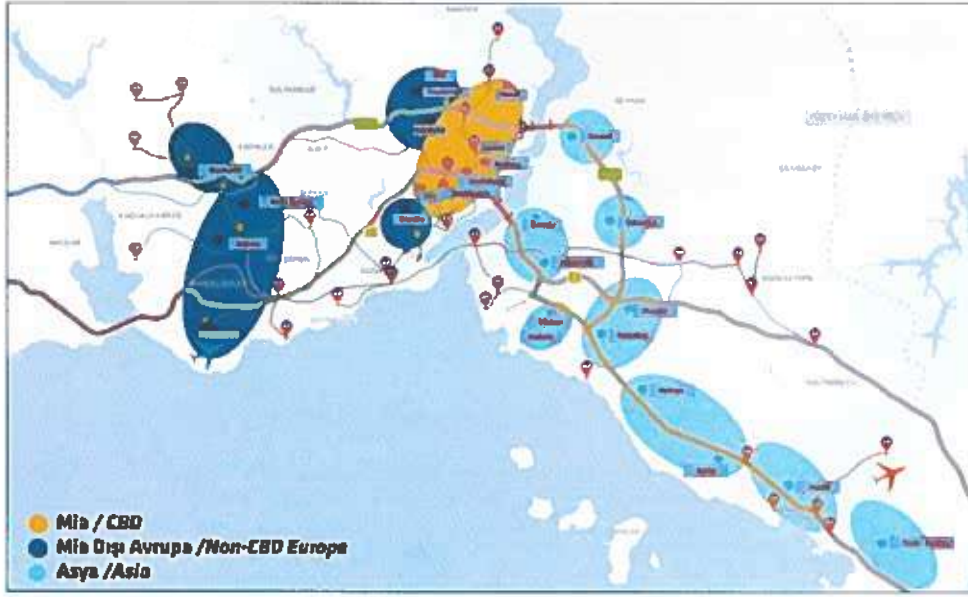
2022 yılı pandeminin görünürdeki etkisinin yitirildiği fakat ekonomik etkilerinin devam ettiği bir yıl olmuştur. Ayrıca, Rusya-Ukrayna savaşı ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Bu anlamda Türkiye gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibarıyla birçok Avrupa, Rusya ve Ukrayna menşeli firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir. (Kaynak: GYODER 2022 4. Çeyrek Raporu)

Şirket işbu İzahname tarihi itibarıyla ağırlıklı olarak İstanbul ilinde faaliyet göstermekte olduğundan, ofis ve ticari gayrimenkul verilerinde İstanbul ili esas alınmıştır. Bu doğrultuda, 2023 Yılı 1. çeyrek itibarıyla, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılında 2021'e göre neredeyse 2 kat fazla işlem gerçekleşmiş ve toplamda 516.789 m² işleme ulaşılmıştır. Birinci çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri ise yaklaşık 29,5 bin m² olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %76,1 oranında azalma kaydedilmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %85, sayıca, %82 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. (Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu)

Yıl içinde artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda Türk Lirası ve ABD doları bazında artış kaydedilmiştir. Pandemi sonrasında A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Böylece, bu durumunun birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü ciddi bir baskı yarattığı görülmektedir. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %38'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla minimal bir artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla azalış kaydederken, %30'u ile düşüş göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. (Kaynak: GYODER 1. Çeyrek Raporu)


YKY Yatırım
Ortaklığı A.Ş.





Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu



Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi

Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu

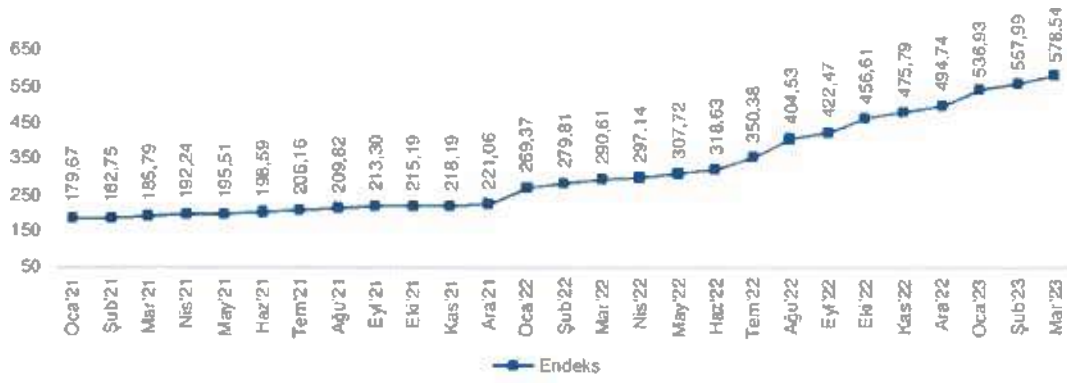
2022 yılında etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli popülerliğini korumaktadır. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme imkanı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, mevcut ofislerini de bu sisteme adapte etme yoluna giden birçok firma uygun renovasyon çalışmalarıyla metrekare optimizasyonu yaparak ortak çalışma alanlarını artırma stratejisi izlemektedir. (Kaynak: GYODER 4. Çeyrek Raporu)

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 yılı Mart ayı sonu itibarıyla 578,54 puan seviyesinde gerçekleşmiş olup, endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 288,54 puan artış gösterirken, aylık 10,55 puan artış göstermiştir. Ayrıca, 2022 yılına 269,37 puan seviyesinde başlayan endeks, 12 aylık dönemde 225,37 puanlık bir artış yaşanmıştır. 2023 yılına ise endeks 536,93 puan ile girmiştir. (Kaynak: GYODER 1. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

GYODER
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.





Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu

2023 Yılı 1. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretmiştir. İstanbul genelinde gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 29,5 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri, bir önceki çeyreğe göre %42,5 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %76 azalış göstermiştir. (Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Adet	Ç3'22			Ç4'22			Ç1'23		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (ABD doları/ m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (ABD doları/ m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (ABD doları/ m ² /ay)
Levent – Etiler	886	11	27	886	9,0	35	886	8,4	37
Maslak	927	22	15	927	18,4	20	927	18,7	22
Z.Kuyu – Şişli Hattı	529	12	15	529	8,2	25	529	9,0	25
Taksim ve Çevresi	187	11	10	187	10,3	15	206	13,5	15
Kağıthane	289	19	10	289	21,1	13	309	25,9	13
Beşiktaş*	105	17	9	105	14,7	20	105	19,2	20
Batı İstanbul**	673	5	8	673	4,7	10	674	4,3	10
Cendere – Seyrantepe	376	37	10	376	37,2	10	376	36,0	10

Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (ABD doları/ m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (ABD doları/ m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (ABD doları/ m ² /ay)
Kavacık	93	13	9	93	11,4	10	93	11,3	12
Ümraniye	765	14	12	745	10,3	12	745	10,4	12
Altunizade	86	39	12	86	36,2	13	86	36,2	15
Kozyatağı	768	17	16	806	17,7	17	768	14,4	18
Doğu İstanbul***	485	25	8	511	30,0	9	511	29,0	10

* Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu

2023 yılının başında boşluk oranı %15,8 olarak kaydedilmiştir. Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Diğer taraftan fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD doları bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla artış kaydedilmiş ve metrekare başına ayda 25 USD'den 37 USD'ye çıkmıştır. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir. (Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu)

Kiralama İşlemleri

	Ç1'22	Ç4'22	Ç1'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	108	164	29,5
[Prime] Birincil Kira (ABD Doları/m ² /ay)*	27	35	37,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	18,94	17,60	15,80

(*) Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Amadeus (3.800 m², Torun Center), Cloud Spaces (2.580 m², Galataport), Karub Enerji (1.380 m², Galataport), Swatch (1.369 m², River Plaza), Iyzico (1.329 m², İnci Ofis), Valeo (1.060 m², ETS Plaza), E-Ofis (1.060 m², ETS Plaza) ve Regus (1.016 m², Galataport) bulunmaktadır. (Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu)

İstanbul'a ilaveten ticari gayrimenkullerin il bazında dağılımına bakıldığında ise öne çıkan iller aşağıdaki şekildedir:

MHİR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cumhuriyet Cad. No: 34
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24 Katlı
34398 Beşiktaş / İstanbul
Ticil No: 25763 / Mers: 0833002519100016
www.yatirim.com.tr



BIST GYO Endeks Performansı (TL*)



Kaynak: GYODER 2023 1.Çeyrek Raporu

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2018	2019	2020	2021	2022
EMLAK KONUT GYO	23.319.270.000	24.185.242.000	28.644.290.000	30.760.452.000	46.959.179.000
TORUNLAR GYO	12.274.439.000	13.720.073.000	13.714.787.000	19.906.999.000	39.280.748.000
SİNPAŞ GYO	5.020.175.511	5.290.965.091	5.806.556.401	11.323.329.074	18.770.764.848
ÖZAK GYO	3.572.298.881	4.779.523.374	5.875.358.220	9.063.025.959	19.617.524.962
ZİRAAT GYO	-	-	-	8.643.897.092	20.662.426.003
AKİŞ GYO	5.611.716.967	6.298.884.591	6.104.877.531	7.729.416.023	13.862.876.767
BAŞKENT GYO	-	-	-	7.098.060.198	-
AKFEN GYO	2.436.937.014	2.662.935.747	2.903.964.639	6.863.235.275	12.386.046.803
İŞ GYO	5.222.332.924	5.716.356.886	5.225.405.467	6.676.321.298	17.417.219.256
REYSAŞ GYO	2.280.416.105	2.797.660.567	3.488.987.951	5.670.383.640	14.817.154.181
SERVET GYO	982.982.537	1.130.380.497	2.633.369.710	5.242.516.560	9.995.828.604
VAKIF GYO	1.695.769.583	1.781.467.349	2.928.981.416	4.619.815.011	6.702.899.013
HALK GYO	2.626.879.485	3.039.209.130	3.514.726.080	4.578.221.287	14.307.529.731
PASİFİK GYO	-	-	-	3.562.512.146	9.531.314.201
ALARKO GYO	1.152.290.283	1.531.391.235	1.827.244.961	3.095.184.874	6.098.704.680
KİLER GYO	2.187.070.536	1.406.889.000	1.852.128.000	2.989.448.000	9.310.423.000
YENİ GİMAT GYO	2.109.119.413	2.301.984.960	2.234.541.646	2.834.952.147	5.983.416.604
KIZILBÜK GYO	-	-	-	2.699.287.485	6.925.429.347
DOĞUŞ GYO	1.835.870.497	1.963.079.100	1.963.246.567	2.439.909.289	5.095.843.430
YEŞİL GYO	2.265.040.280	2.285.760.316	2.033.990.607	2.054.423.715	4.683.182.221
NUROL GYO	1.781.231.509	1.743.949.491	1.640.071.662	1.644.540.772	1.726.059.072
MARTI GYO	609.751.232	658.878.752	921.286.648	1.477.710.778	3.568.286.832
PEKER GYO	526.457.046	542.358.817	508.144.908	1.224.152.069	1.991.257.325
PANORA GYO	956.398.113	969.316.969	958.329.423	1.171.742.221	2.992.415.093
ÖZDERİCİ GYO	554.872.641	505.551.447	465.314.478	1.049.011.885	2.304.233.502
DENİZ GYO	563.326.508	848.898.118	1.053.516.529	1.006.506.733	1.571.033.307
TSKB GYO	509.427.257	575.200.186	603.049.652	743.565.289	1.847.565.889
ATAKULE GYO	497.324.309	526.878.523	528.413.783	614.539.183	3.600.372.789
MİSTRAL GYO	236.072.425	257.289.455	264.684.696	490.003.196	1.215.843.830

AVRASYA GYO	180.491.366	207.402.098	264.113.051	365.029.346	657.257.069
AKMERKEZ GYO	265.538.439	258.501.624	265.747.122	260.845.565	3.299.209.588
KÖRFEZ GYO	108.177.015	123.484.705	166.389.870	185.080.265	307.699.592
PERA GYO	135.207.980	128.009.298	126.230.164	146.616.125	577.765.874
ATA GYO	100.529.319	90.263.702	86.955.492	127.537.463	243.146.871
KORAY GYO	93.296.774	97.183.978	97.400.240	122.991.021	623.867.637
TREND GYO	106.365.490	77.319.209	69.362.217	104.297.707	172.981.026
İDEALİST GYO	10.049.786	16.440.579	29.915.302	89.286.357	163.651.542
TOPLAM TL	81.817.126.225	88.518.729.794	98.801.381.433	158.674.846.048	313.853.126.107
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	5,26	5,94	7,34	12,98	18,70
TOPLAM USD	15.551.925.759	14.901.641.324	13.459.761.792	12.226.919.364	16.785.115.551

Kaynak: GYODER 2023 1.Çeyrek Raporu

GYO'ların Dönem Karı Gelişimi (TL)

	2018	2019	2020	2021	2022
TORUNLAR GYO	1.287.204.000	865.790.000	293.001.000	5.306.805.000	18.436.300.000
SİNPAŞ GYO	-196.882.437	215.036.241	150.332.540	3.200.065.874	5.223.148.289
ÖZAK GYO	234.955.963	311.378.318	617.541.014	2.523.894.700	8.312.975.560
AKFEN GYO	104.492.321	165.355.553	-240.424.726	2.083.753.201	3.082.287.680
REYSAŞ GYO	212.108.681	548.706.853	410.426.474	1.547.649.705	8.338.680.843
EMLAK KONUT GYO	1.269.907.000	778.369.000	836.258.000	1.332.323.000	2.997.133.000
İŞ GYO	341.610.873	297.389.779	266.502.003	1.329.919.890	8.364.189.262
ZİRAAT GYO				1.320.242.261	10.945.313.261
ALARKO GYO	269.599.472	389.574.941	330.185.303	1.261.477.309	2.753.941.111
ŞEKER GYO	-	-	-	-	1.295.649.562
BAŞKENT GYO				716.656.154	-
YENİ GİMAT GYO	275.718.990	342.865.730	108.873.811	699.932.046	3.087.170.008
SERVET GYO	49.045.866	52.356.278	903.633.477	672.356.730	3.652.411.405
ÖZDERİCİ GYO	-60.788.632	-12.916.258	11.126.261	618.432.439	1.250.095.182
KİLER GYO	144.230.990	-447.638.000	-12.910.000	547.432.000	3.314.107.000
VAKIF GYO	40.755.562	96.152.268	118.592.111	474.687.944	2.332.117.148
HALK GYO	394.801.082	321.408.214	352.452.465	378.556.382	6.602.399.467
PEKER GYO	9.364.465	-1.096.376	67.428.985	302.942.638	360.214.176
PANORA GYO	66.193.235	62.539.398	29.433.274	249.689.360	1.837.646.714
AKİŞ GYO	1.029.882.607	549.043.489	-458.444.388	237.917.449	5.563.513.840
MİSTRAL GYO	6.103.327	34.893.382	12.599.942	215.347.298	743.784.458
TSKB GYO	-61.888.537	52.113.273	-45.781.223	124.879.321	1.069.466.398
KIZILBÜK GYO	-	-	-	104.664.926	3.204.451.039
DENİZ GYO	38.243.618	13.342.945	6.528.523	98.131.858	606.008.239
AKMERKEZ GYO	88.649.656	81.558.129	56.870.007	94.818.323	1.247.439.605
ATAKULE GYO	20.349.204	31.098.378	1.273.350	80.578.605	2.371.888.884
AVRASYA GYO	12.562.985	33.935.679	51.761.474	30.986.565	218.614.609
PASİFİK GYO	-	-	-	29.091.207	3.411.640.125
EYG GYO	-	-	-	-	119.841.365
TREND GYO	10.919.027	8.185.208	-1.735.827	27.736.308	55.842.173
KÖRFEZ GYO	4.657.052	13.420.572	6.277.619	24.402.821	28.809.381
KORAY GYO	8.464.917	3.878.313	1.540.396	24.101.349	64.843.715
ATA GYO	1.727.311	-7.525.067	-1.056.348	15.498.263	161.720.934
PERA GYO	-8.962.972	-8.202.160	-7.505.353	15.151.199	423.219.672
İDEALİST GYO	-2.008.898	273.605	7.104.738	3.653.338	58.374.055

MARTI GYO	-25.948.294	4.740.638	-38.824.528	-29.909.373	1.095.119.569
NUROL GYO	-235.960.059	-290.516.489	-217.208.470	-103.636.036	858.513.223
YEŞİL GYO	-157.800.020	-116.563.051	-237.911.520	-161.921.746	1.941.052.072
DOĞUŞ GYO	3.933.529	95.044.820	-360.865.188	-229.276.304	2.665.028.996
TOPLAM TL	5.176.241.884	4.483.993.603	3.017.075.196	25.169.032.004	118.066.258.586
TCMB HAZİRAN SONU USD ALIŞ KURU	5,26	5,94	7,34	12,9775	18,70
TOPLAM USD	983.908.055	754.855.662	411.017.669	1.939.436.101	6.314.277.693

Kaynak: GYODER 2023 1.Çeyrek Raporu

GYO'ların Özkaynaklar/Ödenmiş Sermaye Oranı (%)

	2018	2019	2020	2021	2022
SERVET GYO	9,5	10,8	32,5	57,57	145,5
ALARKO GYO	107,4	142,1	28,1	47,52	90,7
ÖZAK GYO	7,4	6,7	9,6	18,48	23,4
YENİ GİMAT GYO	12,9	14,1	13,7	17,16	24,3
TORUNLAR GYO	7,6	8,5	8,8	14,52	33,8
PANORA GYO	10,9	11,0	10,7	13,34	34,0
KIZILBÜK GYO	-	-	-	9,14	18,0
REYSAŞ GYO	4,7	6,9	8,6	7,90	24,6
AKMERKEZ GYO	7,0	6,7	6,4	6,79	88,0
İŞ GYO	3,7	4,0	4,3	5,71	14,5
EYG GYO	-	-	-	-	5,5
SİNPAŞ GYO	0,4	0,6	0,8	5,61	7,6
AKİŞ GYO	8,4	9,3	6,5	5,14	12,2
PASİFİK GYO	-	-	-	4,75	4,7
EMLAK KONUT GYO	3,4	3,6	3,8	4,14	4,8
ÖZDERİCİ GYO	1,7	1,6	1,7	4,03	9,1
MİSTRAL GYO	1,6	1,9	1,9	3,49	8,9
BAŞKENT GYO	-	-	-	3,38	-
AKFEN GYO	4,0	5,2	3,9	3,35	6,0
HALK GYO	2,7	2,8	3,0	3,24	6,6
MARTI GYO	3,0	2,9	3,7	3,15	9,1
AVRASYA GYO	2,4	2,9	3,7	3,13	5,7
KİLER GYO	9,5	5,9	2,0	2,84	4,2
KORAY GYO	2,0	2,0	2,1	2,69	1,0
TREND GYO	1,5	1,7	1,7	2,61	4,5
VAKIF GYO	4,4	4,6	3,1	2,44	4,2
ATAKULE GYO	2,5	2,1	2,1	2,30	6,8
KÖRFEZ GYO	1,5	1,7	1,8	2,19	4,1
ATA GYO	1,8	1,5	1,5	2,13	5,0
DENİZ GYO	5,0	5,3	2,5	1,80	3,3
ZİRAAT GYO	-	-	-	1,78	4,1
PEKER GYO	4,4	4,4	1,5	1,59	2,7
NUROL GYO	-0,2	1,7	1,1	1,30	3,8
DOĞUŞ GYO	2,7	2,9	1,9	1,22	9,2
İDEALİST GYO	0,7	0,7	1,4	1,17	2,3
TSKB GYO	0,9	1,0	0,9	1,14	2,8
PERA GYO	1,0	0,9	0,8	1,01	1,0
ŞEKER GYO	-	-	-	-	0,9
YEŞİL GYO	0,5	-0,1	-1,7	-2,08	0,2
SEKTÖR RASYOSU	4,0	4,3	4,1	4,4	10,4

Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 274982-1 Mersis No: 347000027498200001
Tic. Sicil No: 274982-1



GYO'ların Borçluluk Rasyosu¹ Gelişimi (%)

	2018	2019	2020	2021	2022
TSKB GYO	49%	46%	23%	0,5%	0,5%
PANORA GYO	1%	1%	3%	1,0%	1,0%
ALARKO GYO	1%	1%	1%	1,1%	4,2%
ATAKULE GYO	21%	7%	7%	1,5%	0,8%
PERA GYO	33%	36%	41%	2,3%	1,8%
YENİ GİMAT GYO	1%	1%	1%	2,4%	1,6%
AKMERKEZ GYO	2%	4%	10%	3,0%	0,6%
ZİRAAT GYO				3,1%	6,1%
ÖZDERİCİ GYO	25%	20%	11%	3,9%	1,8%
AVRASYA GYO	5%	1%	0,5%	4,4%	2,5%
MİSTRAL GYO	11%	3%	3%	4,5%	1,5%
KORAY GYO	16%	16%	14%	12,4%	93,3%
PEKER GYO	39%	41%	23%	13,0%	10,6%
İŞ GYO	32%	32%	21%	18,0%	20,1%
EYG GYO	-	-	-	-	73,3%
KIZILBÜK GYO	-	-	-	18,8%	22,1%
KÖRFEZ GYO	7%	8%	28%	22,0%	11,4%
TREND GYO	58%	32%	27%	24,8%	22,4%
ÖZAK GYO	48%	49%	41%	25,8%	13,0%
TORUNLAR GYO	38%	38%	36%	27,1%	14,0%
ŞEKER GYO	-	-	-	-	18,8%
HALK GYO	13%	15%	17%	27,9%	27,1%
DENİZ GYO	56%	69%	65%	28,5%	15,6%
MARTI GYO	46%	52%	56%	29,6%	15,7%
REYSAŞ GYO	50%	39%	40%	30,3%	17,1%
İDEALİST GYO	30%	55%	52%	34,5%	28,6%
AKFEN GYO	69%	64%	75%	36,6%	36,6%
KİLER GYO	46%	48%	34%	41,1%	37,2%
SERVET GYO	50%	50%	36%	42,9%	24,3%
AKİŞ GYO	35%	36%	41%	46,5%	29,2%
VAKIF GYO	42%	40%	51%	47,2%	28,8%
EMLAK KONUT GYO	44%	43%	49%	48,8%	60,9%
SİNPAŞ GYO	93%	89%	88%	56,8%	39,3%
ATA GYO	56%	60%	60%	60,3%	2,9%
PASİFİK GYO	-	-	-	64,3%	50,9%
BAŞKENT GYO				66,6%	-
NUROL GYO	101%	80%	80%	75,5%	26,5%
DOĞUŞ GYO	52%	50%	68%	83,4%	39,8%
YEŞİL GYO	95%	101%	120%	123,8%	68,8%
SEKTÖR RASYOSU	45%	44%	45%	38%	27,8%

Kaynak: GYODER 2023 Yılı 1.Çeyrek Raporu



¹ Toplam Yükümlülükler/Toplam Aktifler'dir.

