

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 artırılabacak 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.


YAP KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Etiler Mahallesi Kat: 9
A Blok D: 21 Beşiktaş / İstanbul
43311
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0306002319101016
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, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”


MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi No: 11 Sıhhiye
Blok D: 21 - 22 Kat: 11
3300 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 27669 | Tic. Sicil No: 0335-0000000151140000
www.ykyatirim.com.tr



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


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ortaklığı A.Ş.




YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Cömert Sokak No: 11
A Blok D: 21 Kat: 23 - 24 - 25
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 038800319100016
www.yk Yatirim.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 Biaşim eski adı 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 GYO/Şirket/İhraççı	MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
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

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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 artırılabilecek 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 B: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.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Convent Square No:1A
Kat: 9 Blok: D-21 Kat: 9/23-24-25-26-27
330 Levent - Beşiktaş - İSTANBUL
Sicil No: 27689 | Mersis No: 08330012768900010001
www.ykdiyatirim.com.tr

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 Mümessillik 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 Çiğdem Sok. No:10A
 A Blok Kat: 22-23-24 Kat: 27
 34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
 Sic. No: 257489 | Mersis No: 08330022500000000000000000000000
 www.yk Yatirim.com.tr

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 05.05.2023 tarih ve 17097 sayılı görüş yazısı ile 28.08.2023 tarih ve 19442 sayılı görüş yazısında, diğer hususların yanında;

"1. Halka arz sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kuruldan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesinin 12'nci maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

3. Türkiye Katılım Bankaları Birliği Danışma Kurulu tarafından oluşturulan "Pay Senedi İhracı ve Alım-Satım Standardı" ile "Katılım Finans İlkelerine Uygun Faaliyet Gösteren Şirketlerin Belirlenmesinde Esas Alınacak Rehber" dayanak alınarak oluşturulmuş olan ve Şirket tarafından 30/06/2023 tarihli finansal tablo verilerine göre doldurulan "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu"nda (Form) Şirket tarafından verilen bilgiler dikkate alındığında Şirketin Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihte BIST Katılım Tüm Endeksinde yer alma şartlarını sağladığının değerlendirildiğinin, endeks değerlendirme dönemlerinde de söz konusu şartları sağlaması halinde ilgili katılım endekslerine dahil edilebileceğinin izahnamede, Formun izahname ekinde yayımlanması,

4. Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması

hususlarının Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.


YHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cennet Sok. No:1A
K:10K D: 21 - 2. Kat - Beşiktaş / İstanbul
34 380 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 27689 | Mersis No: 08020030000001000010
www.ykiyatirim.com.tr

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.


MAR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.




YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent 333. Sokak Kat: 10A
ABN K D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
Büyükdere - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 25 585 / Meris No: 270909 / Tic Sicil No: 270909
www.ykmenkul.com.tr

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.

İhraççı 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 Uluçecen Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili İmza:	İZAHNAME’NİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kurulus 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 Körüoğlu Görevi: Müdür İmza:	İZAHNAME’NİN TAMAMI



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">• 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.



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 belirlemektedir.

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 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 kiralınmasından 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 3.370.369.100 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

		<p>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.</p> <p><i>*Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1.Çeyrek Raporu</i></p>
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>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.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>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:</p> <p>Maher Yatırım Holding A.Ş.</p> <p>Maher Holding, "Mahmut Erdemoğlu Holding Anonim Şirketi" unvanı ile 24.04.2015 tarihinde İstanbul Ticaret</p>

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.



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'ın 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

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



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.

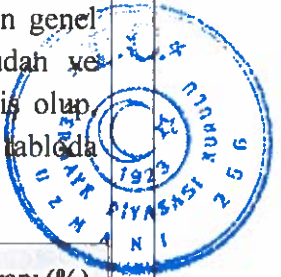
QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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 ticaret büroları kurmak, yat işletmeciliği yapmak gibi ilgili

		<p>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.</p> <p>Şirket'in herhangi bir doğrudan ve/veya dolaylı bağlı ortaklığı ile doğrudan ve/veya dolaylı olarak iştirak ettiği herhangi bir şirket bulunmamaktadır.</p>				
B.6	<p>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</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <table border="1" data-bbox="638 1966 1401 2047"> <thead> <tr> <th>Pay Sahibi</th> <th>Pay Grubu</th> <th>Pay Tutarı (TL)</th> <th>Pay Oranı (%)</th> </tr> </thead> </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 Mahallesi Çarşı Sokakı No: 22
 A Blok Kat: 22 Kat: 22
 34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
 Tic. Sic. No: 276891 | Mersis No: 0833000276891000000000000000000000
 www.yk Yatirim.com.tr



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.