GYO'ların Aktif Karlılığı² Gelişimi (%)

	2018	2019	2020	2021	2022
PANORA GYO	7%	6%	3%	59%	61,4%
NUROL GYO	-13%	-17%	-13%	44%	49,7%
ALARKO GYO	23%	25%	18%	41%	45,2%
AKMERKEZ GYO	33%	32%	21%	36%	37,8%
AKFEN GYO	4%	6%	-8%	30%	24,9%
TORUNLAR GYO	10%	6%	2%	28%	46,9%
ÖZDERİCİ GYO	-11%	-3%	2%	28%	54,3%
SERVET GYO	5%	5%	34%	27%	36,5%
TREND GYO	10%	11%	-3%	27%	32,3%
TSKB GYO	-12%	9%	-8%	27%	58,8%
PERA GYO	-7%	-6%	-6%	25%	73,4%
YENİ GİMAT GYO	13%	15%	5%	25%	51,6%
PEKER GYO	2%	0%	13%	21%	18,1%
İŞ GYO	7%	5%	5%	20%	48,0%
KÖRFEZ GYO	4%	11%	4%	20%	41,9%
KİLER GYO	7%	-32%	-1%	18%	35,6%
VAKIF GYO	2%	5%	4%	17%	34,8%
ZİRAAT GYO	-	-	-	15%	53,0%
MARTI GYO	-4%	1%	-4%	13%	30,7%
ATAKULE GYO	4%	6%	0%	13%	65,7%
SİNPAŞ GYO	-4%	4%	3%	13%	27,8%
ATA GYO	2%	-8%	-1%	12%	66,5%
REYSAŞ GYO	9%	20%	12%	10%	56,3%
KORAY GYO	9%	4%	2%	10%	-10,4%
BAŞKENT GYO	-	-	-	10%	-
DENİZ GYO	7%	2%	1%	10%	38,6%
AVRASYA GYO	7%	16%	20%	8%	33,3%
HALK GYO	15%	11%	10%	8%	46,1%
EMLAK KONUT GYO	5%	3%	3%	4%	6,4%
İDEALİST GYO	-10%	2%	24%	4%	35,7%
KIZILBÜK GYO	-	-	-	4%	46,3%
ŞEKER GYO	-	-	-	-	44,6%
EYG GYO	-	-	-	-	7,1%
AKİŞ GYO	18%	9%	-8%	3%	40,1%
PASİFİK GYO	-	-	-	1%	35,8%
MİSTRAL GYO	3%	14%	5%	-2%	61,2%
ÖZAK GYO	7%	7%	11%	-6%	42,4%
YEŞİL GYO	-7%	-5%	-12%	-8%	41,4%
DOĞUŞ GYO	0%	5%	-18%	-9%	52,3%
SEKTÖR RASYOSU	6,3%	5,1%	3,1%	15,9%	37,6%

Kaynak: GYODER 2023 Yılı 1.Çeyrek Raporu



² Dönem Karı / Toplam Aktifler dir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAT KREDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
257680 / T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
www.giyatirim.com.tr

GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2018	2019	2020	2021	2022
EMİAK KONUT GYO	13.083.518.000	13.743.042.000	14.494.008.000	15.746.887.000,00	18.368.023.000
TORUNLAR GYO	7.613.718.000	8.478.139.000	8.769.917.000	14.519.010.000,00	33.795.413.000
ZİRAAT GYO	-	-	-	8.372.611.115,00	19.399.778.728
ÖZAK GYO	1.860.466.108	2.449.632.776	3.494.467.270	6.725.090.268,00	17.062.235.408
İŞ GYO	3.556.939.355	3.860.227.078	4.130.953.806	5.475.662.879,00	13.920.236.062
SİNPAŞ GYO	350.563.705	562.167.565	712.406.784	4.896.459.122,00	11.402.402.586
AKFEN GYO	743.995.844	959.543.722	717.955.002	4.353.151.599,00	7.851.547.236
AKİŞ GYO	3.630.805.417	4.020.450.560	3.607.213.978	4.138.127.237,00	9.814.638.514
REYSAŞ GYO	1.149.857.616	1.698.535.301	2.107.707.036	3.949.820.792,00	12.285.148.684
HALK GYO	2.275.075.016	2.578.219.682	2.926.488.712	3.300.178.143,00	10.433.172.290
ALARKO GYO	1.143.408.257	1.513.116.444	1.810.094.669	3.060.032.678,00	5.841.940.731
SERVET GYO	494.732.570	560.731.443	1.687.428.601	2.993.465.606,00	7.564.607.739
YENİ GİMAT GYO	2.082.388.868	2.267.562.306	2.203.188.215	2.767.776.008,00	5.889.343.597
VAKIF GYO	981.030.288	1.063.660.615	1.444.475.244	2.441.130.020,00	4.772.769.354
BAŞKENT GYO	-	-	-	2.369.280.184,00	-
KIZILBÜK GYO	-	-	-	2.193.048.489,00	5.397.079.291
KİLER GYO	1.177.269.300	729.572.000	1.214.701.000	1.761.543.000,00	5.847.763.000
PASİFİK GYO	-	-	-	1.271.348.099,00	4.680.080.021
EYG GYO	-	-	-	-	453.142.615
ŞEKER GYO	-	-	-	-	2.357.285.449
PANORA GYO	946.821.397	959.535.895	932.767.169	1.160.271.529,00	2.962.248.243
PEKER GYO	322.578.660	321.505.713	389.005.749	1.065.016.216,00	1.779.302.610
MARTI GYO	329.792.130	314.180.371	403.552.390	1.040.661.286,00	3.006.931.513
ÖZDERİCİ GYO	416.723.929	403.947.165	415.059.765	1.007.663.650,00	2.263.823.328
TSKB GYO	258.087.638	310.106.668	464.638.714	739.912.461,00	1.809.468.500
DENİZ GYO	248.674.255	264.843.978	371.461.403	719.937.856,00	1.325.617.490
ATAKULE GYO	383.350.665	491.326.908	492.594.134	605.510.751,00	3.580.718.674
MİSTRAL GYO	209.710.861	248.583.933	256.819.977	467.767.857,00	1.197.096.868
DOĞUŞ GYO	884.454.554	979.262.620	622.998.844	405.361.121,00	3.069.751.712
NUROL GYO	-18.538.983	356.770.866	330.047.755	402.693.373,00	1.269.342.805
AVRASYA GYO	170.819.568	206.125.172	262.871.001	348.820.947,00	641.108.286
AKMERKEZ GYO	259.105.076	249.324.658	240.134.913	253.047.751,00	3.279.786.846
KÖRFEZ GYO	100.447.497	113.842.447	120.018.043	144.393.079,00	272.654.766
PERA GYO	90.190.858	81.969.421	74.407.951	143.283.114,00	567.419.487
KORAY GYO	78.062.797	81.933.122	83.765.798	107.764.023,00	41.998.736
TREND GYO	44.244.173	52.460.108	50.694.286	78.419.689,00	134.261.862
İDEALİST GYO	7.071.227	7.328.630	14.442.137	58.495.002,00	116.822.165
ATA GYO	43.756.166	36.231.099	35.174.751	50.634.153,00	236.006.157
YEŞİL GYO	121.015.722	-30.240.208	-402.464.842	-489.036.786,00	1.460.745.318
TOPLAM TL	45.040.136.534	49.933.639.058	54.478.995.255	98.645.239.311	226.151.712.671
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	5,2609	5,9402	7,3405	12,9775	18,70
TOPLAM USD	8.561.298.739	8.406.053.510	7.421.700.873	7.601.251.344	12.092.774.999

Kaynak: GYODER 2023 Yılı 1.Çeyrek Raporu

Şirket'in aktif büyüklüğü 30.06.2023 tarihi itibarıyla 3.044.235.347 TL'dir. Şirket'in dönem karı 30.06.2023 tarihi itibarıyla 828.425.028 TL'dir. Şirket'in özkaynaklarının ödenmiş sermayeye oranı 30.06.2023 tarihi itibarıyla %487'dir. Şirket'in sermayesi 30.06.2023 tarihi

itibarıyla 620.000.000 TL'dir. Şirket'in borçluluk rasyosu 30.06.2023 tarihi itibarıyla %0,8'dir. Şirket'in aktif karlılık oranı 30.06.2023 tarihi itibarıyla %27,21'dir. Şirket'in özkaynakları 30.06.2023 tarihi itibarıyla 3.021.101.064 TL'dir.

C. Şirket'in ofis ve ticari gayrimenkul sektöründeki yeri ile avantaj ve dezavantajları

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla banka kredisi, tahvil ihracı gibi finansman yüklerinin bulunmaması yatırım alma ve yatırım yapma konusunda Şirket'in seçeneklerini artırmaktadır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in gayrimenkul portföyünde bulunan toplam 102 gayrimenkulün 100'ü kiraya verilmiştir. Bu sayede Şirket, yüksek aktif varlıkları ile düzenli kira getirisine sahiptir.

Şirket'in portföyünde bulunan toplam 102 gayrimenkulün 99'u Quick Tower ; yer almakta olup, Quick Tower Atasehir ilçesinde konumlanmıştır. Atasehir ilçesi birçok büyük firma tarafından talep görerek gelişme trendini sürdürmekte olup, İstanbul Finans Merkezi de bu bölgede konumlanmaktadır. Ayrıca, Quick Tower ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksek bir bina olup, ABD Yeşil Binalar Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilmiş, geleneksel yapılara göre daha sağlıklı, çevreci ve ekonomik olarak tasarruflu binaları tanımlayan yeşil bina derecelendirme sistemlerinden biri olan Leed (Leadership in Energy and Environmental Design) tarafından Leed Platinum Sertifika'sına sahip sayılı ofis binalarından biridir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektördeki dezavantajları arasında mevcut ölçeğine bağlı olarak portföyünü çok fazla çeşitlendirememiş olması gösterilebilir. Bu doğrultuda, Şirket halihazırda sınırlı bir kira gelirine sahiptir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi

İhraççı'nın İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatı Quick Tower ve Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nde bulunan kiralanabilir alanlar aracılığıyla elde ettiği kira gelirlerinden oluşmakta olup, söz konusu tutarlar aşağıda yer almaktadır.

Net Hasılat (TL)	30.06.2023	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Quick Tower	42.705.782	99,27	54.972.010	99,87	33.523.839	100	25.312.537	100
Maidan İş ve Yaşam Merkezi	314.044	0,73	71.566	0,13	0	0	0	0
Toplam	43.019.826	100	55.043.576	100	33.523.839	100	25.312.537	100

Şirketin kira geliri elde ettiği portföyünde bulunan ofis ve dükkan alanları İstanbul ve Ankara illerinde bulunmaktadır. Bu doğrultuda, İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatının coğrafi bölgelere göre dağılımı aşağıda gösterilmektedir.

Net Hasılat (TL)	30.06.2023	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Marmara Bölgesi (İstanbul)	42.705.782	99,27	54.972.010	99,87	33.523.839	100	25.312.537	100
İç Anadolu Bölgesi (Ankara)	314.044	0,73	71.566	0,13	0	0	0	0
Toplam	43.019.826	100	55.043.576	100	33.523.839	100	25.312.537	100

Şirketin kiraya verdiği ofis ve perakende alanlar ağırlıklı olarak yabancı firmalar tarafından kiralanmakta olup, Quick Tower kapsamında portföyünde bulunan ve kiraya verilen gayrimenkullerin sigorta, ilaç, petrokimya, bilişim, bankacılık, yazılım gibi birçok ulusal ve uluslararası firmanın yönetimi ofisi olarak kullanılmaktadır.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi

Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi

Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22'nci bölümünde verilmiştir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları aşağıdaki gibidir:

- (i) GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu (Sayı: 32),

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri

Şirket'in herhangi bir doğrudan ve/veya dolaylı bağlı ortaklığı ile doğrudan ve/veya dolaylı olarak iştirak ettiği herhangi bir şirket bulunmamakla birlikte, Şirket'in paylarının %83,20'si Quick Sigorta ve %16,80'i ise Corpus Sigorta'ya ait olup Şirket'in dahil olduğu grup, Quick Sigorta ve Corpus Sigorta'nın doğrudan pay sahibi olan Maher Holding ve bağlı ortaklıkları ile iştiraklerini oluşturan Maher Grubu'dur.

Bu kapsamda, Şirket'in doğrudan ortakları olan Quick Sigorta ve Corpus Sigorta ile Şirket'in dolaylı pay sahibi Maher Grubu'na ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir:


Maher Holding
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Cömert Sokak
Kat: 11 22 - 23 - 24
34336 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Tic Sicil No: 0388 0033-1910-0016
www.jkyatirim.com.tr



sermayesi 433.300.000 TL'dir. Quick Sigorta'nın amaç ve konusu başlıca TTK'ya uygun şekilde ve Sigortacılık Kanunu çerçevesinde her türlü sigortacılık faaliyetinde bulunmaktır. Quick Sigorta sigortacılık mevzuatının gerektirdiği şartları yerine getirerek 11.07.2007 tarihli ve 26579 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2007/1 sayılı Sigorta Branşlarına İlişkin Tebliğ'de yer alan Hayat Dışı sigorta branşlarında faaliyet göstermek üzere ruhsat almış olup, işbu husus 17.04.2017 tarih ve 9307 sayılı TTSG nüshasında ilan olunmuştur. Bu çerçevede, Quick Sigorta'nın ana faaliyet konusu hayat dışı sigortacılık olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Mahmut Erdemoğlu	58,611	253.959.902,00
Mine Erdemoğlu	5,000	21.665.000,00
Gökay Erdemoğlu	5,000	21.665.000,00
Türkay Erdemoğlu	5,000	21.665.000,00
Maher Yatırım Holding A.Ş.	5,000	21.665.000,00
Diğer	21,389	92.680.098,00
TOPLAM	100	433.300.000,00

Corpus Sigorta A.Ş.

Corpus Sigorta, "Gothaer Alman Sigorta A.Ş." unvanı ile 05.10.1989 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 10.10.1989 tarihli ve 2375 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Corpus Sigorta'nın sermayesi 39.000.000 TL'dir. Corpus Sigorta'nın amaç ve konusu başlıca yürürlükteki mevzuat hükümleri çerçevesinde her türlü sigorta ve reasürans işlemini yapmaktır. Bu çerçevede, Corpus Sigorta'nın ana faaliyet konusu hayat dışı sigortacılık olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Maher Yatırım Holding A.Ş.	98,50	38.415.000,00
Diğer	1,50	585.000,00
TOPLAM	100	39.000.000,00

Quick Finansman A.Ş.

Quick Finansman, "Quick Finansman A.Ş." unvanı ile 31.12.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 31.12.2021 tarihli ve 10485 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Quick Finansman'ın sermayesi 787.000.000,00 TL'dir. Quick Finansman'ın amaç ve konusu BDDK tarafından yapılan düzenlemeler, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu, 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve ilgili mevzuat çerçevesinde her türlü mal ve hizmet alımını kredilendirmektir. BDDK'nın 07.07.2022 tarih ve 10264 sayılı kurul kararı uyarınca, BDDK'nın 10.12.2021 tarih ve 9980 sayılı kurul kararı ile "konut finansmanı" dahil olmak üzere her türlü mal ve hizmet alımına finansman sağlamak için kuruluşuna izin verilmiştir.

Mahmut Erdemoğlu
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mahmut Erdemoğlu
YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 257805 / Tic Sicil No: 257805-1910-0016
www.phs.com.tr



Quick Finansman'a, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununun 7. maddesi; Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmeliğin 5. maddesinin ve 15. maddesinin 2. fıkraları ile SPKn'nın 57. maddesinin 2. fıkrası çerçevesinde faaliyet izni verilmesine karar verilmiştir. Bu çerçevede, Quick Finansman'ın ana faaliyet konusu tüketici finansmanı olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Quick Sigorta A.Ş.	90,24	710.224.000,00
Corpus Sigorta A.Ş.	9,76	76.776.000,00
TOPLAM	100	787.000.000,00

QPay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.

QPay, "QPay Teknoloji Hizmetleri A.Ş." unvanı ile 21.12.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 22.12.2021 tarihli ve 10478 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla QPay'in sermayesi 50.000.000 TL'dir. QPay'in amaç ve konusu ilgili mevzuat kapsamında teknoloji, yazılım ve hizmetler geliştirmek ve yönetmektir. Bu çerçevede, QPay'in ana faaliyet konusu elektronik para ve ödeme hizmetleri olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Quick Sigorta A.Ş.	100%	50.000.000,00

Valde Bilişim Teknolojileri Ticaret A.Ş.

Valde Bilişim, "Valde Bilişim Teknolojileri Ticaret Limited Şirketi" unvanı ile 25.10.2017 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 12.02.2018 tarihli ve 9514 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Valde Bilişim'in sermayesi 50.000 TL'dir. Valde Bilişim özellikle, bilgisayar, bilgisayar yedek parçaları, bilgisayar sarf malzemeleri alım satım, imalat, ithalat, ihracat, montaj, tamir, bakım ve onarımı, bilgisayar programı yazılımı ve program lisans alımı, bilgi işlem merkezleri kurulması, bilgisayar sistemleri, yazılım ve donanım destek ve danışmanlık hizmetlerinin sağlanması, web tasarım, yazılım, grafik tasarım ve kurumsal kimlik tasarım faaliyetlerinde bulunmak, reklam hizmetleri ve elektronik ticaret yapmayı konu almaktadır. Bu çerçevede, Valde Bilişim'in ana faaliyet konusu bilgisayar sistemleri, yazılım ve donanım destek ve danışmanlık hizmetleri olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Maher Yatırım Holding A.Ş.	75	37.500,00
Diğer	25	12.500,00
TOPLAM	100	50.000,00


Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27511
Sicil No: 25711
İletişim No: 0338-0923-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr



QTOWER Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.

QTower, "QTOWER Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş." unvanı ile 06.10.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 06.10.2022 tarihli ve 10676 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla QTower'ın sermayesi 135.000.000 TL'dir. QTower; turizm, enerji, yenilenebilir enerji, tesis yönetimi, yönetim danışmanlığı ve temizlik hizmetleri alanlarında muhtelif faaliyetler göstermek üzere kurulmuştur. Bu çerçevede, QTower'ın ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi ve enerji ticareti olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Quick Sigorta A.Ş.	80	108.000.000,00
Corpus Sigorta A.Ş.	20	27.000.000,00
TOPLAM	100	135.000.000,00

QC İnşaat Proje Mümessilik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

QC İnşaat, "QC İnşaat Proje Mümessilik Gayrimenkul Yatırım A.Ş." unvanı ile 20.03.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 20.03.2023 tarihli ve 10793 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla QC İnşaat'ın sermayesi 400.000.000 TL'dir. QC İnşaat inşaat ve turizm sektörlerinde faaliyet göstermek üzere, her türlü inşaat taahhüt işleri yapmak, dekorasyon işleri yapmak, mimarlık ve mühendislik hizmeti vermek, arazi/bina satın alımı ve konut, işyeri, fabrika, tesis, spor alanı, yeşil alan, toplu konutlar yapmak, yaptırmak, kiraya vermek, kiralamak, satmak, her türlü inşaat malzemelerinin alım satımı, ithalat ve ihracatı, otel, pansiyon, lokanta, otopark, havalimanı işletmek, kiralamak, kiraya vermek ve satın almak, turistik amaçlı organizasyonlar düzenlemek, seyahat acenteleri ve irtibat büroları kurmak, yat işletmeciliği yapmak gibi ilgili sektörlerle yönelik faaliyetleri yerine getirmek üzere kurulmuştur. Bu çerçevede, QC İnşaat'ın ana faaliyet inşaat ve turizm olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Quick Sigorta A.Ş.	70	280.000,00
Corpus Sigorta A.Ş.	30	120.000,00
TOPLAM	100	400.000.000,00

QCAR Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.

QCAR, "QCAR Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş." unvanı ile 11.05.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 11.05.2023 tarihli ve 10829 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla QCAR'ın sermayesi 250.000.000,00 TL'dir. QCAR, şehir içi veya şehir dışı gezilerinde gerçek ve tüzel kişi işletmelerin her türlü ihtiyaçlarında kullanılmak üzere, şoförlü veya şoförsüz motorlu araçlar kiralamak, ticari araçlar (kamyon, kamyonet, minibüs, otobüs, karavan, çekici, iş makinası, ve benzeri vasıtalar) satın alarak veya kiralayarak kiraya vermek, imal etmek, bağış olarak kabul etmek, bağışlamak, satmak, ithal ve ihraç etmek, binek araçları satın alarak veya kiralayarak kiraya vermek, imal etmek, bağış olarak kabul etmek, bağışlamak, satmak, ithal ve

ihraç etmek, sahibi bulunduğu veya bulunacağı taşıtların tamirini, bakımını ve servisini yapmak ve yaptırmak, bakım veya servis istasyonları, şarj istasyonları, depolar ve otoparklar açmak, işletmek veya işletmeye kiraya vermek, maksat ve konusu ile ilgili araçların yedek parçalarını, lastiklerini ve aksesuarlarını temin etmek ithalat ve ihracatını gerçekleştirmek söz konusu araçların alım ve satım işlerini yapmak, genel olarak rent a car faaliyetinde bulunmak, maksat ve konusu ile ilgili araçların kiralanması uzun veya kısa dönem kira sözleşmeleri olarak akdetmek, yine kiracıya kira sözleşmesi süresi bitiminde kira süresini uzatma hakkı tanımak, 0 km ve ikinci el araçlar ile pert olmuş araçların alım, satım ve devir işlemlerini yapmak ve bu işlemlere aracılık etmek gibi ilgili sektörlerle yönelik faaliyetleri yerine getirmek üzere kurulmuştur. Bu çerçevede, QCAR'ın ana faaliyeti araç kiralama olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Quick Sigorta A.Ş.	70	175.000.000,00
Corpus Sigorta A.Ş.	30	75.000.000,00
TOPLAM	100	250.000.000,00

MATGER İnşaat Ve Turizm A.Ş.

MATGER, "MATGER İnşaat ve Turizm A.Ş." unvanı ile 26.05.2015 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 01.06.2015 tarihli ve 8831 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla MATGER'in sermayesi 15.000.000 TL'dir. MATGER inşaat ve turizm sektörlerinde faaliyet göstermek üzere, her türlü inşaat taahhüt işleri yapmak, dekorasyon işleri yapmak, mimarlık ve mühendislik hizmeti vermek, arazi/bina satın alımı ve konut, işyeri, fabrika, tesis, spor alanı, yeşil alan, toplu konutlar yapmak, yaptırmak, kiraya vermek, kiralamak, satmak, her türlü inşaat malzemelerinin alım satımı, ithalat ve ihracatı, otel, pansiyon, lokanta, otopark, havalimanı işletmek, kiralamak, kiraya vermek ve satın almak, turistik amaçlı organizasyonlar düzenlemek, seyahat acenteleri ve irtibat büroları kurmak, yat işletmeciliği yapmak gibi ilgili sektörlerle yönelik faaliyetleri yerine getirmek üzere kurulmuştur. Bu çerçevede, MATGER'in ana faaliyet inşaat ve turizm olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Maher Yatırım Holding A.Ş.	65	9.750.000,00
Mahmut Erdemoğlu	35	5.250.000,00
TOPLAM	100	15.000.000,00

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

Şirket'in herhangi bir doğrudan ve/veya dolaylı bağlı ortaklığı ile doğrudan ve/veya dolaylı olarak iştirak ettiği herhangi bir şirket bulunmamaktadır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında bilgiler

MH
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. 33. Caddesi No: 33
Kat: 3 Kat: 3 Kat: 3 Kat: 3 Kat: 3
34390 Levent - Beşiktaş - İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0015

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara, stoklara ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi

İzahname’de yer alan son finansal tablo tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir.

Maliyet	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Binalar	2.880.980.000	2.099.720.000	1.096.769.415	680.650.505
Demirbaşlar	2.515.073	2.004.090	1.894.209	1.902.696
Taşıtlar	1.240.327	1.240.327	344.000	-
Yapılmakta olan yatırımlar	95.000			
Toplam	2.884.830.400	2.102.964.417	1.099.007.624	682.553.201
Birikmiş amortismanlar	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Binalar				
Demirbaşlar	1.420.480	1.346.308	1.217.111	1.709.989
Taşıtlar	277.178	144.545	28.667	-
Toplam	1.697.658	1.490.853	1.245.778	1.709.989
Net Tutar	2.883.132.742	2.101.473.564	1.097.761.846	680.843.212

İzahname’de yer alan son finansal tablo tarihi olan 30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket’in sahip olduğu “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere” ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Malik	Arsa Payı	Parsel /Ada Blok /No	Cins	Edinildiği Yıl	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı m2	Mevkii	Net Değer (TL)	Değer	Kullanım Amacı
MHR GYO	433/110000	145/3126/1	Kat Bahçeli Dükkan	2015	151,00	İstanbul İçerenköy Mah.	10.031.499,48		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	11/110000	145/3126/2	Ofis	2015	15,50	İstanbul İçerenköy Mah.	1.029.723,46		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	24/110000	145/3126/3	Ofis	2015	31,25	İstanbul İçerenköy Mah.	2.076.055,36		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	13/110000	145/3126/4	Ofis	2015	642,70	İstanbul İçerenköy Mah.	42.696.984,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1570/110000	145/3126/5	Kat Bahçeli Dükkan	2015	196,00	İstanbul İçerenköy Mah.	13.021.019,20		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	562/110000	145/3126/6	Kat Bahçeli Dükkan	2015	95,00	İstanbul İçerenköy Mah.	6.311.208,28		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1713/110000	145/3126/7	Kat Bahçeli Dükkan	2015	228,00	İstanbul İçerenköy Mah.	15.146.899,88		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1763/110000	145/3126/8	Kat Bahçeli Dükkan	2015	230,00	İstanbul İçerenköy Mah.	15.279.767,43		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1078/110000	145/3126/13	Kat Bahçeli Ofis	2015	357,85	İstanbul İçerenköy Mah.	23.773.325,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	813/110000	145/3126/14	Ofis	2015	249,17	İstanbul İçerenköy Mah.	16.553.302,82		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1066/110000	145/3126/15	Kat Bahçeli Ofis	2015	354,62	İstanbul İçerenköy Mah.	23.558.744,02		Yatırım amaçlı gayrimenkul

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent - Kat: 21 - 22 - 23 - 24 - 25
34390 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 270689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykiyatirim.com.tr

Malik	Arsa Payı	Parsel /Ada Blok /No	Cinsi	Edinildiği Yıl	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı m2	Mevkii	Net Değer (TL)	Değer	Kullanım Amacı
MHR GYO	1092/110000	145/3126/17	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	829/110000	145/3126/18	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1068/110000	145/3126/19	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	784/110000	145/3126/20	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1134/110000	145/3126/21	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	860/110000	145/3126/22	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1109/110000	145/3126/23	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	815/110000	145/3126/24	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1134/110000	145/3126/25	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	860/110000	145/3126/26	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1109/110000	145/3126/27	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	815/110000	145/3126/28	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1134/110000	145/3126/29	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	860/110000	145/3126/30	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1109/110000	145/3126/31	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	815/110000	145/3126/32	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1176/110000	145/3126/33	Kat Bahçeli Ofis	2015	247,92	İstanbul İçerenköy Mah.	16.470.260,61		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	892/110000	145/3126/34	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1150/110000	145/3126/35	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	845/110000	145/3126/36	Ofis	2015	405,29	İstanbul İçerenköy Mah.	26.924.943,22		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	816/110000	145/3126/37	Ofis	2015	255,27	İstanbul İçerenköy Mah.	16.958.548,83		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	788/110000	145/3126/38	Kat Bahçeli Ofis	2015	280,00	İstanbul İçerenköy Mah.	18.601.456,00		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1151/110000	145/3126/39	Kat Bahçeli Ofis	2015	398,51	İstanbul İçerenköy Mah.	26.474.522,25		Yatırım amaçlı gayrimenkul

Gayrimenkul Yatırım Şirketi A.Ş.



Malik	Arsa Payı	Parsel /Ada Blok /No	Cinsl	Edinildiği Yıl	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı m2	Mevkii	Net Değeri (TL)	Deffer	Kullanım Amacı
MHR GYO	845/110000	145/3126/40	Ofis	2015	270,43	İstanbul İçerenköy Mah.	17.965.684,80		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1176/110000	145/3126/41	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	892/110000	145/3126/42	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1150/110000	145/3126/43	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	845/110000	145/3126/44	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1176/110000	145/3126/45	Kat Bahçeli Ofis	2015	142,64	İstanbul İçerenköy Mah.	9.476.113,15		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	892/110000	145/3126/46	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1150/110000	145/3126/47	Kat Bahçeli Ofis	2015	244,40	İstanbul İçerenköy Mah.	16.236.413,73		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	845/110000	145/3126/48	Ofis	2015	653,22	İstanbul İçerenköy Mah.	43.395.868,16		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1176/110000	145/3126/49	Kat Bahçeli Ofis	2015	271,43	İstanbul İçerenköy Mah.	18.032.118,58		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	788/110000	145/3126/50	Kat Bahçeli Ofis	2015	280,00	İstanbul İçerenköy Mah.	18.601.456,00		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	794/110000	145/3126/51	Ofis	2015	251,64	İstanbul İçerenköy Mah.	16.717.394,24		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	845/110000	145/3126/52	Ofis	2015	402,14	İstanbul İçerenköy Mah.	26.715.676,84		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1176/110000	145/3126/53	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	892/110000	145/3126/54	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1151/110000	145/3126/55	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	845/110000	145/3126/56	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1176/110000	145/3126/57	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	892/110000	145/3126/58	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1150/110000	145/3126/59	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	845/110000	145/3126/60	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1176/110000	145/3126/61	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	892/110000	145/3126/62	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent, Kat:5, Çarşı Caddesi No: 11, 34398 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 257080 / Mersis No: 08040031000000000000000000
www.ykiyatirim.com.tr

Malik	Arsa Payı	Parsel /Ada Blok /No	Cinsi	Edinildiği Yıl	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı m2	Mevkii	Net Değeri (TL)	Defter	Kullanım Amacı
MHR GYO	1150/110000	145/3126/63	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	845/110000	145/3126/64	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1176/110000	145/3126/65	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	892/110000	145/3126/66	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1150/110000	145/3126/67	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	845/110000	145/3126/68	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1176/110000	145/3126/69	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	892/110000	145/3126/70	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1150/110000	145/3126/71	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	845/110000	145/3126/72	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1176/110000	145/3126/73	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	892/110000	145/3126/74	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1150/110000	145/3126/75	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	845/110000	145/3126/76	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1176/110000	145/3126/77	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	892/110000	145/3126/78	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1150/110000	145/3126/79	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	845/110000	145/3126/80	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1215/110000	145/3126/81	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	922/110000	145/3126/82	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1192/110000	145/3126/83	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	876/110000	145/3126/84	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06		Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1215/110000	145/3126/85	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10		Yatırım amaçlı gayrimenkul

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Sok. No: 1
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24
34330 Üsküdar - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 257689 / Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

Malik	Arsa Payı	Parsel /Ada Blok /No	Cinsi	Edinildiği Yıl	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı m2	Mevkii	Net Değeri (TL)	Kullanım Amacı
MHR GYO	922/110000	145/3126/86	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1192/110000	145/3126/87	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	876/110000	145/3126/88	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1215/110000	145/3126/89	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	922/110000	145/3126/90	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1192/110000	145/3126/91	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	876/110000	145/3126/92	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1215/110000	145/3126/93	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	922/110000	145/3126/94	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1192/110000	145/3126/95	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	876/110000	145/3126/96	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1257/110000	145/3126/97	Kat Bahçeli Ofis	2015	390,57	İstanbul İçerenköy Mah.	25.947.038,10	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	954/110000	145/3126/98	Ofis	2015	271,95	İstanbul İçerenköy Mah.	18.066.664,14	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1233/110000	145/3126/99	Kat Bahçeli Ofis	2015	387,04	İstanbul İçerenköy Mah.	25.712.526,89	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	906/110000	145/3126/100	Ofis	2015	262,65	İstanbul İçerenköy Mah.	17.448.830,06	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1244/110000	145/3126/101	Kat Bahçeli Ofis	2015	455,66	İstanbul İçerenköy Mah.	30.271.212,28	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	869/110000	145/3126/102	Kat Bahçeli Ofis	2015	305,33	İstanbul İçerenköy Mah.	20.284.223,43	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	1241/110000	145/3126/103	Kat Bahçeli Ofis	2015	438,66	İstanbul İçerenköy Mah.	29.141.838,17	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	901/110000	145/3126/104	Kat Bahçeli Ofis	2015	293,93	İstanbul İçerenköy Mah.	19.526.878,43	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	20/22435	25389/3	Büro	2022	70,50	Ankara Çankaya	3.252.563,09	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	37/22435	25389/3	Büro	2022	151,00	Ankara Çankaya	6.966.482,65	Yatırım amaçlı gayrimenkul
MHR GYO	26/22435	25389/3	Büro	2022	95,50	Ankara Çankaya	4.405.954,26	Yatırım amaçlı gayrimenkul

30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği toplam net hasılatı 43.019.826 TL'dir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mahallesi Çarşı Sk. No:16 Kat: 9 D: 21-22-23-24-25 34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
 Sicil No: 257889 | Mersis No: 03380003191000000000000000000000
 www.ykyatirim.com.tr

İhraççı'nın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunan maddi duran varlığı veya yukarıda sayılanlardan başka yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim kurulu kararı uyarınca İhraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller bulunmamaktadır.

Şirket gayrimenkul yatırımlarını finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamakta olup, buna dair açıklamalar İzahname'nin 6.2.1'inci maddesinde yer almaktadır.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının, stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi
Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar ve stoklarda yer alan gayrimenkuller ile yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi

Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde kısıtlama bulunmamakla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan gayrimenkul yatırımları üzerindeki kısıtlamalar aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkuller üzerinde yer alan şerh ve hak bilgilerine aşağıda yer verilmiştir.

Proje	Blok/Bağımsız Bölüm	Şerh/Hak	Açıklama
Quick Tower Projesi	8 numaralı bağımsız bölüm	Şerh	1.547.952 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/09/2019 tarihinden itibaren aylık 12.889,6 TL bedele on yıllığına Clarant (Türkiye) Boya Kimyevi Maddeler Ve Madencilik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi ne kiraya verilmiştir.) (07.10.2019 tarih ve 19737 yevmiye no ile)
Quick Tower Projesi	97 numaralı bağımsız bölüm	Şerh	2.911.212 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (07/08/2019 başlangıç tarihli 5 yıl süre ile yıllık 2.015.554,56 TL bedelle) (09.10.2019 tarih ve 19954 yevmiye no ile)
Quick Tower Projesi	98 numaralı bağımsız bölüm	Şerh	2.209.465 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (07/08/2019 başlangıç tarihli 5 yıl süre ile yıllık 2.015.554,56 TL bedelle) (09.10.2029 tarih ve 19954 yevmiye no ile)
Quick Tower Projesi	99 numaralı bağımsız bölüm	Şerh	2.855.628 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (07/08/2019 başlangıç tarihli 5 yıl süre ile yıllık 2.015.554,56 TL bedelle) (09.10.2019 tarih ve 19954 yevmiye no ile)
Quick Tower Projesi	100 numaralı bağımsız bölüm	Şerh	2.101.467,8 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (07/08/2019 başlangıç tarihli 5 yıl süre ile yıllık 2.015.554,56 TL bedelle) (09.10.2019 tarih ve 19954 yevmiye no ile)
Maidan İş ve	B Blok 164 numaralı	Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 232 m ² 'lik

MHET
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Sahilkesi Corneil Str. Kat: 1A
Kat: D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
34357 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257069 | Mersis No: 08000025706900010
www.ykyatirim.com.tr

Proje	Blok/Bağımsız Bölüm	Şerh/Hak	Açıklama
Yaşam Merkezi	bağımsız bölüm		alandı 23/09/2016 tarihinden başlamak üzere yıllık 1 TL'den 99 yıllığına kira şerhi vardır.) (04.10.2016 tarih ve 74544 yevmiye no)
Maidan İş ve Yaşam Merkezi	B Blok 165 numaralı bağımsız bölüm	Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 232 m ² 'lik alanda 23/09/2016 tarihinden başlamak üzere yıllık 1 TL'den 99 yıllığına kira şerhi vardır.) (04.10.2016 tarih ve 74544 yevmiye no)
Maidan İş ve Yaşam Merkezi	B Blok 166 numaralı bağımsız bölüm	Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 232 m ² 'lik alanda 23/09/2016 tarihinden başlamak üzere yıllık 1 TL'den 99 yıllığına kira şerhi vardır.) (04.10.2016 tarih ve 74544 yevmiye no)

İşbu İzahname tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yukarıda belirtilen takyidatlardan başka herhangi bir ipotek vb. takyidat bulunmamaktadır.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi

TSKB Değerleme tarafından hazırlanan ve pazar yaklaşımı uygulanan değerleme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç Quick Tower piyasa değeri 30.06.2023 tarihi itibarıyla KDV hariç 2.856.245.000 TL, KDV dahil 3.170.369.100 TL'dir. TSKB Değerleme tarafından hazırlanan ve pazar yaklaşımı uygulanan değerleme raporu uyarınca, Şirket'in Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nin B numaralı bölümünde maliki bulunduğu 164, 165 ve 166 numaralı bağımsız bölümlerinin piyasa değeri 30.06.2023 tarihi itibarıyla KDV hariç 24.735.000 TL, KDV dahil 29.187.300 TL'dir.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi

30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maddi olmayan duran varlık	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Haklar	132.853	132.853	132.853	287.803
Toplam	132.853	132.853	132.853	287.803
Birikmiş amortismanlar	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Haklar	57.452	51.081	38.338	55.518
Toplam	57.452	51.081	38.338	55.518
Net Tutar	75.401	81.772	94.515	232.285

Yukarıdaki tabloda yer alan 2020, 2021; 2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablo dönemlerine ilişkin "Haklar" kalemi; bilgisayar yazılımları, bilgisayar programlarına yönelik lisanslar, bilgisayar donanımları ve markaya ilişkin harcamalardan oluşmaktadır.

MHAR
Gayrimenkul Yatırım
Kuruluşları A.Ş.

YATIRIM KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Levent Calıktas Çarşı Sokak No: 34
A Blok Kat: 41 - 22 - 34390 Levent Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 25469 | Ticaret Sicil No: 408450221-1916
www.ykiyatirim.com.tr

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler
Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi
Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi
Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi
Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi
Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum

10.1.1.İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

Aşağıda yer alan tablo Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tablosunu içermektedir.

TMS'ye göre hazırlanan, Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020 ve 30.06.2023 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları İzahname Ek-3'te ve ayrıca www.kap.org.tr'de yer almaktadır.

VARLIKLAR

VARLIKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	31.12.2022 30.06.2023 Değişimi (%)	31.12.2021 31.12.2022 Değişimi (%)	31.12.2020 31.12.2021 Değişimi (%)
Dönen Varlıklar	161.023.347	114.579.251	51.431.986	11.459.870	41%	123%	249%
Nakit ve nakit benzerleri	84.225.762	48.494.805	20.328.552	4.660.769	74%	139%	936%
Finansal yatırımlar	63.525.000	52.536.500	13.259.950	-	21%	296%	192%

MHRS
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
A.Ş. No: 21 - 22 - 23 - 24
34110 - Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 250680 | Mersis No: 0836002231940000
www.ykiyatirim.com.tr

Ticari alacaklar	9.524.812	12.135.612	15.725.441	3.750.129	-22%	-23%	319%
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.342.177	6.310.406	13.996.649	1.842.686	-63%	-55%	660%
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7.182.635	5.825.206	1.728.792	1.907.443	23%	237%	-9%
Diğer alacaklar	994.869	93.589	19.250	77.636	963%	386%	-75%
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	994.869	93.589	19.250	77.636	963%	386%	-75%
Peşin ödenmiş giderler	2.370.410	983.214	500.437	2.436.912	141%	96%	-79%
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	-	197.185	115.651	19.632	-	71%	489%
Diğer dönen varlıklar	382.494	138.346	1.482.705	514.792	176%	-91%	188%
Duran Varlıklar	2.883.212.000	2.101.559.193	1.097.998.930	681.588.053	37%	91%	61%
Diğer alacaklar	3.857	3.857	142.569	142.569	0%	-97%	0%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.880.980.000	2.099.720.000	1.096.769.415	680.650.505	37%	91%	61%
Maddi duran varlıklar	2.152.742	1.753.564	992.431	202.745	23%	77%	389%
Maddi olmayan duran varlıklar	75.401	81.772	94.515	232.285	-8%	-13%	-59%
Toplam Varlıklar	3.044.235.347	2.216.138.444	1.149.430.916	693.047.923	37%	93%	66%

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, toplam varlıklarının %2, %4, %5 ve %5'i dönen varlıklardan, %98, %96, %95 ve %95'i duran varlıklardan oluşmaktadır.

Dönen Varlıklar

Dönen varlıklar ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. İlgili kalemlerin 30.06.2023 tarihi itibarıyla dönen varlıklar içerisindeki oranları, sırasıyla, %52, %39 ve %6'dır. Şirket'in dönen varlıklar kaleminde 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %41'lik bir artış yaşanmıştır. Bu artışın ana sebebi nakit ve nakit benzerleri kalemindeki artıştır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi kiralama işlemlerinden kaynaklanan vadeli mevduat hesaplarından oluşmaktadır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri tutarında borçluluğunda yaşanan azalma ile doğru orantılı olarak 31.12.2021 tarihinde bir önceki yıla oranla %336'lık artış, 31.12.2022 tarihinde ise bir önceki yıla oranla %139'luk artış ve 30.06.2023 tarihinde bir önceki döneme oranla %74'lük artış yaşanmıştır. Nakit ve nakit benzerlerinin dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre sırasıyla, %41, %40, %42 ve %52'dir.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKİ
DEĞERLER A.Ş.**
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Sicil No: 274699 | Merkezi: Etiler - Beşiktaş / İstanbul
www.ykaymen.com.tr

Finansal Yatırımlar

Şirket'in finansal yatırımlar kalemi içerisinde 31.12.2021 yılında sahip olduğu Eurobond, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde ise yatırım yapılmış olunan ortaklık payları yer almaktadır. Finansal yatırımların dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %26, %46 ve %39'dur.

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacaklar kalemi 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihinde ağırlıklı olarak kira alacakları ve dekorasyon yansıtma bedellerinden oluşmaktadır. Şirket, 2020 yılında Maher Holding bünyesine katılmadan önce inşaat işlerinde sahip olduğu tecrübeyle Anadolu Grubu şirketlerine yönetim danışmanlık hizmeti vermekte iken, izleyen yıllarda bu hizmet sürdürülmemiştir. Şirket'in Maher Grubu tarafından devralınması ile birlikte 2021 ve 2022 yıllarında Maher Holding bünyesinde grup içi şirketlere kiralanan ofisler için dekorasyon harcamaları gerçekleştirmiş ve gerçekleştirilen bu harcamaları ilgili şirketlere faturalandırılmıştır. Ticari alacaklar kaleminde 31.12.2021 tarihinde sonra eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %319 artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %23'lük bir düşüş, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %22'lik düşüş gerçekleşmiştir. Ticari alacaklar kaleminin dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %33, %31, %11 ve %6'dır.

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer dönen varlıklar kalemi ağırlıklı olarak devreden KDV, verilen iş avansları ve personel avanslarından oluşmaktadır. 31.12.2021 tarihinde Şirket'in yapmış olduğu yatırım harcamaları sebebiyle KDV alacağı oluşmuş, bu KDV alacağı 31.12.2022 tarihinde yapılan dekorasyon harcamalarından kaynaklanan ödenecek KDV ile mahsup edilmiştir. Diğer dönen varlıklar kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %188'lik bir artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %91'lik bir düşüş, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %176'lık artış göstermiştir. Diğer dönen varlıklar kaleminin dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %4, %3, %0,1 ve %0,0'dır.

Duran Varlıklar

Duran varlıklar ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla ilgili kalemin duran varlıklar içerisindeki payı %99,9'dur. Şirket'in duran varlıklar kaleminde 30.06.2023 tarihli finansal döneminde bir önceki döneme oranla %37'lik bir artış yaşanmıştır. Bu artışın ana sebebi doğrudan yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemindeki artıştan kaynaklanmaktadır.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, İstanbul Anadolu Yakası'nın merkezi iş alanlarından biri olan Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde bulunan A+ ofis binası Quick Tower 25189 m² alan 99 adet bağımsız bölümden ve Ankara İli Çankaya İlçesi Karakusunlar Mahallesi Ada 3 Parsel'de bulunan Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nde yer alan B Blok 14. Kat 164, 165 ve 166 no'lu bağımsız bölümlerdeki büro niteliğindeki taşınmazlarından oluşmaktadır. Yaklaşık 35.500 m² kiralanabilir alana sahip olan Quick Tower mülkiyetinin Anadolu Grubu'nda bulunduğu dönem içinde, Aralık 2017 ve Ocak 2018'de gerçekleşen bağımsız bölüm satışları sonrası Şirket mülkiyetinde kalan kısmı 31.386 m² olup, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla doluluk oranları, sırasıyla, %76, %90, %99 ve %99 seviyesindedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller tutarında 31.12.2021 tarihinde sona eren dönemde bir önceki döneme oranla %61'lik artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %91'lik artış yaşanmıştır, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %37'lik artış yaşanmıştır. Bu yaşanan artışların temel sebebi söz konusu gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelen artışlardır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminin duran varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre, tüm finansal tablolar için %99,9'dur.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar kalemi Şirket'in sahip olduğu taşınlar ve demirbaşlardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıklar kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %389'luk bir artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %77'lik bir artış ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %23'lük artış göstermiştir.

KAYNAKLAR

KAYNAKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş				31.12.2022 30.06.2023 Değişimi (%)	31.12.2020 31.12.2021 Değişimi (%)	31.12.2021 31.12.2022 Değişimi (%)
	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	17.506.551	18.987.654	11.010.996	338.646.903	-8%	72%	-97%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	13.158	1.527	174.206.834	-	762%	-100%
- Banka Kredileri	-	-	-	174.206.834	-	-	-100%
- Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	13.158	1.527	-	-	762%	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	-	146.038.221	-	-	-100%
- Banka Kredileri	-	-	-	145.781.104	-	-	-100%
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	-	-	257.117	-	-	-100%
Ticari Borçlar	2.046.639	1.081.039	4.355.151	1.617.591	89%	-75%	169%
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	217.677	747.096	373.947	1.081.672	-71%	100%	65%
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	1.828.962	333.943	3.981.204	535.919	448%	-92%	64%

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MEN
DEĞERLER A.Ş.
LEHİNGİRİTİMİ ÇIKARILAN
2023 YILI 22. ORTA
30.06.2023 - 30.06.2023
257680 | T: +90 312 257 680
www.ykyatirim.com.tr

KAYNAKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş				31.12.2022 30.06.2023 Değişimi (%)	31.12.2020 31.12.2021 Değişimi (%)	31.12.2021 31.12.2022 Değişimi (%)
	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020			
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	391.592	210.942	40.606	767.124	86%	419%	-95%
Diğer Borçlar	36.333	-	-	7.487.361	86%	-	-100%
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	-	-	-	7.477.671	-	-	-100%
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	36.333	-	-	9.690	-	-	-100%
Ertelenmiş Gelirler	10.660.721	7.779.061	6.380.577	7.393.809	37%	22%	-14%
Kısa Vadeli Karşılıklar	170.632	196.722	178.887	358.641	-13%	10%	-50%
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	-	83.450	178.887	259.351	-	-53%	-31%
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	170.632	113.272	-	99.290	51%	-	-100%
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.200.634	9.706.732	54.248	777.322	-57%	17793%	-93%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.627.732	4.474.754	190.883.132	306.914.801	26%	-98%	-38%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	-	201.368.910	-	-	-100%
- Banka Kredileri	-	-	-	201.245.578	-	-	-100%
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	-	-	123.332	-	-	-100%
Diğer Borçlar	5.625.710	4.474.754	2.977.119	1.921.928	26%	50%	55%
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	5.625.710	4.474.754	2.977.119	1.921.928	26%	50%	55%
Ertelenmiş Gelirler	-	-	1.143.000	1.335.005	-	-100%	-14%
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.022	-	-	558.075	-	-	-100%
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	2.022	-	-	558.075	-	-	-100%
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	186.763.013	101.730.883	-	-100%	84%
Özkaynaklar	3.021.101.064	2.192.676.036	947.536.788	47.486.219	38%	131%	1895%
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	3.021.101.064	2.192.676.036	947.536.788	47.486.219	38%	131%	1895%
Ödenmiş Sermaye	620.000.000	620.000.000	612.336.923	40.500.000	0%	1%	1412%
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-	-193.382	-	-	-100%	-
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtan finansal varlıklardan kazançlar/(kayıplar)	-	-	-193.382	-	-	-100%	-
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	1.572.676.036	335.393.247	6.986.219	62.571.330	369%	4701%	-89%
Net Dönem Karı/Zararı	828.425.028	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111	-33%	277%	-691%
Toplam Kaynaklar	3.044.235.347	2.216.138.444	1.149.430.916	693.047.923	37%	93%	66%

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre sırasıyla toplam kaynakların %49, %1, %1 ve %0,6'sı kısa vadeli yükümlülüklerden, %44, %17, %0,2 ve %0,2'si uzun vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKİ
DEĞERLER A.Ş.
A SİRKÜLERİ 21-27-2023-29
34330
Etil No: 25/06/2023
www.ykyatirim.com.tr

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler ağırlıklı olarak ticari borçlar, ertelenmiş gelirler ve diğer kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. İlgili kalemlerin 30.06.2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki oranları, sırasıyla, %12, %61 ve %24'tür. Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinde 30.06.2023 tarihli finansal döneminden bir önceki döneme oranla %8'lik bir düşüş yaşanmıştır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in 31.12.2020 tarihli finansal döneminde 174.206.834 TL banka kredisi bulunmakta iken 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal dönemler itibarıyla tüm banka kredileri kapatılmıştır. Kısa vadeli borçlanmalar kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %51,4, %0,0, %0,1 ve %0,0'dır.

Ticari Borçlar

Şirket'in ticari borçlar bakiyesi ağırlıklı olarak Maher Holding'den alınan hizmetlerden ve yapılan dekorasyon harcamalarından oluşmaktadır. Ticari borçlar kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %169'luk bir artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %75'lik bir düşüş, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %89'luk artış göstermiştir. 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde yaşanan artış Şirket'in Maher Holding bünyesinde bulunan grup içi şirketlere yaptığı kiralama dolayısıyla dekorasyon harcamalarından kaynaklanmıştır. 31.12.2022 tarihinde ilişkili taraflara ticari borçlar tutarında yaşanan artış Quick Sigorta'nın Şirket'e sağladığı poliçelerden kaynaklanmıştır. 30.06.2023 tarihinde ise Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.'nin internet sitesi tasarımı ve geliştirmeden kaynaklanmıştır. Ticari borçlar kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,5, %39,6, %5,7 ve %11,7'dir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar ağırlıklı olarak kıdem ve izin ile ilgili karşılıklardan oluşmaktadır. 2021 yılının Mart ayında Şirket'in AG Anadolu Grubu Holding A.Ş. çatısı altından Maher Holding çatısı altına geçmesi sebebiyle tüm personellerin işten çıkışı gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle 31.12.2021 tarihi itibarıyla hakedilen bir kıdem izin karşılığı bulunmamaktadır. 31.12.2022 tarihli finansal dönemde ise yeniden işe alımlar gerçekleştirilmiş ve bakiyede artış yaşanmıştır. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,2, %0,4, %1,1 ve %2,2'dir.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Katilimci Grupları
A.Ş. K. D. 21 - 22 - 23
34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sic. No: 254689 / Mersis: 34390000000000000000
www.ykiyatirim.com.tr

Diğer Borçlar

Şirket, AG Anadolu Grubu Holding A.Ş. bünyesinde yer aldığı 31.12.2020 tarihli finansal dönemde finansman sağlamak amacıyla Anadolu Holding'den borç almış ve bu borçlara ilişkin adat faturaları düzenlenmiştir. Ancak, Şirket'in Maher Holding bünyesine katılmasıyla beraber Maher Holding'den benzer şekilde finansman sağlamak amacıyla borç alınmamış ve 31.12.2021 ile 31.12.2022 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde bu bakiye sıfırlanmıştır.

Ertelenmiş Gelirler

Ertelenmiş gelirler tutarı Şirket'in peşin olarak aldığı kiralardan oluşmaktadır. Ertelenmiş gelirler kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %14'lük bir azalma, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %22'lik bir artış, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %37'lik artış göstermiştir. Ertelenmiş gelirler kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %2,2, %57,9, %41,0 ve %60,9'dur.

Kısa Vadeli Karşılıklar

Kısa vadeli karşılıklar tutarı ağırlıklı olarak Şirket'in dava karşılıklarına ayırmış olduğu tutarlardan ve personele ödenecek prim tahakkuklarından oluşmaktadır. Kısa vadeli karşılıklar kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %50'lik bir azalma, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %10'luk bir artış, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %13'lük düşüş göstermiştir. Kısa vadeli karşılıklar kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,1, %1,6, %1,0 ve %1,0'dır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükler diğer borçlardan oluşmaktadır. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükler kalemi gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü sonrasında sıfırlanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünden dolayı 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde %98 oranında azalmıştır.

Diğer Borçlar

Şirket'in diğer borçlar kalemi ağırlıklı olarak kiracılardan alınan depozito ve teminat mektuplarından oluşmaktadır. Diğer borçlar kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %55'lik bir artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %50'lik bir artış, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %26'lık artış göstermiştir. İlgili bakiyede yaşanan artışlar yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki doluluk oranıyla paralel bir seyir göstermiştir. Diğer borçlar kaleminin uzun vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021,

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,63, %1,56, %100,0 ve %100'dür.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Şirket, 17.01.2023 tarihli 10749 sayılı TTSG'de yayımlandığı üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünü tamamlamıştır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5. maddesinin 1. fıkrasının d. bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançların kurumlar vergisinden istisna olması nedeniyle Şirket, 30.06.2023 tarihli finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplamamıştır.

Özkaynaklar

Özkaynaklar kalemi ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, geçmiş yıl kar/zararları ve net dönem karı/zararı kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in ödenmiş sermayesinde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneminde 571.836.923 TL ve 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal döneminde 7.663.077 TL artış yaşanmıştır, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal döneminde ise 828.425.028 TL artış yaşanmıştır. Şirket'in ödenmiş sermayesi 30.06.2023 tarihi itibarıyla 620.000.000 TL'dir.

10.2. Faaliyet sonuçları

10.2.1. İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

Kâr ve Zarar Tablosu (TL)	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Hasılat	47.082.862	24.957.022	59.016.061	37.904.107	30.534.190
Satışların Maliyeti (-)	-4.063.036	-2.781.833	-3.972.485	-4.380.268	-5.221.653
BRÜT KAR (ZARAR)	43.019.826	22.175.189	55.043.576	33.523.839	25.312.537
Genel Yönetim Giderleri (-)	-14.262.590	-1.523.704	-12.571.251	-4.812.660	-14.749.060
Pazarlama Giderleri (-)	-13.860			-270.374	-1.902.562
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	362.760	3.133.946	1.991.461	3.763.641	14.278.544
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-1.912.269	-1.491.674	-1.533.414	-1.598.606	-415.157
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	27.193.867	22.293.757	42.930.372	30.605.840	22.524.302
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	802.104.293	540.233.493	997.391.728	418.387.301	49.491.308
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-869.000	-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	828.429.160	562.527.250	1.040.322.100	448.993.141	72.015.610
Finansman Gelirleri	-	-	10.152.152	8.584.179	479.589
Finansman Giderleri (-)	-4.132	-4.472	-12.240	-44.080.398	-116.538.740
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	828.425.028	562.527.250	1.050.462.012	413.496.922	-44.043.514

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKİ
DEĞERLER A.Ş.
Levent - Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270993 - Şirket Sicil No: 270993
Mersis No: 3403000090000000000000000000000000
www.ykym.com.tr

Kâr ve Zarar Tablosu (TL)	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)					
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-	186.820.777	186.820.777	-85.089.894	-11.541.600
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	828.425.028	749.343.555	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111
DÖNEM KARI / (ZARARI)	828.425.028	749.343.555	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111
Dönem Karı (Zararının) Dağılımı	828.425.028	749.343.555	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111
Ana Ortaklık Payları	828.425.028	749.343.555	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Zarar)	1.3362	1.2235	0,0201	0,007	-0,0137
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	193.382	-	-193.382	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar/(Kayıplar)	-	251.147	-	-251.147	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	-	-57.765	-	57.765	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		193.382	-	-193.382	-
Toplam Kapsamlı Gelir Dağılımı	828.425.028	749.536.937	1.237.282.789	328.213.646	-55.585.111

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemlerindeki hasılatı Quick Tower Binası'na mülkiyeti bulundugu bağımsız bölümlere ait kira gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2020 tarihinde sona eren finansal döneme göre hasılat artışı %24 olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde oluşan hasılatın %99'u Quick Tower Binasına ait kira gelirlerinden, %1'i Maidan İş ve Yaşam Merkezi'ndeki kira gelirlerinden elde edilmiştir. 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneme göre hasılat artışı %56 olarak gerçekleşmiştir. Oluşan bu artışın nedeni ilgili kira sözleşmelerinde belirlenen yıllık kira artışlarından kaynaklanmaktadır. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde 30.06.2022 tarihinde sona eren finansal döneme göre hasılat artışı %89 olarak gerçekleşmiştir. Oluşan bu artışın nedeni kira gelirlerindeki artıştır. Satışların maliyeti kaleminde 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme kıyasla %9'luk azalma yaşanmıştır. Bu durum doluluk oranının artması sebebiyle Şirket'in ödemesi gereken aidat giderlerinin azalmasından kaynaklanmıştır. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise 30.06.2022 tarihinde sona eren finansal döneme göre satışların maliyeti kaleminde %46 artış gerçekleşmiştir. Oluşan bu artışın nedeni enflasyona bağlı maliyet kalemlerindeki artıştır.

Şirket'in genel yönetim giderleri 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2020 tarihinde sona eren finansal döneme göre %67 azalış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneme göre ise %161'lik bir artış göstermiştir. 31.12.2021 tarihli finansal dönemde yaşanan azalma Şirket'in AG Anadolu Grubu Holding A.Ş. bünyesinden Maher Holding bünyesine geçişi süresince yaşanan işten ayrılmalardan kaynaklanmaktadır. 2022 yılında ise Şirket'in çalışan sayısı 8'e yükselmiş ve enflasyonun da etkisiyle genel yönetim giderleri artmıştır. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise yeni çalışanların işe başlaması ve maaş zamlarına bağlı olarak genel yönetim giderleri 14.262.590 TL olarak gerçekleşmiştir.

Pazarlama ve satış giderlerinde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2020 tarihinde sona eren finansal döneme göre %86, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneme göre ise %100'lük bir azalma gerçekleşmiştir. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde pazarlama ve satış gideri 13.860 TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılının Mart ayında Şirket, kurumsal pazarlama ve iletişim süreçlerinin yönetildiği pazarlama departmanını kapatmıştır. Pazarlama departmanının kapatılmasındaki ana sebep Şirket'in mevcutta bir projesinin yer almamasından kaynaklanmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer gelir/gider kalemi toplamda 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2020 tarihinde sona eren finansal döneme göre %84, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneme göre ise %79'luk bir azalış göstermiştir. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise -1.549.509 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde yaşanan azalmanın ana sebebi Şirket'in Maher Holding bünyesine katılmasının ardından daha öncesinde AG Anadolu Grubu şirketlerine vermekte olduğu bilgi/hizmet danışmanlığını sonlandırmasıdır. 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi ağırlıklı olarak vermekte olduğu bina yönetim hizmetinden kaynaklanmıştır. Esas faaliyetlerden diğer giderler ise ağırlıklı olarak kur farkı giderinden oluşmaktadır.

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla bankalara kredi borcu bulunmamaktadır. Şirket'in 31.12.2021 tarihine kadar kredi borçları bulunmaktaydı ve bu durum finansman giderinin oluşmasına neden olmaktadır.

Şirket'in Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri bakiyesi 31.12.2022 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünün tamamlanmasıyla beraber pozitive dönmüştür. GYO dönüşümü ile kazanılmış olan vergi muafiyeti ile Şirket ertelenmiş vergi geliri yaratmıştır.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in hasılatının tamamı portföyünde bulunan gayrimenkullere ait kira gelirlerinden oluşmaktadır.

MHE
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
C. Yabancı Yatırımlar Bölümü
Blok D: 21 - 22 - 23 - 24
1330 Levant - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 27689 | Merkezi: 0212-333-1010-0010
www.yatirim.com.tr



Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde oluşan hasılatı Quick Tower'da bulunan bağımsız bölümlere ait kira gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2020 tarihinde sona eren finansal döneme göre Şirket'in hasılat artışı %24 olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneme göre hasılat artışı %56 olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde 30.06.2022 tarihinde sona eren finansal döneme göre hasılat artışı %89 olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde oluşan hasılatın %99'u Quick Tower'da bulunan bağımsız bölümlere ait kira gelirlerinden, %1'i ise Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nde bulunan bağımsız bölümlere ait kira gelirlerinden elde edilmiştir. Oluşan bu artışın nedeni, ilgili kira sözleşmelerinde belirlenen yıllık kira artışlarından kaynaklanmaktadır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, nüfus artışı, kentleşme, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar gibi faktörler Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörünü, dolayısıyla da Şirket'i etkileyebilmektedir. Bu faktörler dışında Şirketi doğrudan etkilemiş bir faktör bulunmamaktadır.

10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

Şirket'in 31.03.2023 tarihi itibarıyla borçluluk durumuna dair veriler aşağıdaki gibidir. Aşağıdaki tabloda yer alan veriler RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından düzenlenen 30.06.2023 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan finansal verilerden alınmıştır.

	30.06.2023
Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	-
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	-
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	-
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	-
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	-
Özkaynaklar	3.021.101.064
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	620.000.000
Yasal yedekler	-
Diğer yedekler	-
TOPLAM KAYNAKLAR	3.021.101.064
Net Borçluluk Durumu	84.225.762
A. Nakit	84.225.762
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amacı Finansal Varlıklar	63.525.000

D. Likidite (A+B+C)	147.750.762
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	-
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-147.750.762
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-147.750.762

Garantisiz/Teminatsız bölümünde belirtilen tutar Şirket'in finansal borçlanmaları dışında kalan yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Söz konusu yükümlülükler için verilmiş bir teminat bulunmamaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççı'nın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

KAYNAKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler	17.506.551	18.987.654	11.010.996	338.646.903
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	13.158	1.527	174.206.834
- Banka Kredileri	-	-	-	174.206.834
- Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	13.158	1.527	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	-	146.038.221
- Banka Kredileri	-	-	-	145.781.104
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	-	-	257.117
Ticari Borçlar	2.046.639	1.081.039	4.355.151	1.617.591
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	217.677	747.096	373.947	1.081.672
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	1.828.962	333.943	3.981.204	535.919
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	391.592	210.942	40.606	767.124
Diğer Borçlar	36.333	-	-	7.487.361
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	-	-	7.477.671
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	36.333	-	-	9.690
Ertelemiş Gelirler	10.660.721	7.779.061	6.380.577	7.393.809
Kısa Vadeli Karşılıklar	170.632	196.722	178.887	358.641
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	-	83.450	178.887	259.351
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	170.632	113.272	-	99.290
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.200.634	9.706.732	54.248	757.822
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.627.732	4.474.754	190.883.132	306.914.801
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	-	201.368.918
- Banka Kredileri	-	-	-	201.245.578
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	-	-	123.332

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
A.Ş. Genel Kurul Kararıyla 2023-2024 Yılı
31.12.2023 Tarihine İlişkin Finansal
Durum ve Sonuçları Raporu
Tarih: 29.06.2024 / Mersis No: 0802003750002023-1010-000000
www.yk Yatirim.com.tr

KAYNAKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Diğer Borçlar	5.625.710	4.474.754	2.977.119	1.921.928
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5.625.710	4.474.754	2.977.119	1.921.928
Ertelenmiş Gelirler	-	-	1.143.000	1.335.005
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.022	-	-	558.075
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	2.022	-	-	558.075
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	186.763.013	101.730.883
Özkaynaklar	3.021.101.064	2.192.676.036	947.536.788	47.486.219
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	3.021.101.064	2.192.676.036	947.536.788	47.486.219
Ödenmiş Sermaye	620.000.000	620.000.000	612.336.923	40.500.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-	-193.382	-
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar/(kayıplar)	-	-	-193.382	-
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	1.572.676.036	335.393.247	6.986.219	62.571.330
Net Dönem Karı/Zararı	828.425.028	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111
Toplam Kaynaklar	3.044.235.347	2.216.138.444	1.149.430.916	693.047.923

30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in fon kaynaklarının %99,2'si özkaynaklar, %0,2'si uzun vadeli yükümlülükler, %0,6'sı ise kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirket'in fon kaynakları içinde en öne çıkan kalem özkaynaklar olup, 30.06.2023 itibari ile fon kaynaklarının %99,2'sini oluşturmaktadır.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

Şirketin 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla ile özet nakit akım tablosu aşağıdadır.

ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	30.333.826	9.400.986	40.743.860	-17.632.432	-55.516.407
Dönem Karı/(Zararı)	828.425.028	749.343.555	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	-787.003.714	-722.657.340	1.170.249.605	-315.066.807	286.891
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	213.176	114.868	257.818	265.601	1.204.787
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler					
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	59.382	113.272	113.272	-657.364	183.896
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			-	83.450	
- Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-95.437	-95.437	-96.606	

MHA
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	-7.060.569	-545.264	12.242	16.354.467	36.494.094
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	-780.215.703	-535.424.002	-983.716.720	-416.118.910	-49.329.105
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	-	-186.820.777	-186.820.778	85.089.894	11.541.600
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp / Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	-	-	-	12.661	-424
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	-11.087.488	-17.285.229	-26.289.326	-30.972.651	-218.187
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	-10.988.500	-3.064.680	-39.025.403	-13.511.097	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	2.610.800	-18.473.936	3.589.829	-11.975.312	3.866.084
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	-901.280	-105.624	64.373	58.386	244.719
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	-1.387.196	279.990	-482.777	1.936.475	-2.060.994
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	965.600	-1.770.072	-3.274.112	2.737.560	-3.495.868
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	180.650	94.604	170.336	-726.518	329.960
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	1.187.289	1.026.951	1.497.635	-6.432.170	-2.577.834
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	2.881.660	1.644.179	255.484	-1.205.237	1.450.754
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	-5.636.511	3.083.359	10.915.309	-1.854.738	2.024.992
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	-1.650.280	1.141.924	-12.576.996	571.267.118	152.984
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-	-	396.655	202.516
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-605.983	-	-1.006.209	-966.460	-49.532
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-1.044.297	-6.521.153	-19.233.864	-	-
Sermaye Ödemesi	-	7.663.077	7.663.077	571.836.923	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	7.047.411	543.737	-609	-537.966.905	58.339.408

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKİ DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı
Sicil No: 257689 | Ticaret Sicil No: 272319
www.ykyatirim.com.tr

ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/Çıkışları, net	-13.158	-1.527	11.631	-521.612.438	94.833.502
Alınan (Ödenen) Faiz	7.060.569	545.264	-12.240	-16.354.467	-36.494.094
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-	-	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	35.730.957	11.086.647	28.166.253	15.667.783	2.975.985
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	48.494.805	20.328.552	20.328.552	4.660.769	1.684.784
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	84.225.762	31.415.199	48.494.805	20.328.552	4.660.769

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi kiralama işlemlerinden kaynaklanan vadeli mevduat hesaplarından oluşmaktadır. Şirket'in borçluluğunda yaşanan azalma ile doğru orantılı nakit ve nakit benzerleri tutarında 31.12.2021 tarihinde 31.12.2020 tarihine oranla %336'luk bir artış, 31.12.2022 tarihinde 31.12.2021 tarihine oranla %139'luk bir artış, 30.06.2023 tarihinde 31.12.2022 tarihine oranla %74'lük bir artış yaşanmıştır. Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla bankalara kredi borcu bulunmamaktadır. Bankalara olan kredi borçlarının bitmesiyle Şirket elde ettiği kira gelirleri ile finansman geliri yaratmaya başlamıştır. Bu durum 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ödenen faiz rakamının bir önceki döneme oranla %99'luk azalmasının ana sebebidir.

Şirket'in 2022 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünün tamamlanmasıyla kazanılmış olan vergi muafiyeti sonucu Şirket ertelenmiş vergi geliri yaratmıştır.

Şirket 31.03.2021 tarihinde AG Anadolu Grubu Holding A.Ş. bünyesinden Maher Holding bünyesine geçmiştir. Bu geçişle beraber AG Anadolu Grubu şirketlerine verilen bilgi/hizmet danışmanlığı gibi hizmetler sonlanmıştır. Bu durum esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemini etkilemiştir. Ancak Şirket Maher Holding bünyesinde grup içi şirketlere kiralanacak ofisler için dekorasyon harcamaları yapmaya ve harcanan bu tutarları ilgili şirketlere faturalandırmaya başlamıştır. Bu durum ticari alacak bakiyesindeki değişimi açıklamaktadır.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefi, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır. Şirket, sermaye risk yönetimi kapsamında net finansal borç/özkaynak oranını izlemektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin ve kısa vadeli finansal yatırımların toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent, Katililer Çarşı Sokak No: 1
34299 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 25689 / Mersis No: 34020231000000000000000000
www.yapi.kredi.com.tr

TL	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Borçlar	23.134.283	23.462.408	201.894.128	645.561.704
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	-84.225.762	-48.494.805	-20.328.552	-4.660.769
Net Borç	-61.091.479	-25.032.397	181.565.576	640.900.935
Özkaynaklar	3.021.101.064	2.192.676.036	947.536.788	47.486.219
Özkaynaklar + Net Borç	2.960.009.585	2.167.643.639	1.129.102.364	688.387.154
Net Borç / (Özkaynaklar + Net Borç) Oranı	-2,06%	-%1,15	%16,08	%93,10

Şirket'in Net Borç / (Özkaynaklar + Net Borç) oranı 30.06.2023 itibarıyla -%2,06 31.12.2022 itibarıyla -%1,15; 31.12.2021 itibarıyla %16,08 ve 30.09.2020 itibarıyla %93,10 oranında gerçekleşmiştir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla; dönen varlıkları 161.023.347 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 17.506.551 TL olup, net işletme sermayesi 143.516.796 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi ise 620.000.000,00 TL'dir. Bu doğrultuda, İhraççı'nın işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yeterlidir.

TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
A- Dönen Varlıklar	11.459.870	51.431.986	114.579.251	161.023.347
B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	338.646.903	11.010.996	18.987.654	17.506.551
A-B Net İşletme Sermayesi	-327.187.033	40.420.990	95.591.597	143.516.796

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi
Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi
Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 333. Sokakı Cömert Sokak No 1A
34398 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276880 | Mersis No: 0833003890000191000000
www.ykys.com.tr



13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

2022 yılının sonunda MİA bölgesinde boşluk oranı %15,7 olarak kaydedilmiştir. Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, 2022 yılının son çeyreğinde %10,25'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD doları bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %60'lık bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

2022 yılında etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli popülerliğini korumaktadır. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme imkanı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, mevcut ofislerini de bu sisteme adapte etme yoluna giden birçok firma uygun renovasyon çalışmalarıyla metrekare optimizasyonu yaparak ortak çalışma alanlarını artırma stratejisi izlemektedir. (Kaynak: GYODER 2022 4. Çeyrek Raporu)

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler

Şirket'in beklentilerini önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, Kahramanmaraş merkezli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 10 ili etkileyen deprem felaketi, Covid-19 etkisinde makroekonomik gelişmeler, Rusya Federasyonu tarafından Ukrayna'ya yönelik başlatılan askeri operasyonlar ve Ukrayna'nın Rusya Federasyonu tarafından işgali amacıyla iki ülke arasındaki savaşın devamı, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine de bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler, mevzuattan ve ilgili kamu otoritelerinin kararlarından kaynaklanabilecek faktörler, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar ve enerji piyasasındaki arz-talep koşulları, Şirket operasyonlarının finansmanı ile Türkiye'deki konut arz-talep dengesini belirleyen inşaat maliyetleri, konut fiyatlarındaki artışlar gibi koşulların etkileri olarak sıralanabilir.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar

Yoktur.

MİA
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri hakkındaki bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Mahmut Erdemoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	İçerenköy Mah. Umur Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi, 06.01.2024 tarihine kadar ise yönetim kurulu başkanı seçilmiştir. 06.01.2024 tarihinde yönetim kurulu başkanı görevi sona erecektir.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 403.766.766	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 65.124

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lisans No: 25760
Tic. Sic. No: 27220
Mersis No: 25760000000000000000
www.yk Yatirim.com.tr

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Levent Uluçer	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi, 06.01.2024 tarihine kadar ise yönetim kurulu başkan vekili seçilmiştir. 06.01.2024 tarihinde yönetim kurulu başkan vekili görevi sona erecektir.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 16.759.096	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 2,70
Volkan Yıldız	Yönetim Kurulu Üyesi	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi seçilmiştir. 06.01.2026 tarihinde yönetim kurulu üyesi görevi sona erecektir.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 15.475.200	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 2,49
Ahmet Yaşar	Yönetim Kurulu Üyesi	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi seçilmiştir. 06.01.2026 tarihinde yönetim kurulu üyesi görevi sona erecektir.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 15.475.200	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 2,49
Gökay Erdemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi seçilmiştir. 06.01.2026 tarihinde yönetim kurulu üyesi görevi sona erecektir.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 32.211.480	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 5,19



MH
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Çiğdem Sokak No: 14
A Blok D: 21 - 22 - 23 Kat: 21
34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 29.689 | Mersis No: 0388-0001
www.yk Yatirim.com.tr

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Kemal Gülmez	Yönetim Kurulu Üyesi	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi seçilmiştir. 06.01.2026 tarihinde yönetim kurulu üyesi görevi sona erecektir.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 335.296	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 0,05
Şenol Küni	Yönetim Kurulu Üyesi	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi seçilmiştir. 06.01.2026 tarihinde yönetim kurulu üyesi görevi sona erecektir.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 2.579.200	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 0,41
Ufuk Tandoğan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi-	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi seçilmiştir. 06.01.2026 tarihinde bağımsız yönetim kurulu üyesi görevi sona erecektir.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: Yoktur.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: Yoktur.
Kerim Erhan Dumanlı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi seçilmiştir. 06.01.2026 tarihinde bağımsız yönetim kurulu üyesi görevi sona erecektir.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: Yoktur.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: Yoktur.



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Convent Sok. No:1A
A Blok Kat:21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27
34399 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 25089 | Mersis No: 0388-0023-1910-0010
www.ykyatirim.com.tr

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Şualp Nurkan Kaçmaz	Genel Müdür	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Genel Müdür	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: Yoktur.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: Yoktur.
Hacı Ahmet Babacan	İnşaat Müdürü	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	İnşaat Müdürü	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 43.680	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: 0,01
Nazan Boncuk Yaman	Mali İşler Direktörü	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Mali İşler Müdürü, Mali İşler Müdür Yardımcısı	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: Yoktur.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: Yoktur.
Ömer Can Görken	Ticari Gayrimenkul Müdürü	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Ticari Gayrimenkul Uzmanı	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: Yoktur.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: Yoktur.
Haşmet Birol Demirseren	İdari İşler Müdürü	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	İdari İşler Müdürü	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: Yoktur.	Doğrudan: Yoktur. Dolaylı: Yoktur.

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:
Şirket son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Gökay Erdemoğlu, Mahmut Erdemoğlu'nun oğludur.

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Adı, Soyadı	Unvanı/Görevi	Şirkette Bulunduğu Süre (Yıl)	İş Tecrübesi (Yıl)	Tahsil Durumu
Mahmut Erdemoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	2	35	Lisans
Levent Uluçeçen	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	2	35	Lisans
Volkan Yıldız	Yönetim Kurulu Üyesi	2	19	Lisans
Ahmet Yaşar	Yönetim Kurulu Üyesi	2	34	Lisans

Volkan Yıldız 1980 yılında Bornova’da doğdu. 2002 yılında ODTÜ Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi bölümünden mezun oldu.

Kariyeri boyunca finans, sigorta, enerji ve telekomünikasyon sektörlerinde mali işler, denetim, risk yönetimi alanlarında çalıştı. Quick Sigorta’da ve Maher Yatırım Holding’te 2016-2021 döneminde CFO olarak görev yaptı. Halen Maher Yatırım Holding’te Strateji ve İş Geliştirme Başkanı olarak çalışmaktadır. MHR GYO’nın yanında, Quick Sigorta, Quick Finansman ve QPay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi’dir ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçları lisanslarına sahiptir.

Ahmet Yaşar – Yönetim Kurulu Üyesi

Ahmet Yaşar, 1968 yılında Adapazarı’nda doğdu. 1990 yılında Gazi Üniversitesi Uluslararası İktisat Bölümü’nden mezun oldu.

Kariyerine 1983 yılında öğrencilik yıllarında yaptığı muhabirlik, temsilcilik ve yerel gazete yayıncılığı ile başladı ve eş zamanlı olarak üniversite yıllarında başladığı sigorta sektörüne 1989 yılında Çağ Sigorta Acenteliği ile giriş yaptı. 1992 Merkez Sigorta, 1994 Universal Sigorta, 2000 EGS Sigorta A.Ş.’lerinde Anadolu’da Bölge Müdürü olarak görev yaptı. 2003-2013 yılları arasında HDİ Sigorta Genel Müdür Yardımcısı, 2013-2015 yıllarında Sigortayeri Sigorta ve Reasürans Brokerliği A.Ş. kurucu ve Genel Müdürü olarak çalıştı.

2015 yılından itibaren Maher Holding ailesinde Quick Sigorta’nın kuruluşunda yer aldı. 2018 yılından itibaren Maher Holding, Quick Sigorta ve Corpus Sigorta şirketlerinde Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev aldı. Maher Holding Sigorta Grubu Başkanı ve MHR GYO ile birlikte grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi görevlerine halen devam etmektedir.

Türkiye Sigorta Birliği’nde Yönetim Kurulu Üyesi, Hayat Dışı Yönetim Komitesi Bşk. Yrd. ve Sigorta Tahkim Komisyonu Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı görevleriyle, sivil toplum ve mesleki dayanışma faaliyetlerini eş zamanlı sürdürerek sigorta sektörünün tüm alanlarında her türlü pozisyonda sorumluluk aldı. Birçok proje yanında kariyeri boyunca edindiği deneyimler içerisinde ülkemizde yapı ve yapı denetimi konusunda uygulanabilir bir sigorta mevzuatı oluşturabilmek ve sigorta sistemi içinde devlet bütçesinden bağımsız bir finansman kaynağı ile sürdürülebilir konut edinme modellemesini oluşturabilmek için yapılan çalışmalarda yer aldı. Bu kapsamda Bina Tamamlama ve Yapı Denetim Sigortaları konusunda özel çalışmaları bulunmaktadır.

Kemal Gülmez – Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi Kemal Gülmez, İnşaat Mühendisliği mesleğine mensuptur.

Kendisinin görev aldığı bazı projeler; “İBB - İSKİ Genel Müdürlüğü’ne yapılan Kartal-Maltepe-Pendik-Tuzla ilçeleri 100 km alt yapı inşaatı, İBB - Yol Bakım Müdürlüğü’ne yapılan Beykoz Dedeoğlu Deresi Islah Çalışması ve Çevre Yolları Düzenlenmesi İnşaatı, Çekmeköy Sarı Belde Sitesi 4 blok konut inşaatı, Çekmeköy Renault Plaza inşaatı” olarak sayılabilir.

Kendisi ayrıca Şantiye Şefi olarak İBB- İSKİ Avrupa Yakası Su Depoları İnşaatı, Avcılar Belediyesi Marmara Caddesi Trafik Kapanması ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı projelerinde çalışmıştır. Ayrıca Kemal Gülmez kurucu ortak olduğu (Tasfiye Halinde) Altınçağ Yapı Sanayi

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 333 330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27689 | Mers: 0810001276890000000000000000000000
www.yk Yatirim.com.tr

YAPI KREDİ MATRONSİ
DEĞERLENİR

Leverage Ratio: 0,72
Risk: Düşük
Siklik: Orta
Sıralama: 34-50
Sicil No: 291689 | İletişim:
www.yapi.kredimatronsisi.com.tr

2012 tarihi itibarıyla 2 yıl süreyle Assistline şirketinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev almıştır.

2014 yılında Yönetim Kurulu Üye'si olarak göreve başladığı Unico Şirketi'nde 2018 itibarıyla Yönetim Kurulu ve İcra Komitesi Başkanlığı yapmış, Ekim 2019'da şirket satıldığı için görevi sonlandırmıştır.

Yönetimde Söz Sahibi Personel:

Şualp Nurkan Kaçmaz – Genel Müdür

Şualp Nurkan Kaçmaz 1974 yılında Kdz.Ereğli'de doğmuştur, 1997 yılında Uludağ Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. 2001 yılında İstanbul Üniversitesi Sermaye Piyasası ve Borsa (Para, Sermaye Piyasaları ve Finansal Kurumlar) Bölümü'nde Yüksek Lisans'ını tamamlamıştır.

1997 yılında başladığı kariyeri boyunca aracı kurum, GYO ve turizm sektörlerinde sermaye piyasaları, finans, denetim, vadeli işlemler, kurumsal yönetim ve yatırımcı ilişkileri alanlarında çalışmıştır. 2012-2022 yılları arasında Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'de Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü/Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görev yapmıştır. Ağustos 2022 tarihinde MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü olarak atanmıştır.

Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Türev Araçlar, Kurumsal Yönetim Derecelendirme, Kredi Derecelendirme ve Gayrimenkul Değerleme Lisanslarına sahiptir.

Hacı Ahmet Babacan – İnşaat Müdürü

Hacı Ahmet Babacan, 1961 yılında Kayseri'de doğdu. Yahya Gazi Lisesi'nden mezun oldu.

Kariyeri boyunca inşaat, yapı ve dekorasyon işlerinde görev aldı. 2005 yılı itibarıyla 5 yıl süreyle Bay Matbaa Baskı Teknolojileri Merkezi San. Tic. A.Ş.'de çalıştı. 2010-2013 tarihleri arasında Alaaddin Reklam Ajansı'nda, 2013-2015 yılları arasında ise Mikado Matbaacılık'ta tadilat ve inşaat işlerinden sorumluydu. İscut Kesici Takımlar IMES Sanayi Sitesi'nde 2 yıl süreyle çalıştıktan sonra, 2018 yılında Doruk Endüstri'de görev aldı.

Nazan Boncuk Yaman – Mali İşler Direktörü

Nazan Boncuk Yaman, 1982 yılında İstanbul'da doğmuştur. 2002 yılında Kocaeli Üniversitesi Muhasebe Bölümü'nden, 2006 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. 2018 yılında Bahçeşehir Üniversitesi Muhasebe ve Uluslararası Raporlama Bölümü'nde Yüksek Lisans yapmıştır.

2006-2011 tarihleri arasında Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme firmasında Muhasebe Uzmanı olarak görev almıştır. Daha sonra Anadolu Grubu AND Gayrimenkul firmasında Muhasebe Uzmanı olarak göreve başlayan Nazan Boncuk Yaman, 2016 yılında Muhasebe Yöneticisi olarak atanmıştır.

MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Mali İşler Müdür Yardımcısı ve Mali İşler Müdürü olarak görev almış, Ocak 2023 itibarıyla Şirket bünyesinde Mali İşler Direktörü pozisyonuna atanmıştır.

Nazan Boncuk Yaman, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik (SMMM) sertifikasına sahiptir.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lisans No: 21-23-25-27-29-31
Tic. Sic. No: 274800 - Kurumlar Sic. No: 274800
Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı
Tic. Sic. No: 257689 - Mersis No: 0802002576890001
www.yapikredi.com.tr



Ömer Can Görken – Ticari Gayrimenkul Müdürü

Ömer Can Görken 1991 yılında Sivas'ta doğmuştur. 2015 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur.

2016-2018 tarihleri arasında Yapı-Su İnşaat firmasına ait Sivas Cumhuriyet Üniversitesi Kadın Doğum Hastanesi Yapım İş'i'nde Saha ve Kontrol Mühendisi olarak çalışmıştır. Daha sonra sırasıyla Diriliş Restorasyon ve Sivak Yapı Dekorasyon Mimarlık Mühendislik firmasında Şantiye Şefi olarak üst yapı projelerinde görev almıştır.

2021 tarihinde çalışmaya başladığı MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Ticari Gayrimenkul alanında uzman olarak görev almıştır. Ocak 2023 itibariyle MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Ticari Gayrimenkul Müdürü pozisyonuna atanmıştır.

Ömer Can Görken, Tehlikeli Madde Güvenlik Danışmanlığı belgesine sahiptir.

Haşmet Birol Demirseren – İdari İşler Müdürü

Haşmet Birol Demirseren, 1988 yılında Uludağ Üniversitesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olmuştur.

İlk iş deneyimi olarak Roche İlaç firmasında Tıbbi Satış Müessili olarak çalışmıştır. 1991-1994 yılları arasında Hürriyet Gazetesi'nde Saha Müfettişliği yapmıştır.

1994 yılı itibariyle Titan İç ve Dış Ticaret firmasında İç Anadolu Bölge Müdürü olarak çalışmaya başlayan Haşmet Birol Demirseren, 2000-2005 tarihleri arasında kurucu ortağı olduğu Günçe İç Dış Ticaret firmasında Yönetim Kurulu üyeliği yapmıştır.

2015 yılı itibariyle 2 yıl süreyle DSG Yapı Endüstri firmasında Kamp Amiri (Şantiye) olarak görev almıştır.

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
Mahmut Erdemoğlu	Maher Yatırım Holding A.Ş.	Doğrudan: 79 Dolaylı: -	Devam etmektedir
	Quick Sigorta A.Ş.	Doğrudan: 58,611 Dolaylı: 3,95	
	Corpus Sigorta A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 59	
	Quick Finansman A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 64,050	

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM -
DİCERLER A.Ş.
Levent - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 271123
34330 Levent - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 271123
www.ykiyati.com.tr

Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
	Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 62,561	
	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 67,137	
	QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 65,612	
	Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 67,137	
	Matger İnşaat ve Turizm A.Ş.	Doğrudan: 35 Dolaylı: 51	
Levent Uluçeçen	Maher Yatırım Holding A.Ş.	Doğrudan: 1 Dolaylı: -	Devam etmektedir.
	Quick Sigorta A.Ş.	Doğrudan: 3 Dolaylı: 0,050	
	Corpus Sigorta A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 0,99	
	Quick Finansman A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 2,848	
	Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 3,050	
	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 2,431	
	QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 2,637	
	Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 2,431	
Volkan Yıldız	Quick Sigorta A.Ş.	Doğrudan: 3 Dolaylı: -	Devam etmektedir.
	Quick Finansman A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 2,707	
	Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 3	



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi, Çarşı Sok.
Blok D: 22 - 23 - 25 - 26
33010 Kat - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 267889 | Mersis No: 34000022500000000000
www.yky.com.tr

Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
	Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 2,1	Devam etmektedir.
	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 2,1	
	QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.	Doğrudan: 0 Dolaylı: 2,4	
Ahmet Yaşar	Quick Sigorta A.Ş.	Doğrudan: 3 Dolaylı: -	Devam etmektedir.
	Corpus Sigorta A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: -	
	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 2,1	
	Quick Finansman A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 2,707	
	Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 3	
	Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 2,1	
	QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.	Doğrudan: 0 Dolaylı: 2,1	-
Kemal Gülmez	Aramis Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Doğrudan: 51 Dolaylı: -	Devam etmektedir.
	Quick Sigorta A.Ş.	Doğrudan: 0,065 Dolaylı: -	-
	Quick Finansman A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 0,058	-
	Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 0,065	-
	Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 0,045	-
	QC İnşaat Proje Mümessillik	Doğrudan: - Dolaylı: 0,045	Devam etmektedir.



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent A.Ş. - Çarşı - 21 - 27 - 23
2000 Levent - Beşiktaş
Şirket No: 25766 / Mersis No: 08020002576600000000000000
www.yk.com.tr

Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
	Gayrimenkul Yatırım A.Ş.		
	QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.	Doğrudan: 0 Dolaylı: 0,052	Devam etmektedir.
Gökay Erdemoğlu	Maher Yatırım Holding A.Ş.	Doğrudan: 5 Dolaylı: -	Devam etmektedir.
	Quick Sigorta A.Ş.	Doğrudan: 5 Dolaylı: 0,25	
	Corpus Sigorta A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 4	
	Quick Finansman A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 5,218	
	Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 5,25	
	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 5,153	
	QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 5,185	
Şenol Küni	Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 5,153	Devam etmektedir.
	Quick Sigorta A.Ş.	Doğrudan: 0,5 Dolaylı: -	
	Corpus Sigorta A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: -	
	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 0,35	
	Quick Finansman A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 0,451	
	Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 0,5	
	Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	Doğrudan: - Dolaylı: 0,35	



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı
21-22-23
4520 Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 257689 / Mersis No: 34730000000000000000
www.yapiyadi.com.tr

Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
	QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.	Doğrudan: 0 Dolaylı: 0,4	-
Ufuk Tandoğan	Radacini Financial Services SA	Doğrudan: 24 Dolaylı: -	Devam etmektedir.
Kerim Erhan Dumanlı	-	-	-
Şualp Nurkan Kaçmaz	-	-	-
Hacı Ahmet Babacan	Quick Sigorta A.Ş.	Doğrudan: 0,012 Dolaylı: -	-
Nazan Boncuk Yaman	-	-	-
Ömer Can Görken	-	-	-
Haşmet Birol Demirseren	-	-	-

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünce 08.04.2020 tarihinde açık ihale usulü ile gerçekleşen, “Kuruma Ait Binalar, Elektrojen Grupları ve Depo Muhteviyatı Malzemelerin 01.06.2020-31.12.2022 Tarihleri Arasında Sigorta Teminatı Altına Alınması” işi kapsamında, Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. tarafından ayrı ayrı teklif mektubu sunulması akabinde “İhaleye Fesat Karıştırmak” suçu iddiasıyla Ankara Cumhuriyet Başsavcılığı’nın 2020/89544 soruşturma numaralı dosyası ile Yönetim Kurulu Başkanımız Mahmut Erdemoğlu ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilimiz Levent Uluçeçen hakkında soruşturma açılmış ve Ankara 42. Asliye Ceza Mahkemesi’nin 2022/150 Esas sayılı dosyası ile kovuşturma aşamasına geçilmiştir.

İddianameye konu kamu ihalesi için Corpus Sigorta A.Ş. ve Quick Sigorta A.Ş. pandemi döneminde birbirinden habersiz olarak teklif vermişlerdir. Bilgimiz dahilinde ülkemizde bir holding bünyesinde iki ayrı sigorta şirketinin bulunması bir ilk olmakla birlikte, haklarında iddianame düzenlenen yönetim kurulu üyelerinin aynı zamanda iki sigorta şirketinin yönetim kurullarında bulunmaları ihale mevzuatı kapsamında değerlendirmeye alınmış ve dava konusu olmuştur. Ayrıca davaya konu olan Devlet Hava Meydanları İşletmesi ihalesinde, teknik

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Muhür: [Mühür]
ABK: D:28-72/23
3433/150-1/2022
Tic. Sic. No: 257149 | Mersis No: 34330150000000000001
www.yapiyati.com.tr



şartnamelerinde bulunan eksikliklerden ötürü ihale komisyonu kendi kararı ile ihalenin iptaline gitmiş, bir kamu zararı oluşmamıştır. İhalenin gerçekleşmiş olması halinde dahi Corpus Sigorta A.Ş. ve Quick Sigorta A.Ş. ihale sıralamasında alt sıralarda olmaları nedeni ile ihaleyi kazanma ihtimalleri bulunmamaktaydı.

Mahkeme huzurunda tüm sanıkların ifadeleri alınmış olup, savcılık mütalaası sonrası son savunmalar yapıp karar verilmesi beklenmektedir. Duruşma 26.12.2023 tarihinde yapılacaktır.

Söz konusu durumun İhraççı'nın faaliyetlerine doğrudan olumsuz bir etki etmeyeceği değerlendirilmektedir. Söz konusu davanın gidişatı bakımından yaşanan önemli gelişmeler, SPK'nın Özel Durumlar Tebliği kapsamında KAP'ta yapılacak açıklamalar aracılığıyla ilan edilecek ve bu sayede yatırımcıların bilgilendirilmesi sağlanacaktır.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünce 08.04.2020 tarihinde açık ihale usulü ile gerçekleşen, "Kuruma Ait Binalar, Elektrojen Grupları ve Depo Muhteviyatı Malzemelerin 01.06.2020-31.12.2022 Tarihleri Arasında Sigorta Teminatı Altına Alınması" işi kapsamında, Quick Sigorta ve Corpus Sigorta tarafından ayrı ayrı teklif mektubu sunulması akabinde "İhaleye Fesat Karıştırmak" suçu iddiasıyla Ankara Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 2020/89544 soruşturma numaralı dosyası ile Yönetim Kurulu Başkanı Mahmut Erdemoğlu ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Levent Uluçerçen hakkında soruşturma açılmış ve Ankara 42. Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2022/150 Esas sayılı dosyası ile kovuşturma aşamasına geçilmiştir.

İddianameye konu kamu ihalesi için Corpus Sigorta ve Quick Sigorta pandemi döneminde birbirinden habersiz olarak teklif vermişlerdir. Bilgimiz dahilinde ülkemizde bir holding bünyesinde iki ayrı sigorta şirketinin bulunması bir ilk olmakla birlikte, haklarında iddianame düzenlenen yönetim kurulu üyelerinin aynı zamanda iki sigorta şirketinin yönetim kurullarında bulunmaları ihale mevzuatı kapsamında değerlendirmeye alınmış ve dava konusu olmuştur. Ayrıca davaya konu olan Devlet Hava Meydanları İşletmesi ihalesinde, teknik şartnamelerinde bulunan eksikliklerden ötürü ihale komisyonu kendi kararı ile ihalenin iptaline gitmiş, bir kamu zararı oluşmamıştır. İhalenin gerçekleşmiş olması halinde dahi Corpus Sigorta ve Quick Sigorta ihale sıralamasında alt sıralarda olmaları nedeni ile ihaleyi kazanma ihtimalleri bulunmamaktaydı.

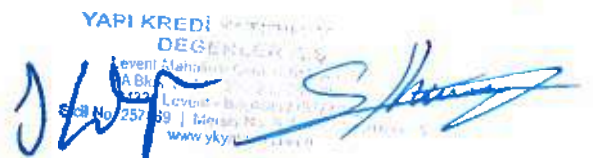
Mahkeme huzurunda tüm sanıkların ifadeleri alınmış olup, savcılık mütalaası sonrası son savunmalar yapıp karar verilmesi beklenmektedir. Duruşma 26.12.2023 tarihinde yapılacaktır.

Söz konusu durumun İhraççı'nın faaliyetlerine doğrudan olumsuz bir etki etmeyeceği değerlendirilmektedir. Söz konusu davanın gidişatı bakımından yaşanan önemli gelişmeler, SPK'nın Özel Durumlar Tebliği kapsamında KAP'ta yapılacak açıklamalar aracılığıyla ilan edilecek ve bu sayede yatırımcıların bilgilendirilmesi sağlanacaktır.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.


Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ
DEĞERLER A.Ş.
Levent Akhmetov
ABD
Levent Akhmetov
Söğ No 257/89 | Mesaj No
www.yk.com.tr



15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

15.10. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.11. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in üst düzey yöneticilerine her bir cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı aşağıda yer almaktadır.

Yıllık Yapılan Ücret Ödemeleri (TL)				
Ödeme Açıklaması	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Ücret ve Diğer Menfaatler	2.922.856	1.757.434	445.620	1.153.081
Toplam	2.922.856	1.757.434	445.620	1.153.081

31.12.2021 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere ödenen ücretlerdeki düşüşün sebebi, 31.03.2021 tarihinde gerçekleşen Şirket'in AG Anadolu Grubu'ndan Maher Grubu'na geçmesi sebebiyle meydana gelmiştir. 31.12.2022 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere ödenen ücretlerdeki artışın sebebi, enflasyon ve asgari ücretlerdeki artışlardan kaynaklanmaktadır.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri:

MNR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ
Levent Mahir
Seri No: 257683
www.yapi.kredi.com.tr



ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Şirketimizin 31.03.2021 tarihinde Anadolu Grubu'ndan, Maher Holding bünyesine pay satışının gerçekleşmesi ile tüm kadronun iş sözleşmeleri sona ermiş olup, kıdem tazminatı vb. hakları ilgili personellere ödenmiştir. Bu nedenle, Şirket'in yönetim kurulu üyelerine veya yönetimde söz sahibi olan diğer yöneticilerine emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatler için ayırdığı tutar bulunmamaktadır.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

YÖNETİM KURULU			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi
Mahmut Erdemoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi, 06.01.2024 tarihine kadar ise yönetim kurulu başkanı seçilmiştir.
Levent Uluçeçen	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi, 06.01.2024 tarihine kadar ise yönetim kurulu başkan vekili seçilmiştir.
Volkan Yıldız	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi seçilmiştir.
Ahmet Yaşar	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi seçilmiştir.
Gökay Erdemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi seçilmiştir.
Kemal Gülmez	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi seçilmiştir.
Şenol Küni	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi seçilmiştir.
Ufuk Tandoğan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi seçilmiştir.

YÖNETİM KURULU			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi
Kerim Erhan Dumanlı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi seçilmiştir.

YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL LİSTESİ			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi
Şualp Nurkan Kaçmaz	Genel Müdür	Genel Müdür	-
Hacı Ahmet Babacan	İnşaat Müdürü	İnşaat Müdürü	-
Nazan Boncuk Yaman	Mali İşler Direktörü	Mali İşler Müdürü, Mali İşler Müdür Yardımcısı	-
Ömer Can Görken	Ticari Gayrimenkul Müdürü	Ticari Gayrimenkul Uzmanı	-
Haşmet Birol Demirseren	İdari İşler Müdürü	İdari İşler Müdürü	-

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi yukarıda temin edilmektedir. Komitelere ilişkin bilgiler ise aşağıda sunulmaktadır. Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları 20.03.2023 tarihli ve 2023/15 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile belirlenmiş ve komiteler kurulmuştur..

20.03.2023 tarihli ve 2023/16 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığına Kerim Erhan Dumanlı, üyeliğe ise Şenol Küni; Denetimden Sorumlu Komite başkanlığına Kerim Erhan Dumanlı, üyeliğe ise Ufuk Tandoğan; Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına Ufuk Tandoğan, üyeliğe ise Şenol Küni getirilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetim Komitesinin amacı Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi, iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktır.

Denetim Komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı ve üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Denetim Komitesi, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Denetim Komitesi'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanır.

MUR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270600 / Mersis No: 08500023181800018
www.ykiyatirim.com.tr



Komite çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya hariçten seçeceği finansal raporlama ve bağımsız denetim konularında uzman kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturulabilir.

Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetim Komitesi kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Toplantı ve karar nisabı Denetim Komitesi üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesinin temel amacı Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, ayrıca SPK'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini yerine getirmektir.

Kurumsal Yönetim Komitesi en az iki yönetim kurulu üyesi ile Kurumsal Yönetim Komitesi'nin doğal üyesi olan yatırımcı ilişkileri birimi yöneticisinden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Yatırımcı ilişkileri birimi yöneticisi hariç tutulmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerekğinde Yönetim Kurulu Üyesi olmayan konusunda uzman kişilere Kurumsal Yönetim Komitesi'nde yer verilebilir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

Komite çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya hariçten seçeceği uzman kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturulabilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesinin amacı Şirket'in varlığını, hedeflerine ulaşmasını etkileyebilecek, gelişmesini ve sürekliliğini tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, uyum ve sürdürülebilirlikle ilgili ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, bu risklerin Şirket'in kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi amacıyla yerinde analiz ve çalışmalar gerçekleştirilmesi ve yapılan çalışmaların sonuçlarının raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında riskler ve etkilerinin dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı/genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerekğinde Yönetim Kurulu Üyesi olmayan konusunda uzman kişilere Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde yer verilebilir. Komitenin


Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
A.Ş. No: 257/89 | Merkezi: 0388-023-1940-0016
www.ykyatirim.com.tr



bulundurularak belirlenir ve çalışma süresi, unvan ve yapılan işin özelliğine göre esas olarak bütün çalışanlara ödenir. Şirket; özellikle Yönetim Kurulu üyeleri ile diğer üst düzey yöneticilerin ücretlerini belirlerken bu kişiler için Şirket'te üstlenmiş oldukları görev ve sorumlulukları göz önünde bulundurarak, piyasa koşullarına uygun ve Şirket'in strateji ve politikalarına, performansına göre yıllık bazda bir ücret belirler. Şirket ayrıca istisnai olarak işçilerin bir bölümüne, tamamına ya da yalnızca yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerine yönelik olarak sözleşmesel bir taahhüdün gereği olmaksızın teşvik amacıyla nakdi ya da aynı ödemeler yapabilir. Teşvik ödemeleri performansa dayalı düzenli olarak ödenen başarı primlerinden olmayıp Şirket çalışanlarının yürüttükleri işlerde ortaya koyduğu ekstra başarıyı ödüllendirmek ve başarıyı teşvik etmek amacıyla verilen bir takdir ödemesidir.

Ücret yönetiminin ek faydalarla desteklenmesi için Şirket tarafından "yan haklar" sağlanmaktadır. Şirket'in sağladığı yan haklar, piyasa koşullarına uygun, rekabetçi ve adil olma esaslarını içermektedir. Bu paralelde, üst düzey yöneticilere sağlanan sağlık sigortası gibi diğer menfaatlerin yanı sıra Şirket aracı gibi menfaatler de sağlanabilmektedir.

Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in ticari sır niteliğini taşımayan yatırım kararlarını etkileyebilecek, stratejisi ve hedefleri ile ilgili bilgi ve gelişmelerin ilgili mevzuat çerçevesinde başta yatırımcılar olmak üzere menfaat sahiplerinin bilgisine adil, eksiksiz, doğru, zamanında ve kolay anlaşılır bir şekilde sunulmasını sağlamaktır. Bu Politika, Şirket'in tüm çalışanları ile danışmanlarını kapsamakta; Şirket'in sermaye piyasası katılımcıları ile yazılı ve sözlü iletişimini düzenlemektedir.

Bilgilendirmeler; özel durum açıklamaları, finansal tablo ve raporlar, yıllık faaliyet raporları, internet sayfası, sunumlar, yatırımcı toplantıları ve telekonferanslar, bilgilendirme yazıları, basın bültenleri, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi gibi bilgilendirme araçları ile yapılır. Sermaye piyasası mevzuatı ve TTK hükümleri saklı kalmak üzere, Şirket tarafından kullanılan temel kamuyu aydınlatma yöntem ve araçları aşağıda belirtilmiştir;

- Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla iletilen özel durum açıklamaları,
- Periyodik olarak KAP'a iletilen finansal tablo ve dipnotları, bağımsız denetim raporu, beyanlar ve faaliyet raporu,
- TTSG ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilanlar ve duyurular,
- Yazılı ve görsel medya vasıtasıyla yapılan basın açıklamaları,
- Sermaye piyasası katılımcıları ile yüz yüze veya telekonferans vasıtasıyla yapılan bilgilendirme görüşme ve toplantıları,
- Kurumsal internet sitesi, (www.mhrgyo.com.tr) bilgilendirmeleri,
- Telefon, elektronik posta, cep telefonu, faks vb. iletişim yöntem ve araçları üzerinden yapılan açıklamalar.

Kamunun aydınlatılmasında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tavsiye ettiği şekilde www.mhrgyo.com.tr internet adresindeki Şirket internet sitesi aktif olarak kullanılır. Şirket'in internet sitesinde yer alan açıklamalar, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca yapılması gereken bildirim ve özel durum açıklamalarının yerine geçmez. Şirket tarafından


Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



kamuya yapılan tüm açıklamalara internet sitesi üzerinden erişim imkânı sağlanır. İnternet sitesi buna uygun olarak yapılandırılır ve bölümlendirilir. İnternet sitesinin güvenliği ile ilgili her türlü önlem alınır. İnternet sitesi Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü içerikte ve şekilde düzenlenir. Özellikle yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek şekilde yer verilir. İnternet sitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara sürekli olarak devam edilir.

Kar Dağıtım Politikası

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu TTK, SPKn, Kurul'un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği, ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve Esas Sözleşme'nin kar dağıtımı ile ilgili maddesi ile uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Yönetim kurulunun kar dağıtım teklifi, genel kurulda görüşülür. Kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ne zaman dağıtılacağı genel kurul toplantısında karara bağlanır.

Yönetim kurulu, Şirket'in kârlılık durumu, ilgili düzenlemeler ve Şirket stratejisi çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata göre, dağıtılabilir karın en az % 20'sini nakit ve/veya bedelsiz pay şeklinde dağıtılabilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabilmesi gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr dağıtımının genel kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarı ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine genel kurul karar verir. Genel kurul veya yetki verilmesi halinde yönetim kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtılabilir.

Yönetim kurulu, genel kurula yukarıda belirlenen oranın altında kâr payı dağıtmayı veya kâr payı dağıtmamayı teklif ederse, bu teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

Bağış ve Yardım Politikası

Bağış ve Yardım Politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Bağış ve Yardım Politikasında belirtilen sınırlamalara tabi olmak üzere, Şirket, sayılanlarla sınırlı

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Levent - Kat: 9 - Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274972 - Mersis No: 083300313000000001
www.ykyatirim.com.tr

olmaksızın kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı ile eğitim, kültür, sanat, çevre ve spor alanlarında faaliyet gösteren kişilere, sivil toplum kuruluşlarına, dernek veya vakıflara, üniversitelere, kamu kurum ve kuruluşlarına SPKn'da, Kar Payı Tebliği'nde ve diğer sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar dahilinde yardım ve bağış yapabilir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve diğer ilgili hükümleri ile ilgili diğer mevzuata uygun olarak hareket etmek kaydıyla gerekli özel durum açıklamalarını yapmak ve yıl içinde yapılan bağışları genel kurulda ortakların bilgisine sunmak şartıyla, amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde gerçek kişilere ve kamu veya özel hukuk tüzel kişilerine bağış ve yardımda bulunabilir.

Şirket yönetiminin kararıyla yapılan tüm bağış ve yardımlar Şirket vizyon, misyon ve politikalarına uygun ve Şirket'e ait etik ilkeler ile değerler göz önünde bulundurularak yapılır. Bağış ve yardımlar, nakdi ve/veya ayni yapılabilir.

Şirket, Bağış ve Yardım Politikasındaki ilkeler ve tabi olduğu mevzuat ile belirlenen esaslar doğrultusunda, her bir hesap dönemi içinde yapılmış tüm bağış ve yardımları ilgili yılın genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile pay sahiplerinin bilgisine sunar.

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Şirket tarafından yapılan bağış ve yardımların kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az %1 ve üzerinde olması veya %1'in altındaki bağış ve yardımların toplamının kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az %1'ine ulaşması durumunda gerekli özel durum açıklamaları yapılır.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Şirket organlarının yanı sıra mevzuat gereği zorunlu olarak oluşturulması gereken "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.mhrgyo.com.tr) yapım aşaması devam eden; halka arz öncesi yapım tamamlanıp yer alacak Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde kurumsal yönetim profili kapsamında Şirket'e ilişkin bilgi ve veriler yer alacaktır. Şirket'in kurumsal internet sitesi (www.mhrgyo.com.tr) oluşturulacak Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilecek güncel olarak tutulacaktır. Pay sahipleri ve ilgili diğer taraflarca e-posta, mektup, telefon gibi araçlar ile yöneltilen her türlü sorular en kısa sürede Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından cevaplandırılacaktır. Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğunda yürütülen başlıca faaliyetler aşağıda özetlenmiştir.

- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili sözlü ve yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
- Genel kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.


Y. K. KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.


Y. K. KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çarşı Sokak No: 10
A Blok Kat: 23 - 24 - 25
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Sicil No: 25.685 / Mersis No: 0835.00.0000.0000.0000.0000
www.ykyatirim.com.tr



- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.
- SPKn ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.
- SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

Şirket'te İzahname düzenleme tarihi itibarıyla yatırımcı ilişkileri birim yöneticisi atanmamış olup, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11/6'ncı maddesi hükmü uyarınca, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren 6 (altı) ay içerisinde yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturularak, yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi belirlenecek ve ilgili bilgi KAP'ta yayınlayacaktır.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

İzahname'de yer alan her bir finansal tablo dönemi için dönem sonu personel sayıları, Şirket için aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Faaliyet Yeri	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İstanbul	8	8	5	35
Toplam	8	8	5	35

31.12.2021 tarihi itibarıyla personel sayısındaki düşüşün sebebi, 31.03.2021 tarihinde gerçekleşen Şirket'in AG Anadolu Grubu'ndan Maher Grubu'na geçmesi sebebiyle meydana gelmiş olup, Şirket personelinin yeniden yapılandırılması sürecinde bu sayının artırılması hedeflenmektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, güncel sayı 8'dir.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Levent, Mahatma Caddesi Kat: 9
A Blok Kat: 9 Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270999 / Mersis No: 08330032709990001
www.yk Yatirim.com.tr

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL değerinde 186.000.000 adet A Grubu ve beheri 1,00 TL değerinde 434.000.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 620.000.000 TL değerindedir. A Grubu paylar nama ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Şirket'in 06.01.2023 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla doğrudan ve dolaylı pay sahiplerine ilişkin bilgiler değişmemiş olup, doğrudan pay sahipliği yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Quick Sigorta	A	186.000.000,00	30,00
Quick Sigorta	B	329.866.600,00	53,20
Corpus Sigorta	B	104.133.400,00	16,80
Toplam		620.000.000,00	100,00

İhraççının son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Quick Sigorta ortaklarının sermaye paylarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Pay Sahibi	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Mahmut Erdemoğlu	58,611	253.959.902,00
Mine Erdemoğlu	5,000	21.665.000,00
Gökay Erdemoğlu	5,000	21.665.000,00
Türkay Erdemoğlu	5,000	21.665.000,00
Maher Yatırım Holding A.Ş.	5,000	21.665.000,00
Diğer	21,389	92.680.098,00
Toplam	100	433.300.000,00

İhraççının son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Corpus Sigorta ortaklarının sermaye paylarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Pay Sahibi	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Maher Yatırım Holding A.Ş.	98,50	38.415.000,00
Diğer	1,50	585.000,00
Toplam	100	39.000.000,00

İhraççının son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla,

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Maher Yatırım Holding A.Ş. ortaklarının sermaye paylarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Pay Sahibi	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Mahmut Erdemoğlu	79,00	19.750.000,00
Levent Uluçen	1,00	250.000,00
Mine Erdemoğlu	10,00	2.500.000,00
Gökay Erdemoğlu	5,00	1.250.000,00
Türkay Erdemoğlu	5,00	1.250.000,00
Toplam	100	25.000.000,00

Bu doğrultuda, İhraççının son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai gerçek kişiler Mahmut Erdemoğlu (%65,124), Mine Erdemoğlu (%6,231), Gökay Erdemoğlu (%5,195) ve Türkay Erdemoğlu'dur (%5,195).

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Quick Sigorta, 186.000.000 adet A Grubu imtiyazlı paya ve 329.866.600 adet B Grubu imtiyazsız paya sahiptir; Corpus Sigorta ise 104.133.400 adet B Grubu imtiyazsız paya sahiptir.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Bu doğrultuda, Yönetim Kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 Yönetim Kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 Yönetim Kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257690 | Mersis No: 08020025769000010
www.ykiyatirim.com.tr



19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 620.000.000 TL olup tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 620.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 186.000.000 adet pay karşılığı 186.000.000 TL'den ve B grubu hamiline 434.000.000 adet pay karşılığı 434.000.000 TL'den oluşmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. A Grubu paylara Quick Sigorta sahiptir.	1,00	186.000.000	30
B	Hamiline	İmtiyazı bulunmamaktadır. B grubu paylara Quick Sigorta ve Corpus Sigorta sahiptir.	1,00	434.000.00	70
Toplam				620.000.000	100

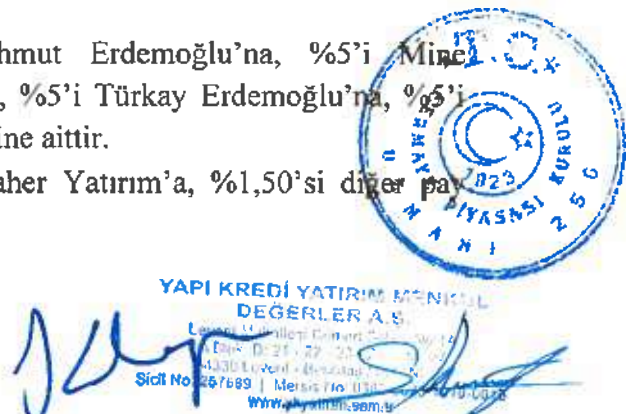
19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

İşbu İzahname'nin 19.1 numaralı bölümünde de belirtildiği üzere, Şirket'in doğrudan pay sahipliği yapısı çerçevesinde, Şirket'in doğrudan pay sahibi olan Quick Sigorta, Şirket paylarının doğrudan %83,20'sini elinde bulundurmaktadır. Bundan bahisle, Şirket'in doğrudan yönetim hakimiyetine sahip ortağı Quick Sigorta'dır. Quick Sigorta'nın yönetim hakimiyetinin kaynağı yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahip paylar dahil olmak üzere Şirket'in paylarının %83,20'sine sahip olmasıdır.

Bununla birlikte, İhraççı'nın son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Ana Hissedarlar olan Quick Sigorta ve Corpus Sigorta'nın ortaklarının sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

- Quick Sigorta'nın paylarının %58,611'i Mahmut Erdemoğlu'na, %5'i Mine Erdemoğlu'na, %5'i Gökay Erdemoğlu'na, %5'i, %5'i Türkay Erdemoğlu'na, %5'i Maher Yatırım'a ve %21,389'u diğer pay sahiplerine aittir.
- Corpus Sigorta'nın ise paylarının %98,50'si Maher Yatırım'a, %1,50'si diğer pay sahiplerine aittir.

MAR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



İhraççı'nın yönetim hakimiyetine sahip olan dolaylı pay sahibi gerçek kişilerin tespit edilebilmesi için Maher Yatırım'ın ortaklarının sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi de aşağıda temin edilmektedir.

- Maher Yatırım'ın paylarının %79'u Mahmut Erdemoğlu'na, %10'u Mine Erdemoğlu'na, %5'i Gökay Erdemoğlu'na, %5'i Türkay Erdemoğlu'na ve %1'i Levent Uluçeçen'e aittir.

Bu doğrultuda, Mahmut Erdemoğlu'nun; (i) Quick Sigorta'nın sermayesinde kendisinin %58,611 oranındaki doğrudan pay sahipliğinin doğurduğu %48,765 oranındaki dolaylı pay sahipliği, (ii) Corpus Sigorta'nın sermayesinde Maher Yatırım'ın %98,50 oranındaki doğrudan pay sahipliğinin doğurduğu %13,073 oranında dolaylı pay sahipliği ve (iii) Quick Sigorta'nın sermayesinde Maher Yatırım'ın %5 oranındaki doğrudan pay sahipliğinin doğurduğu %3,286 oranındaki dolaylı pay sahipliği dikkate alındığında, Mahmut Erdemoğlu Şirket'in sermayesinde veya toplam oy hakkı içinde dolaylı olarak %65,124 oranında pay sahibi olup, Şirket'in dolaylı yönetim kontrolü hakimiyetine sahiptir.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Ancak, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda yer verilen hükümlerin hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir: Esas Sözleşme'nin:

- 14'üncü maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 15'inci maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 16'ncı maddesine göre Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.
- 16'ncı maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in doğrudan veya dolaylı pay sahipleri arasında Şirket'in birlikte yönetim hakimiyetine sebebiyet verebilecek herhangi bir açık ya da zımni, sözlü ya da yazılı bir anlaşma veya iş birliği bulunmamaktadır.


MAH
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Akers O. 21 22
34130 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 257689 | Mersis No: 330101000000019140018
www.yk Yatirim.com.tr

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi
Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri
Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında TMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama
Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili taraflara ile yapılan işlemleri ve bakiyeleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

a) İlişkili taraflardan alacaklar

(TL)	30.06.2023		31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Ticari Alacaklar (*)	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar (*)	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar (*)	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Corpus Sigorta A.Ş.	862.528	-	773.095	--	4.747.911	--	--	--
Maher Yatırım Holding A.Ş.	2.236,	-	15.453	--	1.379.875	--	--	--
QPAY Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	1.337.417	-	1.137.776	--	--	--	--	--
Matger İnşaat Turizm A.Ş.	-	-	--	--	25.860	--	--	--
Quick Tower Bina Yönetimi	-	-	--	--	1.281.054	--	--	--
Qtower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	88.973	-	-	-	-	-	-	-
Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	6.107	-	-	-	-	-	-	-
Quick Finansman A.Ş.	-	-	33.273	--	1.672.487	--	--	--
Quick Sigorta A.Ş.	4.986	-	2.925.418	--	4.889.462	--	--	--
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	2.810	-	1.425.391	--	--	--	--	--
AND Kozyatağı Bina Yönetimi	-	-	--	--	--	--	796.931	--
AND Ankara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	-	-	--	--	--	--	173.448	--
AND Kartal Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	-	-	--	--	--	--	825.492	--
Artı Anadolu Danışmanlık A.Ş.	-	-	--	--	--	--	28.241	--
Migros Ticaret A.Ş.	-	-	--	--	--	--	28.434	--
Toplam	2.342.177	-	6.310.406	--	13.996.649	--	1.842.686	--

**Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Levent Katilimcilik Ofisi
Kat: 9, D: 23-24, 25-26
34399 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 257189 / Mersis: 34310102500000000000000000
www.ykiyatirim.com.tr

(*) İlişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari alacaklar, genel olarak Şirket tarafından Quick Tower'da kiracı olan ilişkili taraflar adına yapılan dekorasyon ve tadilat harcamalarının ilişkili taraflara yansıtılması nedeniyle oluşmuştur.

b) İlişkili taraflara borçlar

(TL)	30.06.2023		31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Quick Sigorta A.Ş.	-	-	747.096	--	373.947	--	--	--
Quick Tower Bina Yönetimi	-	-	--	--	--	--	--	--
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	183.868	--	--	--	--	--	--	--
Adel Kalemcilik Tic. ve San. A.Ş.	--	--	--	--	--	--	78.840	--
AEH Sigorta Acenteliği A.Ş.	--	--	--	--	--	--	426.891	--
AG Anadolu Grubu Holding A.Ş.	--	--	--	--	--	--	200.895	7.477.671
Anadolu Eğ. ve Sos. Yar. Vakfı Sağ. Tes. İkt. İşl.	--	--	--	--	--	--	685	--
Çelik Motor Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	--	--	429	--
Efes Pazarlama ve Dağıtım Tic. A.Ş.	--	--	--	--	--	--	523	--
Efestur Turizm İşletmeleri A.Ş.	--	--	--	--	--	--	16.520	--
AND Kozyatağı Bina Yönetimi	--	--	--	--	--	--	356.889	--
Diğer	33.809	--	--	--	--	--	--	--
Toplam	217.677	-	747.096	--	373.947	--	1.081.672	7.477.671

(*) İlişkili taraflardan Quick Sigorta A.Ş.'ye olan kısa vadeli ticari borçlar, genel olarak Quick Tower Binası için yapılan sigorta poliçesine ilişkin kalan prim taksitlerinden oluşmaktadır.

c) İlişkili taraflara satışlar

(TL)	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-30.06.2023	01.01.-31.12.2022	01.04.-31.12.2021	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.12.2020
Corpus Sigorta A.Ş.	2.768.370	7.433.219	10.284.794	624.165	--	--
Maher Yatırım Holding A.Ş.	263.236	10.526.989	12.849.846	121.070	--	--
Matger İnşaat Turizm A.Ş.	-	165.000	165.000	25.860	--	--
QPay Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	1.457.546	249	148.929	--	--	--
Quick Finansman A.Ş.	684.578	2.283.856	2.855.883	123.637	--	--
Quick Sigorta A.Ş.	3.408.960	9.609.711	16.502.593	678.118	--	--
Quick Tower Bina Yönetimi	-	8.933.780	15.172.813	4.006.920	--	--
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	347.365	-	1.381.568	--	--	--
Qc İnşaat Proje Mümesillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	13.124	-	-	-	-	-
QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	30.000	-	1.992.079	--	--	--
AND Kartal Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	-	-	--	--	9.000.000	15.035.933
AND Ankara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	-	-	--	--	--	18.963
AND Kozyatağı Bina Yönetimi	-	-	-	-	1.893.988	3.934.524

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0833 0000 0000 0000 0000 0000
www.yk Yatirim.com.tr

Artı Anadolu Danışmanlık A.Ş.	-	-	--	--	--	143.907
Anadolu Eğ. ve Sos. Yar. Vakfı Sağ.Tes.İkt.İşl.	-	-	-	-	--	7.754
Migros Ticaret A.Ş.	-	-	--	--	32.924	172.446
Toplam	8.973.179	38.952.804	61.353.505	5.579.770	2.128.902	17.314.927

İlişkili taraflardan Quick Tower Bina Yönetimine yapılan satışlar, yönetim hizmet bedeli ve enerji giderleri yansıtılmalarından oluşmaktadır. Diğer ilişkili taraflara (Quick Tower Bina Yönetimi hariç) yapılan satışlar, kira bedeli ve dekorasyon harcama yansıtılmalarından oluşmaktadır.

d) İlişkili taraflardan alışlar

(TL)	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022	01.04.- 31.12.2021	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.12.2020
Corpus Sigorta A.Ş.	-	-	13.022	6.296	--	--
Maher Yatırım Holding A.Ş.	5.317.464	-	--	21.575	--	--
Quick Sigorta A.Ş.	40.487	2.593	1.917.389	549.050	--	--
Quick Tower Bina Yönetimi (*)	-	744.714	994.174	1.872.694	--	--
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	155.820	-	-	-	-	-
Qtower Gayrimenkul Yönetim Ve Enerji Tic.A.Ş.	669.668	-	45.131	28.500	--	--
AG Anadolu Grubu Holding A.Ş.	-	-	--	--	427.069	2.932.462
Çelik Motor Ticaret A.Ş.	-	-	--	--	--	33.559
AND Kartal Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	-	-	--	--	42.000	252.423
Efestur Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	-	--	--	--	23.643
Efes Pazarlama ve Dağıtım Tic. A.Ş.	-	-	--	--	--	523
Adel Kalemcilik Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	--	--	46.332	221.774
Migros Ticaret A.Ş.	-	-	--	--	--	15.158
Anadolu Sağlık Merkezi İktisadi İşletmesi	-	-	--	--	--	31.906
Toplam	6.183.439	747.307	2.969.716	2.478.115	515.401	3.511.448

(*) Quick Tower Binasında bulunan henüz kiralanmamış alanlar için Bina Yönetimi tarafından Şirket'e düzenlenen aidat giderlerinden oluşmaktadır.

e) İlişkili taraflardan alış ve satışların niteliklerine göre dağılımı

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 257689 / Tic. Sicil No: 274923
www.ykysm.com.tr

İlişkili taraflara satışlar (TL)	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-30.06.2022	01.01.-31.12.2022	01.04.-31.12.2021	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.12.2020
Kira bedeli	7.743.492	3.002.654	8.197.265	--	32.923	184.264
Dekorasyon yansıtma bedeli	1.147.054	27.015.124	35.994.529	1.152.122	--	--
Yönetim hizmet bedeli	-	-	1.270.159	699.919	800.000	11.126.008
Masraf yansıtma bedeli	82.633	7.989.668	15.884.733	3.307.000	875.467	3.146.929
Danışmanlık bedeli	-	846.773	--	--	420.512	2.857.726
Diğer	-	98.585	6.819	420.729	--	--
Toplam	8.973.179	38.952.804	61.353.505	5.579.770	2.128.902	17.314.927

İlişkili taraflardan alımlar (TL)	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-30.06.2022	01.01.-31.12.2022	01.04.-31.12.2021	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.12.2020
Aidat gideri	427.566	719.159	1.017.065	1.872.695	--	--
Maddi duran varlık alımı	-	-	896.327	20.980	--	--
Sigorta poliçe bedeli	-	-	1.012.909	534.365	--	--
Masraf yansıtma bedeli	297.872	28.148	22.240	--	20.855	349.743
Yönetim hizmet bedeli	1.910.707	-	--	--	71.753	374.365
Danışmanlık bedeli	3.364.986	-	--	--	46.332	221.062
Kira bedeli	-	-	--	--	131.131	836.685
Aidat gideri	-	-	--	--	245.330	1.657.866
Diğer	182.308	-	21.175	50.075	--	71.727
Toplam	6.183.439	747.307	2.969.716	2.478.115	515.401	3.511.448

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, İhraççı'nın ilişkili taraflardan ticari olmayan alacağı ve ilişkili taraflara ticari olmayan borcu bulunmamaktadır.

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi

İlişki taraflara kiralama ve diğer hizmetlerin Şirket'in net satış hasılatı içindeki payı 30.06.2023 tarihi itibarıyla %20,86, 31.12.2022 tarihi itibarıyla %14,89, 31.12.2021 tarihi itibarıyla %0,1 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla %0,73'dür. Şirket'in net satış hasılatının tamamı (%100) kira gelirlerinden oluşmaktadır.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 620.000.000 TL olup, tamamı ödenmiştir. Çıkarılmış sermayenin her biri 1 TL itibari değerinde 620.000.000 adet paya ayrılmıştır. Bunlardan 186.000.000 adetli nama yazılı A Grubu ve 434.000.000 adetli hamiline yazılı B Grubu paylardır.

MUR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi, Gümüş Sokak No:14
A Blok Kat: 22 Kat: 22
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 276801 Kuruluş Yılı: 1996
Sicil No: 276801 Kuruluş Yılı: 1996
www.ykyatirim.com.tr



Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL'dir. Şirket, SPKn hükümlerine göre 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile dönüşmüş olup, her biri 1 TL itibari değerde 3.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

SPK'ca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerli olduğundan, 2026 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2026 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket, yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamayacaktır.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Fiili dolaşımda olan pay bulunmamaktadır. İzahname’de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10’undan fazlası nakit dışındaki aktiflerle ödenmemiştir.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri

Yoktur.

21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Şirket 22.06.2021 tarihli genel kurul toplantısında sermaye artırım kararı almış ve sermayesini 579.500.000 TL artırarak 40.500.000 TL'den, toplam 620.000.000 TL'ye çıkarmıştır. Söz konusu sermaye artırımına ilişkin karar 06.07.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 06.07.2021 tarihli 10364 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Her ne kadar sermaye artırımında artırılan 579.500.000 TL'nin 569.282.564 TL'si pay sahiplerinin sermaye

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

yedekleri hesabına yapmış oldukları sermaye avansı ödemelerinden ve 10.217.436 TL'si nakit olarak karşılanmıştır.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2026 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kuruldan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar
Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi
Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi
Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Tam metni işbu İzahname Ek 1'de ve Ek 2'de sunulan, Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.mhrgyo.com.tr) bulunan ve KAP'ın internet sitesinde (www.kap.org.tr) yer alacak olan Şirket Esas Sözleşmesi ile Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi'ne ilişkin önemli bilgiler aşağıda verilmektedir.

Esas Sözleşme

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi ve üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu sermaye piyasası mevzuatı ve TTK hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatından belirtilen şartları haiz en az 5 en fazla 9 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dâhil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çarşı Sokak No: 24
A Blok D: 21 Kat: 21
34398 Beşiktaş - İstanbul / Türkiye
Sicil No: 274980 | Mersis No: 03320010000000000000000000
www.yky.com.tr

Esas Sözleşme'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, yönetim kurulu, 2022-2026 yılları arasında, SPK'nın hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu paylar ihraç edilir. Yapılacak sermaye artırımlarında, mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının kısıtlanması durumunda B Grubu pay çıkarılacaktır. A Grubu ve B Grubu pay sahiplerinin rüçhan hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu pay grupları başkaca bir işleme gerek kalmaksızın B Grubu ve hamiline yazılı paya dönüşür. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamu" başlıklı 18. maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. En az 1 Yönetim Kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

İç Yönerge

Yönetim kurulu TTK madde 367'ye göre hazırlayacağı bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

TTK madde 370'in "Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır" şeklindeki hükmü çerçevesinde; Yönetim Kurulu temsil yetkisini, Yönetim Kurulu üyesi olan veya pay sahibi ya da yönetim kurulu üyesi olmaları zaruri bulunmayan bir veya birkaç kişiye bırakabilir. Ancak böyle bir durumda en az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisinin olması şarttır.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Esas Sözleşme'nin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 19. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu, şirket işlerinin idaresi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür tayin eder. Genel Müdür, Yönetim Kurulu'nun kararları doğrultusunda ve TTK, SPKn, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde şirketi yönetir. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur. Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz.

Esas Sözleşme'nin "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 20. maddesi uyarınca; Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden SPK'ca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393. maddesi hükmü saklıdır. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Şirketin amaç ve konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmektir.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Yönetim Kurulu

TTK uyarınca Genel Kurul'un devredilemez yetkileri saklı kalmak kaydıyla, Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en fazla 9 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir. Yönetim kurulu, TTK, SPKn, şirket Esas Sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile genel



Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Esas Sözleşme'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK'nın iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi

Genel kurula ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22 vd. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Ticaret Bakanlığı temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar.

Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

**YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.**

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve Esas Sözleşme’de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak “pay sahipleri çizelgesi”ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme’nin “Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım” başlıklı 23. maddesi gereği, Şirket’in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK’nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşme’nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Genel kurula elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

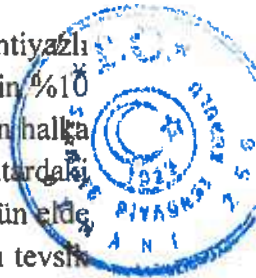
Esas Sözleşme’nin “İmtiyazlı Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesi uyarınca; Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK’nın iznine tabidir. Söz konusu kısıtlayıcı hükümler ihraççının yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek niteliktedir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPKn ve TTK’nın ilgili hükümlerine tabidir. Esas Sözleşme’nin “İmtiyazlı Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK’nın iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK’nın iznine tabidir. İmtiyazsız paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise, bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağladıklarını tevsih edici belgeleri, pay edinimini takip eden 10 iş günü içinde SPK’ya iletmeleri zorunludur. Yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların, söz konusu şartları sağlayamamaları


Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Cumhuriyet Kavşağı
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24
42300 Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257689 | Mersis: 0803002519100016
www.ykyatirim.com.tr



halinde, yönetim kontrolü sağlayan paylarını, şartları sağlayamadıkları tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde elden çıkarmaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinde, imtiyazlı payları devralacak ortakların, SPK'nın pay alım teklifi zorunluluğuna ilişkin hükümleri kapsamında devir sonrası diğer ortakların paylarını satın almayı sağlayacak mali güce sahip olmaları ve bu durumu tevsik etmeleri zorunludur. Şu kadar ki, Kurul'un pay alım teklifi zorunluluğundan muafiyete ilişkin hükümleri saklıdır. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Kira Sözleşmeleri

Şirket'in portföyünde bulunan taşınmazlardan bazıları işyeri, dükkân ve ofis katı olarak üçüncü şahıslara ve ilişkili taraflara kiralanmaktadır. Akdedilen kira sözleşmeleri, TBK hükümleri çerçevesinde, tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini düzenlemekte olup kira sözleşmeleri TBK çerçevesinde genel nitelikte hükümler ihtiva etmektedir. Şirket'in, kiracı sıfatını haiz tüzel kişiler ile akdettiği tüm kira sözleşmelerinin hukuki niteliği işyeri/ofis/depo/otopark alanı kira sözleşmesi olmakla birlikte; ilgili kira sözleşmeleri kapsamında kiracılardan teminat mektubu, nakit, kefaletli teminat senedi, şahsi kefalet senedi olmak üzere farklı türlerde teminatlar alınması öngörülmüştür. Kira sözleşmeleri süreli (sene bazında süreler belirlenmekte olup her bir sözleşme özelinde değişkenlik göstermektedir) olarak imzalanmakta olup ilgili sürelerin bitiminden önce sözleşmelerde öngörülen koşulların yerine getirilmesi şartıyla ve ilgili bildirim usullerine uyulması koşuluyla herhangi bir cezai şart ödenmeksizin/cezai şart ödemek suretiyle feshedilmesi mümkün kılınmaktadır. Genel olarak, 3 yıldan uzun süreli dahi olsa düzenlenme tarihinden itibaren 3 yıl içerisinde kira sözleşmelerinin süresinden önce feshi yasaklanmış, 3 yıldan sonra en az 6 ay önce bildirim yapmak şartıyla sözleşmelerin kiracılar tarafından her zaman feshedilebileceği düzenlenmektedir. Kira sözleşmelerinde, sözleşme hükümleri çerçevesinde ilgili kira döneminin sonunda, öngörülen fesih bildirim usullerine uygun bir şekilde sözleşmenin feshedilmemesi halinde sözleşmelerin 1 yıl süre ile uzatılmış sayılacağı da düzenlenmektedir. Kira sözleşmeleri, kiracılar bakımından alt kira ve devir yasası içermekte olup bu doğrultuda Şirket'in yazılı onayı olmadan kiralananın başka bir kişiye tamamen veya kısmen devredilmesi, kullanılması ve alt kiralama yapılması yasaklanmıştır. Bunlara ilaveten, muhtelif kira sözleşmelerinde, sözleşmelerin tapuya şerh edilmesini mümkün kılan hükümler de yer almaktadır.

GYO Tebliği'nin "Değerleme Gerektiren İşlemler" başlıklı 34. maddesinin 1. fıkrası hükmü uyarınca, Şirket, madde kapsamındaki diğer bentlerden doğan yükümlülüklerin yanı sıra portföyünde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi ve portföyünde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması işlemleri için, işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini

MMR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 333. Sokak Kat: 5 Kat: 5
A Blok D: 21-22-23-24-25
34398 Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 274889 Ticaret Sicil No: 0332-0023-1916-0015
www.ykyatirim.com.tr

tespit ettirmekle yükümlüdür.

İlişkili taraflarla yapılan kiralamalar bakımından ise, GYO Tebliği'nin 34. maddesinin 3. fıkrası uyarınca, kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunlu kılınmıştır. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son 3 ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda GYO Tebliği'nin 34. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkün hale getirilmiştir. Bu çerçevede Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin kira tespitleri bakımından değerleme yaptırılacak ve ilişkili taraflar ile yapılan kira sözleşmelerinde sermaye piyasası mevzuatından kaynaklı yükümlülükler yerine getirilecektir.

Danışmanlık ve Hizmet Sözleşmeleri

Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi

Şirket, Quick Sigorta, Corpus Sigorta ve Yapı Kredi Yatırım arasında 19.01.2023 tarihinde akdedilen halka arza aracılık yetki sözleşmesi, en iyi gayret yoluyla, Şirket'in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmeleri

Şirket ve Abidin Oğul arasında 22.12.2022 tarihinde akdedilen sözleşme Pay Tebliği hükümleri çerçevesinde Şirket'in paylarının Borsa İstanbul'da halka arzı amacıyla Borsa İstanbul'a ve SPK'ya sunulmak üzere Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi uyarınca sunulması gereken bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına dair tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini konu almaktadır.

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında 09.01.2023 tarihinde akdedilen sözleşme halka arz kapsamında işlem danışmanı olarak izahname hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 22.12.2022 tarihinde akdedilen bağımsız denetim sözleşmesi uyarınca, denetimin amacı, Şirket'in 30.06.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla SPK tarafından yayımlanan III-48.1 sayılı Tebliği uyarınca, TMS/TFRS hükümleri çerçevesinde bağımsız denetim yapılmasıdır.

Denetim ve Tasdik Sözleşmesi

Şirket ile Kıdem YMM ve Denetim Limited Şirketi arasında 05.01.2022 tarihinde akdedilen denetim ve tasdik sözleşmesinin amacı, yıllık gelir ve kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ile bildirimlerin doğruluğunun tasdik işlerini ve sözleşmede düzenlenen diğer işlerin yapılmasıdır. Sözleşme uyarınca denetimsiz tasdik işi yapılamamakta ve ilgili tasdik ilgili mercilerin hukuki düzenlemelerine ve mevzuat hükümlerine göre yapılacaktır.

Değerleme Hizmet Sözleşmesi

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerleme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren, SPK'ca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerleme şirketleri ile değerleme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir.

Şirket ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında akdedilen 13.06.2023 tarihli değerleme hizmet sözleşmesi Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin SPK ve uluslararası değerleme standartlarına uygun olarak "pazar değerinin" tespitini kapsayan değerleme raporunun hazırlanmasını konu almaktadır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

Şirket'in Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları İzahname'nin ekinde ve www.kap.org.tr'de yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren mali dönem tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşu hakkındaki bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
31.12.2020	RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Eray Yanbol	Olumlu
31.12.2021	RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Eray Yanbol	Olumlu
31.12.2022	RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Eray Yanbol	Olumlu
30.06.2023	RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Eray Yanbol	Olumlu

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Sok. No: 1
A Blok Kat: 23 22 23 24 25
34398 Kat: 23 - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 290895 | Mersis No: 33030002319191000000
www.ykyatirim.com.tr

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü SPK'nın 09.12.2022 tarih ve 73/1770 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bu husus 12.01.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş ve 17.01.2023 tarih 10749 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirket, SPK hükümlerine göre 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerde 3.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi ise tamamı ödenmiş 620.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerle 620.000.000 adet paya ayrılmıştır. Belirtilen bu husus haricinde, son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

23.4. Proforma finansal bilgiler

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'inci maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre, Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

- %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

TAPE KREDİ YATIRIM A.Ş.
BÖĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sokak No: 14
Kat: 4 D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25
34390 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 28689 / Merkezi Sicil No: 0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

- Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Esas Sözleşme'de pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya ortaklık payı biçiminde dağıtılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Son 12 ay içerisinde Şirket tarafından açılan dava bulunmamakta ve Şirket aleyhine açılan ise; işe iade ve/veya işçilik alacağı niteliğindeki iş davaları bulunmakta olup, Şirket aleyhine karara bağlanması halinde Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede etkisi olmuş ve olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair idari takip bulunmamaktadır.

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi Ek/5'te yer alan Bağımsız Hukukçu Raporu'nda yer almaktadır.

Son 12 ayda Maher Grubu'nun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek herhangi bir dava, hukuki takibat ve tahkim işlemleri bulunmamaktadır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler Yoktur.



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.
Ural

YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sok. No: 12
Kat: D. 21 - 22 - 23 - 24 - 25
34350 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257289 | Mersis No: 0381023101000000
www.ykyatirim.com.tr

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Halka Arz Öncesi Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	207.000.000	47,70	1	207.000.000	33,39	25,03

Esas Sözleşme'nin 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 Yönetim Kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 Yönetim Kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 Yönetim Kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

Halka Arz Edilen Paylar B grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları henüz kaydıleştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydıleştirilmesi planlanmaktadır.



24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

- **Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)**

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

- **Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)**

SPKn madde 24 uyarınca SPKn 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn 23'üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydetme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı haller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

**Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

**YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.**
Levent 1. Katmanlı Çarşı No: 11
A Blok D: 21 - 22
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 25 689 / Mersis No: 081 50 00 00 00 00 00 00
www.yk Yatirim.com.tr

paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

- **Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn madde 29-30, TTK madde 414-415-419-425-1527)**

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesi uyarınca, genel kurul toplantı ilanları mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile KAP'ta ve Şirket'in internet sitesi de dahil olmak üzere Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

- **Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)**

TTK'nın 407. maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurulda kullanırlar. TTK'nın 409. maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

- **Oy Hakkı (SPKn madde 30, TTK madde 432-433-434-435-436,)**

TTK madde 434 uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket'in yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir A Grubu ve B Grubu pay sahibinin 1 oy hakkı vardır. Halka arz edilen paylar B grubu paylardır. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK madde 432 uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 433 uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK madde 435 uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortak oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket



arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

- **Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK madde 437)**

SPKn. 14. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile TTK madde 437 uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

- **İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, SPKn madde 18/6-20/2)**

TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18'inci maddesinin altıncı fıkrası ve 20'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararların ilanından itibaren 30 gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak özel bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmasın ya da olmasın, çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan


MHR
Yatırımcı Kurumu Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YATIRIM KURUMU
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert
A Blok Kat: 22 - 23 - 24
34397 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 297563 / Mersis No: 34020100000000000000
www.ykyatirim.com.tr



edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

- **Azınlık Hakları (TTK madde 411-412-439-531-559, SPKn madde 27)**

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını ve genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

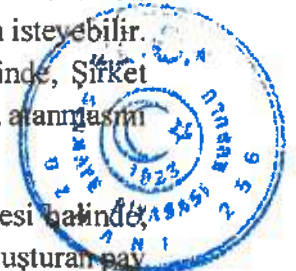
Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

SPKn madde 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul tarafından belirlenen süre içinde paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

- **Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438-439)**

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldaki istenebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca; Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay



sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

● Kardan Pay alma Hakkına İlişkin Bilgi

- a. **Hak kazanılan tarih:** SPK m.19 ve Kay Payı Tebliği No: II-19.1. uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. İhraç edilecek paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurul tarafından karar verilmiş olması halinde ilk kez sona eren finansal yıl karından kâr payı alma hakkı elde ederler. Yatırımcılar kâr payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.
- b. **Zamanaşımı:** Kay Payı Tebliği Seri II-19.1. uyarınca zaman aşımına uğrayan kâr payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Anılan Kanun'un zamanaşımına ilişkin hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 Tarih ve 2018/136E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.
- c. **Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkını yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.
- d. **Kâr payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif maliyette olup olmadığı:** Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak TTK, sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerinde Genel Kurulca kararlaştırılır.
- e. **Kâr payı avansı:** Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Kâr payı avansı dağıtılabilmesi için genel kurul kararı ile, ilgili hesap dönemi ile sınırlı olmak üzere, yönetim kuruluna yetki verilmesi zorunludur.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Yönetim Kurulu'nun 04.09.2023 tarih ve 2023/29 sayılı kararı ile;

- 1) Şirket'in 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 3.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 207.000.000 TL artırılarak 827.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 207.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına,



- 2) Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 207.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
- 3) Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın, halka arza aracılık eden aracı kurum Yapı Kredi Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından, primli olarak, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" yöntemi ile İzahname'de belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
- 4) Halka Arz Edilen Paylar için Yapı Kredi Yatırım'ın yetkili yatırım kuruluşu olarak yetkilendirilmesine, Yapı Kredi Yatırım ve Şirketimiz arasında imzalanan "Aracılık Yetki Sözleşmesi" kapsamında aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
- 5) Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla SPK'ya başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine

katılanların oybirliği ile karar vermiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan ortakların diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre

YAPİ KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPİ KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert
Blok D: 21 - 22 - 23 - 24
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27669 | Mersis: 08030038000000000000000000
www.ykyatirim.com.tr

içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cumhuriyet
Blok D: 21 - 22 - 23
4130 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 27689 | Tic. Sicil No: 27689
www.ykyatirim.com.tr

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) nominal değerde ve toplam 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payının SPK tarafından İzahname'nin onaylanmasını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Şirket'in halka arz edeceği, sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 207.000.000 TL nominal değerli B grubu payların halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %25,03'dir.

Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	Birim Nominal Değer (TL)	Halka Arz Edilen Pay Adedi	Toplam Nominal Değer	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	1	207.000.000	207.000.000	%25,03

Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması durumunda, Şirket'in ortakları tarafından ve aşağıda belirtilen taahhütler kapsamında satılamayan paylar Şirket ortakları tarafından payları oranında satın alınacaktır. Şirket ortağı Quick Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Quick Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Şirket ortağı Corpus Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Corpus Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi:

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket paylarının halka arzı Yapı Kredi Yatırım tarafından "Borsada Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile BİAŞ Birinci Piyasa'da gerçekleştirilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta, Şirket'in kurumsal internet adresinde (<https://mhrgyo.com.tr/>) ve halka arza aracılık eden Yapı Kredi Yatırım'ın kurumsal internet adresinde (<https://www.ykyatirim.com.tr>) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2023 yılının ikinci yarısında yapılması planlanmaktadır.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mahallesi Çarşı Sk.
A Blok D: 21-22-23 Kat
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257680 / Mersis No: 08170012576800001
www.yatirimci.kurum.gov.tr

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci:

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi ve Başvuru Şekli:

Şirket paylarının halka arzı, Yapı Kredi Yatırım tarafından “Borsada Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi” ve “En İyi Gayret Aracılığı” yöntemiyle BİAŞ Birincil Piyasa’da gerçekleştirilecektir. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamanın süresi 2 (iki) iş günü olacaktır.

Halka arzlardan pay almak isteyen yatırımcıların, Borsa İstanbul’da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarına başvuruda bulunması gerekmektedir. Borsa’da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul’un internet sitesinde (<https://borsaistanbul.com/tr/>), TSPB’nin internet sitesinde (<https://tspb.org.tr/tr/>) ve SPK’nın internet sitesinde (<https://spk.gov.tr/>) yer almaktadır.

Borsa’da satış aşamasında, yatırımcıların alış emirleri, birincil piyasa işlem saatleri içerisinde, duyurulan tek fiyat seviyesinden, BISTECH Platformu üzerindeki Pay Alım ve Satım Sistemine gönderilir. Payların ihracına ilişkin söz konusu fiyat sisteme tanımlıdır ve başka bir fiyattan sisteme emir girilemez.

Halka arzda kredi kartı ile ödeme yoluyla talepte bulunulmayacaktır. Halka arz satış süresince ATM, telefon bankacılığı yoluyla talepler iletilmeyecek olup, blokaj yoluyla talepte bulunulamayacaktır.

Borsa İstanbul Birincil Piyasa’da talep toplama saatleri 10:30-13:00 aralığındadır.

MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı MKK sicil numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinin dağıtımında Borsa’nın ilgili düzenlemeleri uygulanır.

Talep toplamanın sona erdiği an itibarıyla MKK sicil numarası bulunmayan hesaplardan iletilen emirler dağıtımına konu edilmeyecektir.

Dağıtımda tek fiyat girilebileceği için Borsa İstanbul uygulamaları çerçevesinde fiyat önceliği söz konusu olmayıp, zaman önceliği kuralı geçerlidir.

Dağıtım, birincil piyasa süresinin bitişini takiben Borsa İstanbul tarafından belirlenen zamanda, Pay Piyasası seansının tamamlanmasının ardından otomatik olarak yapılmaktadır. Dağıtım, gelen emirlerin sayısı, emir büyüklüğü, hesap sayısı, halka arz edilen payların miktarı gibi faktörlerin etkilerine göre sonlanacaktır.

Dağıtım sırasında üç durum söz konusu olabilir.

Denge: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtımına konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktara eşit olması.

Az Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtımına konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan az olması.

Fazla Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtımına konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan fazla olması.

Denge ve az talep durumlarında dağıtımına konu her emir tam olarak karşılanacaktır. Fazla talep durumunda ise, dağıtımına konu olduğu tespit edilen emirlerden zaman önceliğine sahip ilk emirlerden dağıtımına başlanacaktır. Dağıtım yapıldığı her bir emir ne kadar karşılanmışsa, ona ilişkin sözleşme büyüklüğü de o kadar olacaktır.

Yapı Kredi Yatırım
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cumhuriyet
Caddesi No: 21 Kat: 22-23
34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 267189 | Mersis No: 08330000900000000000000000
www.yk Yatirim.com.tr



Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması durumunda, Şirket'in ortakları tarafından ve aşağıda belirtilen taahhütler kapsamında satılamayan paylar Şirket ortakları tarafından payları oranında satın alınacaktır.

Şirket ortağı Quick Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılabilmesi halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Quick Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Şirket ortağı Corpus Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılabilmesi halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Corpus Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Halka arz, Borsa İstanbul piyasasında "Borsa'da Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile yapılacağından, Borsa İstanbul üyesi yetkili kuruluşlar aracılığı ile halka arza katılan yatırımcıların hesaplarında bulunan bakiye ile alım yapımları gerekmektedir.

Halka arza katılan yatırımcıların ödedikleri pay bedelleri, tahsilatı yapan yatırım kuruluşları tarafından en geç (T+2)'de Yapı Kredi Yatırım'a ait Takasbank hesabına aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri halka arza aracılık eden yetkili kuruluş olan Yapı Kredi Yatırım tarafından tahsil edilince halka arz için açılmış olan aşağıda bilgilerine yer verilen banka hesabına aynı gün yatırılacaktır.

Hesap Sahibi	MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.
Şube	Maslak Ticari Şubesi
IBAN	TR20 0006 7010 0000 0033 4547 47

c) Başvuru yerleri:

Bu halka arzda pay satın almak isteyen yatırımcıların satış süresi zarfında BİST'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarından birine başvuru yapmaları gerekmektedir. BİST'de işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi Borsa İstanbul'un internet sitesinde (<https://borsaistanbul.com/tr/>), TSPB'nin internet sitesinde (<https://tspb.org.tr/>) ve SPK'nın internet sitesinde (<https://spk.gov.tr/>) yer almaktadır.

Halka arz edilecek paylara ilişkin aracılık işlemleri Yapı Kredi Yatırım tarafından yapılacaktır.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Levent Mah. Cömert Sk. No:1A A Blok, D:21-22-23-24-25-27 34330 Levent, Beşiktaş / İstanbul
Telefon Numarası	(0212) 319 80 00
Faks Numarası	(0212) 264 14 09
İnternet Adresi	https://www.ykyatirim.com.tr/



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert
A Blok, D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257909 | Ticaret Sicil No: 257909
www.ykyatirim.com.tr

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Dağıtım, talep toplamanın ikinci iş günü, Birincil Piyasa işlem süresinin bitişini takiben Borsa İstanbul tarafından belirlenen zamanda, gelen emir sayısı, emir büyüklüğü, hesap sayısı, halka arz edilen payların miktarı gibi faktörlere göre otomatik olarak yapılır.

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlemeye başlayacaktır.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Borsa'da Satış öncesi ve/veya talep toplama süresi içinde aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Tarafların ortak kararı ile bu sözleşme derhal sona erdirilip halka arz durdurulabilecek ve/veya ileri bir tarihe ertelenebilecektir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ve/veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Şirket, Halka Arz Edenler ve Yetkili Kuruluşun bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, pandemi, su baskı, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya halka arza etki edebilecek tabi afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- Yetkili Kuruluş tarafından, ekonomik, siyasi, jeopolitik, pandemik vb. diğer gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- Şirket, Şirket'in yönetici ve/veya ortakları aleyhine payların halka arzını veya fiyatını ve pazarlamasını etkileyebilecek ölçüde dava, cezai veya idari soruşturma, icra takibi veya benzer hukuki ihtilafların ortaya çıkması,
- Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzını veya fiyatını ve payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması.

İzahname'de ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili SPK'nın II-5.1 sayılı Tebliği 24. maddesi dördüncü fıkra hükmü saklıdır.

Halka arz "Borsa'da Satış Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile gerçekleştirileceğinden yatırımcıların önceden para yatırması söz konusu olmayacak ve bu nedenle Halka arzın iptal edilmesi gereken durumlarda yatırımcılara yönelik herhangi bir zarar söz konusu olmayacaktır. Sadece yatırımcılar tarafından girilen talepler, Borsa tarafından iptal edilecek ve yatırımcının kendi hesabında bekleyen nakit değerleri yatırımcıların kendi tasarrufunda olacaktır.

MAR
Gametenkul Yatırım
ve Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çukurova
Kat: 10 D: 21 - 22 - 23
34330 Levent - Beşiktaş /
İstanbul
Sicil No: 27589 | Mersis No: 340201
www.ykdiyatirim.com.tr



25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinden ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi

Halka arz, Birincil Piyasa'da "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile gerçekleştirileceğinden yatırımcılar kendi hesaplarındaki mevcut nakit bedel karşılığında fazla olmamak kaydıyla istedikleri kadar talep girişi yapabilecekler ve ancak bu talep karşılanırsa karşılanan kısım kadar bedel hesaplarından düşülecektir. Böylece iade edilmesi gereken bir bedel oluşmayacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarı hakkında bilgi

Talep edilebilecek adetler 1 (bir) pay ve katları şeklindedir. Talep edilecek azami pay miktarı, halka arz edilen pay miktarı ile sınırlıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

Kurul'un II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24 ve SPKn'nin 8. maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde söz konusu durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve İzahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

Kaydi paylar, azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden azami 2 iş günü içerisinde hak sahiplerine teslim edilecektir.

25.1.9. Halka arzın sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni pay alma hakkına ilişkin bilgiler

Mevcut ortak için yeni pay alma hakkı, sermaye artırımını yoluyla da halka arzın gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruflı sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazete

MHRA
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cumhuriyet
Ave. No: 21 - 22 - Kat: 10
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 27689 | Mersis: 34390000000000000000000000
www.yk Yatirim.com.tr



Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları

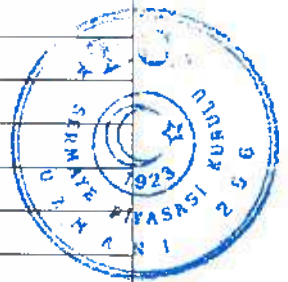
Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşılabilir konumdaki kişilerin listesi

Adı Soyadı	Kurum
Mahmut Erdemoğlu	MHR GYO – Yönetim Kurulu Başkanı
Levent Uluçeçen	MHR GYO – Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Gökay Erdemoğlu	MHR GYO – Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Yaşar	MHR GYO – Yönetim Kurulu Üyesi
Volkan Yıldız	MHR GYO – Yönetim Kurulu Üyesi
Şenol Kuni	MHR GYO – Yönetim Kurulu Üyesi
Kemal Gülmez	MHR GYO – Yönetim Kurulu Üyesi
Kerim Erhan Dumanlı	MHR GYO – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ufuk Tandoğan	MHR GYO – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Şualp Nurkan Kaçmaz	MHR GYO – Genel Müdür
Nazan Boncuk Yaman	MHR GYO – Mali İşler Direktörü
Ömer Can Görken	MHR GYO – Ticari Gayrimenkul Müdürü
Hacı Ahmet Babacan	MHR GYO – İnşaat İşleri Müdürü
Haşmet Birol Demirseren	MHR GYO – İdari İşler Müdürü
Suna Güzeç	MHR GYO – Mali İşler Müdür Yardımcısı
Bülent Yıldırım	Kıdem Yeminli Mali Müşvairlik
Yılmaz Arısoy	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür
Ekin Arca Kırelli	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür Yardımcısı
Hakan Yolcu	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür Yardımcısı
Sadık Çulcuoğlu	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür Yardımcısı
Özlem Gülçiçek	Yapı Kredi Yatırım – Bölüm Müdürü
Gökhan Köroğlu	Yapı Kredi Yatırım – Müdür
Özer Kaş	Yapı Kredi Yatırım – Kıdemli Uzman
Selim Feyzioğlu	Yapı Kredi Yatırım – Uzman
Naime Berfin Seray	Yapı Kredi Yatırım – Uzman Yardımcısı
İhsan Afşin Özdemir	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür Yardımcısı
Emre Mercan	Yapı Kredi Yatırım – Bölüm Müdürü
Ali Sabuncu	Yapı Kredi Yatırım – Başkan
Burak Şahin	Yapı Kredi Yatırım – Yönetici
Tuna Taksim	Yapı Kredi Yatırım – Yönetici
Ömer Gökhan Özmen	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Güneş Yalçın	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Murat Ayyıldız	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Buse Tunçel	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Ekin Dolgun	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı

**Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

**YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.**
L. Vefa Mahallesi Çarşı No: 5/1
Blok D: 21 - 22 - 23
33070 Levent - Beşiktaş /
İstanbul / 34399
Tic. Sic. No: 27689 / Mersis No: 34390000000000000000
www.ykya.com.tr



Adı Soyadı	Kurum
Sinem Nilsu Bayazıt	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Ege Altunışık	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Abidin Oğul	Büke Oğul Hukuk Bürosu
N. Koray Büke	Büke Oğul Hukuk Bürosu
Eray Yanbol	RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.
M. Togan Güder	RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinde olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsisi ve dağıtım esasları

Borsa İstanbul Birincil Piyasasında “Borsa’da Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış” yöntemine göre paylar satışa sunulacağı için herhangi bir yatırımcı grubuna tahsisat ve dağıtım yapılmayacaktır. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamının süresi 2 iş günü olacaktır.

Yatırımcıların gerçekleşen işlemlerinin takası (T+2) şeklinde, işlemi izleyen ikinci iş günüdür. İşlem görme; halka arz edilen payların satışı tamamlandıktan sonra, Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa Genel Müdürlüğünün vereceği olumlu karara bağlıdır.

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

Yoktur.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Yoktur.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yoktur.



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 333. Sokak Kat: 5
34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 25669 / Mersis No: 33300000000000000000
www.yk Yatirim.com.tr

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Borsa İstanbul A.Ş.'nin düzenlemeleri uygulanır.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen taleplerin işlemi yapan veya yapılmasına aracılık eden yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkün değildir.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi

Halka arz, "Borsa'da Satış- Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemi ile yapılacaktır. Yatırımcıların halka arza ilişkin olarak alım emirleri yetkili kuruluşlar vasıtasıyla Borsa İstanbul sistemine gönderilecektir. Dağıtım, satışın gerçekleşeceği gün, Pay Piyasası seansının tamamlanmasının ardından Borsa tarafından otomatik olarak yapılmaktadır. Yatırımcılar alım emirlerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini pay alım emirlerini gönderdikleri yetkili kuruluşlar aracılığıyla öğrenebilecektir.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1,00 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 4,30 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arza iştirak eden yatırımcılardan ihraç edilen payların bedeli dışında alım taleplerine aracılık eden yetkili kuruluşlar tarafından işlem komisyon bedeli ve BSMV maliyeti yanı sıra hesap açılışı ile para ya da pay transferlerine dair ücret talep edilebilecektir.

Yapı Kredi Yatırım'ın işlem komisyon bedeli ve BSMV maliyeti haricinde halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup diğer yetkili kuruluşlar tarafından talep edilebilecek ücret ve benzeri komisyonlara ilişkin bilgilerin yatırımcıların hesabının bulunduğu yetkili kuruluştan öğrenilmesi gerekmektedir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent - Kat: 22 - 23 - 24 - 25 - 26
Atila - D. 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257699 / Ticaret Sicil No: 257699-1610-0018
www.ykyatirim.com.tr

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi

Halka arz fiyatı 1 TL nominal değerli pay için 4,30 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak hazırlanan fiyat tespit raporu, mevzuata uygun süresi içinde, KAP'ta www.kap.org.tr, Şirket'in internet sitesinde (www.mhrgvyo.com.tr) ve yetkili kuruluşun internet sitesinde (www.ykyatirim.com.tr) ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortağın yeni pay alma hakları, talepte bulunan yatırımcılar lehine, tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı yalnızca Şirket doğrudan menfaat sağlayacaktır. Sermaye artışıyla Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir. Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerde meydana gelecek karlılıktan dolayı ortaklar hem kar payı hem de mevcut payların da değer kazanması yoluyla dolaylı menfaat sağlayabilirler.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması

Yoktur.

25.4. Aracılık yüklenimi ve halka arza aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi

Bu halka arzda pay satın almak isteyen yatırımcıların satış süresi zarfında BİST'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarından birine başvuru yapmaları gerekmektedir. BİST'de işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi Borsa İstanbul'un internet sitesinde (<https://borsaistanbul.com/tr/>), TSPB'nin internet sitesinde (<https://tspb.org.tr/>) ve SPK'nın internet sitesinde (<https://spk.gov.tr/>) yer almaktadır.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Levent Mah. Cömert Sk. No:1A A Blok, D:21-22-23-24-25-27 34330 Levent, Beşiktaş / İstanbul
Telefon Numarası	(0212) 319 80 00
Faks Numarası	(0212) 264 14 09
İnternet Adresi	https://www.ykyatirim.com.tr/

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık Türü Hakkında Bilgi

Yapı Kredi Yatırım "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışa yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



25.4.4. Aracılık Sözleşmesi Hakkında Bilgi

Şirket ve Yapı Kredi Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi 19.01.2023 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, Şirket ile Yetkili Kuruluş'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtımına ilişkin hükümler ile aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir. Söz konusu sözleşmede yer alan önemli hususlara ilişkin bilgilere İzahnamenin 25, 26, 28 numaralı bölümlerinin ilgili başlıklarında yer verilmektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahnamenin 28.1 numaralı bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

Şirket ile halka arzda yetkili aracı kurum olarak görev alan Yapı Kredi Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Yapı Kredi Yatırım ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Yapı Kredi Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan ve halka arz süreci ile sınırlı olmak kaydıyla danışmanlık hizmeti sunan Büke Oğul Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Büke Oğul Hukuk Bürosu ile Şirket arasında, söz konusu halka arz çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış anlaşmalar dışında herhangi bir ilişki bulunmamaktadır. Büke Oğul Hukuk Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Büke Oğul Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri ve Şirket'e bankacılık ve finans hukuku, sermaye piyasası hukuku, kişisel verilerin korunması mevzuatı da dâhil olmak birtakım hukuki konularda verilen genel danışmanlık hizmeti dışında herhangi bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren finansal dönem tablolarının bağımsız denetimini yapan RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.'nin Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. RSM

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Levent Kalanlısı Cömert Sk. Kat: 12
A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 237689 | Mersis No: 0858002310100001
www.yk Yatirim.com.tr

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama

Yapı Kredi Yatırım Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Yapı Kredi Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin bir taahhüt vermemektedir. Yapı Kredi Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirecektir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 (otuz) gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir. Yapı Kredi Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerinde yabancı kaynak kullanacaktır.

Fiyat istikrarı sağlayıcı işlemlerde kullanılacak kaynağın tamamı Corpus Sigorta ve Quick Sigorta tarafından dışarıdan sağlanacak fonlar ile karşılanacak olup toplam halka arz gelirinin %20'sine tekabül edecektir.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler

Yoktur.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 333. Sokak Kat: 14
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
34380 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 276699 / Mersis No: 08090032766990001
www.ykdi.com.tr



27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 27.09.2023 tarihli ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu kararına binaen verdiği 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile, Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağına ve bu suretle Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arz konularına edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket, 27.09.2023 tarih ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmamasına karar vermiştir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket ortağı Quick Sigorta, 03.08.2023 tarih ve 2023/41 sayılı Yönetim Kurulu Kararına binaen verdiği 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağına ve bu suretle sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket ortağı Corpus Sigorta, 03.08.2023 tarih ve 2023/29 sayılı Yönetim Kurulu Kararına binaen verdiği 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağına ve bu suretle sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arzı konulmayacağı, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

196

YAPI KREDİ YATIRIM MEN
DEĞERLER A.Ş.
Event No: 2017/1 Genel Sözlü Toplantı
A Bld. D: 21-22-23-24
Event Adı: Secim / 15/7/2017
Sesli No: 2576 / 1 Martis / 2017
www.ykyatirim.com.tr

kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Şirket'in çıkarılmış sermayesinde %10'u aşan oranda pay sahibi olan Quick Sigorta ve Corpus Sigorta ayrıca yukarıda anılan taahhütlerine ilaveten 03.08.2023 tarihli taahhütleri ile; Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarını halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, söz konusu payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılacağını ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildirileceğini beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Şirket ortağı Quick Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Quick Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Şirket ortağı Corpus Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Corpus Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Şirket Ana Hissedarları, SPK'nın i.SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca ve söz konusu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece, Şirket paylarının planlanan halka arzı kapsamında halka arza konu edilmeyen sahibi oldukları MHR GYO paylarını işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa'da veya Borsa dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini 12.04.2023 tarihinde taahhüt etmişlerdir.

Yukarıda verilen taahhütler çerçevesinde, Şirket Ana Hissedarları, sahip oldukları Şirket paylarını; (i) Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca Borsa'da ve (ii) işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa'da ve Borsa dışında satamayacak, ilgili sürelerin bitiminden sonra, Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 Kat: 24
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257689 | Mersis: 34330100000000000001
www.ykyatirim.com.tr



d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet

Şirket, halka arzdan 890.100.000 TL brüt gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin yaklaşık toplam maliyetin 33.849.761TL, Halka Arz Edilen Pay başına maliyetin ise 0,16 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arzın tamamının sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesi nedeniyle halka arza ilişkin tüm maliyetler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Tutar (TL)
Özel Bağımsız Denetim (KDV dahil)	890.120
MKK Üyelik Ücreti (BSMV dahil)	311.025
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	2.360.000
SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	827.000
SPK Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	341.550
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	28.038.150
Hukuki Danışmanlık (Vergiler dahil)	713.750
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV dahil)	57.330
Rekabet Kurulu Ücreti	82.800
Diğer Giderler (gayrimenkul değerleme, noter vb.)	228.037
Toplam Maliyet	33.849.761
Pay Başına Maliyet	0,16

* Kurul'un 24.06.2016 tarihli ve 2016/20 sayılı Bülteni'nde yayımlanan 24.06.2016 tarih ve 20/710 sayılı Kararı ile belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.

Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebi ile ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, talepte bulunmak için hesap açmak, virman ve EFT işlemi gerçekleştirmek gibi konularda, çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabilirler.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Maliyetleri Denetim ve Denetim
A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25
3-330 Levent - Beşiktaş - İstanbul
Sicil No: 267689 | Mersis No: 08300000000000000000000000000000
www.ykya.com.tr



28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arz tamamen sermaye artırımını ile gerçekleştirilecek olup halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı [27.09.2023 tarih ve 2023/32] sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Raporu ile belirlenmiştir.

Şirket tarafından, sermaye artışı sonucunda elde edilecek olan net halka arz gelirlerinin aşağıdaki alanlarda kullanılması planlanmaktadır:

- %0-75'i Şirket'in gayrimenkul portföyünün genişletilmesi amacıyla iktisap edilecek yeni gayrimenkullerin (arsa, arazi, yapımı başlamış veya tamamlanmış gayrimenkul vb.) finansmanı ile ileride portföye dahil edilebilecek arsa ve araziler üzerinde geliştirilecek inşaat projelerinin finansmanı kapsamında; İstanbul İli Ataşehir İlçesinde yer alan arsa veya arsaların alımında, , .
- %0-50'si Şirket'in mülkiyeti başkasına ait arsa ve araziler üzerinde geliştirilecek kat karşılığı veya hasılat payı karşılığı inşaat projelerinin finansmanı kapsamında İstanbul İli Tuzla İlçesinde yer alan arsa üzerinde arsa sahipleri ile yapılacak %50-%50 oranında kat karşılığı sözleşmeyle paylaşılacak villa projesinin yapımında,
- %0-30'u kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı kapsamında İstanbul İli Ataşehir ilçesinde yer alan arsalar üzerinde arsa sahipleri ile yapılacak oransal dağılıma göre kat karşılığı sözleşme ile paylaşılacak konut ve ticari alanların yapımında,

Şirket, global ve yerel ekonomik koşulları dikkate alarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecek veya bu fonun tamamını yukarıda belirtilen fon kullanım alanlarından sadece birinde kullanabilecektir. Şirket arsa sahipleri ile yaptığı görüşmeler sonrası anlaşma sağlayamaması durumunda yukarıda bahsi geçen gayrimenkuller dışında yeni gayrimenkullere yönelebilecektir. Halka arzın tamamlanmasını takip eden en geç üç ay içerisinde gayrimenkul yatırımlarına başlanacaktır.

Şirket, 27.09.2023 tarih ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmamasına karar vermiştir.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.
[Signature]

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çarmık Sok. No: 33 Kat: 9
34399 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 265689 | Mersis: 08070031900000000000000000
www.yk Yatirim.com.tr



29. SULANMA ETKİSİ

Sermaye artırımını şeklinde yapılacak halka arz sonucu olarak sermaye artırımını tarafında yapılacak 207.000.000 adet nominal değerli pay ihraç edilmesi neticesinde sermaye artışına katılmayan mevcut ortak için mevcut pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır.

Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	Tutar
Defter Değeri (TL)	3.021.101.064
Toplam Pay Sayısı (adet)	620.000.000
Pay Başına Defter Değeri (TL)	4,87
Halka Arz Sonrası Durum	Tutar
Halka Arz Fiyatı (TL)	4,30
Sermaye Artırımı (adet)	207.000.000
Şirkete Girecek Nakit (TL)	890.100.000
Halka Arz Masrafları (TL)	33.849.761
Şirkete Girecek Net Nakit (TL)	856.250.239
Halka Arz Sonrası Defter Değeri (TL)	3.877.351.303
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı (adet)	827.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri (TL)	4,69
Mevcut Ortaklar İçin (negatif) sulanma etkisi (TL)	-0,18
Mevcut Ortaklar İçin (negatif) sulanma etkisi (%)	-4%
Yeni Ortaklar İçin (pozitif) sulanma etkisi (TL)	0,39
Yeni Ortaklar İçin (pozitif) sulanma etkisi (%)	9%

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.06.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablo verileri esas alınarak yapılmıştır.

Şirket paylarının halka arzı, mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin %9 oranında pozitif sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının 0,39 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi

Mevcut ortaklar için pay başına sulanma etkisinin %4 oranında negatif sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının -0,18 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde ihraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Yapı Kredi Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Aracılık Hizmeti

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Büke Oğul Hukuk Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Hizmetleri

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Aşağıda belirtilen uzman ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Özel Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihi itibarıyla Solo Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı : RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.

Adresi : Maslak Office Building, Sumer Sokak, No 4, Kat 2, Maslak, İstanbul

Telefon : 0212 370 0700

Faks : 0212 370 0849

Sorumlu Ortak Baş Denetçi: Eray Yanbol

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak olumlu görüş vermiştir.

Hukukçu Raporu

Yatırımcıların incelemesine sunulacak bağımsız hukukçu raporu Büke Oğul Hukuk Bürosu tarafından hazırlanmıştır.

Adresi : Merkez Caddesi, Tarsus Apt., No:2, K:3, D.8, 34381, Şişli/İstanbul

Telefon : 0212 343 00 43

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Büke Oğul Hukuk Bürosu'nun hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.
Unal

YAPI KREDİ YATIRIM DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi, Akmerkez 3. Kat
A Blok Kat: 3 - 22 - 23 - 34 - 35
34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257689 / Mersis: 34010100000000000000
www.ykyaolun.com.tr

Değerleme Raporları

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları İzahname ekinde sunulmaktadır.

Ticaret Unvanı : TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adresi : Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul

Telefon : 0212 334 50 54

Değerleme Uzmanları : Ozan Kolcuoğlu (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Doğuşcan Iğdır (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Bilge Sevilengül (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, halka arz eden tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket burada verilen bilgilerin aynen alındığını, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan eder. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, Şirket bu bilgilerin doğruluğunu teyit eder. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi
Yoktur.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 333 Sokakı Kat: 5
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257689
www.yk Yatirim.com.tr



32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar Halka Arz Edilen Paylar'ın elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye’de yerleşik bulunan (“Tam Mükellef”) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“Dar Mükellef”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire müessese teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş ilim ve fen adamları uzmanlar memurlar basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
70.000 TL’ye kadar	15
150.000 TL’nin 70.000 TL’si için 10.500 TL, fazlası	20

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Akhmetov Çiğdem
Tic. Sic. No: 27.125.21
34.800 Kurum - Beşiktaş
Tic. Sic. No: 29.7689 | Menkul Değerler Kurumu
www.ykiyatirim.com.tr

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL), fazlası	27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'nin 550.000 TL'si için 134.500 TL), fazlası	35
1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL (Ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 607.000 TL) fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler iş ortaklıkları kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2023 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ayrıca, 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

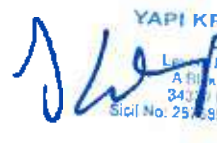
Buna ilave olarak, KVK'nın 32'nci maddesine 7351 sayılı Kanun'un 15'nci maddesiyle eklenen bentler uyarınca, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlar ile sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetleriyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar için kurumlar vergisi oranı 01.01.2022 tarihinden itibaren 1 puan indirimli olarak uygulanacaktır.

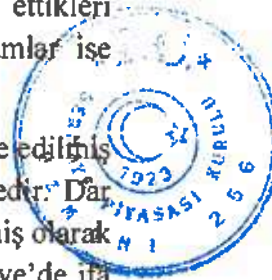
KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa


Yapi Kredi Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent, Mithatpaşa Çarşısı Kat: 3
A Blok Kat: 21-22-23-24
34397 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 294699 / Mersis No: 08330032946990001
www.ykyatirim.com.tr



GYO'lar da bir sermaye şirketi ve sermaye piyasası kurumu olarak kurumlar vergisi mükellefi olup kazançları KVK çerçevesinde vergilendirilmektedir. KVK'nın 5/1'inci maddesinin (d) bendinde yer alan istisna çerçevesinde, "*Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıkları*"nın kazançlarının kurumlar vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır. Kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir ve KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

2006 ve 2025 yılları arasında BİST’te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nın geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK’nın geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç). BİST’te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış

tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

- (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;
- (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve
- (iii) (ii) numaralı alt kırımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat

yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endekli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtilen)

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM A.Ş.
Levent Malikası Kat: 10
Kat: D: 21-22-23-24
34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 207183 | Mersis: 34390100000000000000
www.ykiyatirim.com.tr



suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

T.C.'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1 (c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili



kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanmaktadır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı

MMR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MEN
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Ortanbul Sok. No: 1
Kat: 12 34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272200
Sicil No: 257689 | Mersis: 34030100000000000001
www.yk Yatirim.com.tr

Kanun'un 35. maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere. "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1). (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi

MH
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sicil No: 271122-23-24
34330 İsvit - Beşiktaş / İstanbul
Ticil No: 257665 | Mersis No: 08360022500011
www.yk Yatirim.com.tr



beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi 2023 yılı için, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının paylarından elde edilen kâr payları, kurumlar

MAKİT
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Menkul Sermaye Yatırımları Yatırımları
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24 - 25
34399 Beşiktaş - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257669 | Mersis No: 08380032500000000000000000
www.ykyatirim.com.tr

vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve ortaklık paylarından elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Levent 5/1
Kat: 5 D: 51
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27689 / Mersis: 34010102768900001
www.yapi.kredi.com.tr



33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:
Yoktur.

34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.mhrgyo.com.tr ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

- Esas Sözleşme
- Yıllık Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- Faaliyet Raporları
- Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları
- Kar Dağıtım Politikası
- Genel Kurul Gündemleri, Toplantı Tutanakları
- Genel Kurul İç Yönergesi
- Gayrimenkul Değerleme Raporları
- Fiyat Tespit Raporu

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Finansal Tablo Dönemi	İlan Yeri
01 Ocak – 31 Aralık 2020	- İhraççının İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul adresindeki merkezi - İhraççı'nın www.mhrgyo.com.tr adresli internet sitesi - Yapı Kredi Yatırım'ın www.ykyatirim.com.tr adresli internet sitesi - KAP
01 Ocak – 31 Aralık 2021	
01 Ocak – 31 Aralık 2022	
01 Ocak – 30 Haziran 2023	

35. EKLER

Ek-1: Şirket Esas Sözleşmesi

Ek-2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cumhuriyet Sok. No: 34 Kat: 3
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 25689 | Mersis No: 0310000256890001
www.ykyatirim.com.tr



Ek-3: Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihi itibarıyla sona eren mali yıllarına/dönemlerine ilişkin Solo Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporları

Ek-4: Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

Ek-5: Bağımsız Hukukçu Raporu

Ek-6: Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu

Ek-7: Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ek-8: Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

Ek-9: Borsa İstanbul A.Ş. Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Menkulleri A.Ş.



YAPI KREDİ YATIRIM MENKULLERİ A.Ş.
DEĞERLEME
Kuruluş Yılı: 2007
Sicil No: 250669 / Meras
www.ykmenkul.com.tr