MHGR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Katilhesi Çarşı Sokak No: 34
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 Katlar
34397 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 254889 / Mersis No: 83800025488900010
www.ykiyatirim.com.tr



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'ın yer alan 99 adet bağımsız bölümden ve Ankara Çiğir Cankaya İlçesi Karakusunlar Mahallesi 25389 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'ın mülkiyetinin Anadolu Grubu'nda bulunduğu dönem içinde, Aralık 2017 ve Ocak 2018'de gerçekleşen 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

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.


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



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'de 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 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 %161'lik bir artış ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise 30.06.2022

tarihinde sona eren finansal döneme oranla %836'lık 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 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 düşüş gerçekleşmiştir. 30.06.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde pazarlama ve satış gideri olmamışken 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde 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 %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.

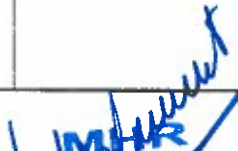
Şirket'in Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri bakiyesi 31.12.2022 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünün tamamlanmasıyla beraber pozitive dönmüştür. GYO dönüşümü ile kazanılmış olan vergi muafiyeti ile Şirket ertelenmiş vergi geliri yaratmıştır.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

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 kiralama işlemlerinden kaynaklanan vadeli mevduat hesaplarından


Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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/öz kaynak 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.


Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Conart Çarşı Kat:1A
A Blok Kat: 21-32-23-24/2
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 257689 / Mersis No: 08130022500010001
www.yk Yatirim.com.tr

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 karşılamaması	<p>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.</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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 görecekt sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>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 görecekt 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 artırılabacak 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paydır. oluşmaktadır.</p>
-----	---	---

		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 arı 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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]
YATIRIM
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler <ul style="list-style-type: none">• 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 yenileyebilir.• 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

[Handwritten Signature]
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



		<p>Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<p>İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.



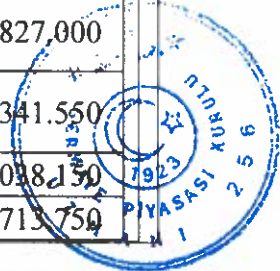
	<ul style="list-style-type: none"> Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. <p>Diğer Riskler</p> <ul style="list-style-type: none"> Makroekonomik Gelişmeler Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Depremler, 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	<p>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</p>	<p>Şirket, halka arzdan 890.100.000 TL brüt gelir elde edecektir.</p> <p>Halka arza ilişkin yaklaşık toplam maliyetin 33.849.761 TL, Halka Arz Edilen Pay başına maliyetin ise 0,16 TL olacağı tahmin edilmektedir.</p> <p>Halka arzın tamamının sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesi nedeniyle halka arza ilişkin tüm maliyetler Şirket tarafından karşılanacaktır.</p> <p>Tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Tahmini Maliyet</th> <th style="text-align: center;">Tutar (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Özel Bağımsız Denetim (KDV dahil)</td> <td style="text-align: right;">890.120</td> </tr> <tr> <td>MKK Üyelik Ücreti (BSMV dahil)</td> <td style="text-align: right;">311.025</td> </tr> <tr> <td>Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler</td> <td style="text-align: right;">2.360.000</td> </tr> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)</td> <td style="text-align: right;">827.000</td> </tr> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)</td> <td style="text-align: right;">341.550</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)</td> <td style="text-align: right;">28.088.150</td> </tr> <tr> <td>Hukuki Danışmanlık (Vergiler dahil)</td> <td style="text-align: right;">713.750</td> </tr> </tbody> </table>	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
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																	

YAPI MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mahallesi, Çarşı Sokak No: 44
 A Blok, D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25
 34399 Levent - Beşiktaş / İstanbul
 Sicil No: 291689 | Mersis No: 330201002319100011
 www.yapiyatirim.com.tr



		<p>finansmanı kapsamında; İstanbul İli Ataşehir İlçesinde yer alan arsa veya arsaların alımında;</p> <ul style="list-style-type: none">• %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 <p>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.</p> <p>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.</p>
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>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.</p> <p>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 suretiyle gerçekleştirilecektir.</p>


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



		<p>bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket'e sunduğu özel bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p> <p>Şirket ve Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında gayrimenkuller için değerlendirme raporları hazırlayan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şirket ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında, Şirket'in değerlendirme çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu değerlendirme raporları hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p> <p>Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve özel bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arz, İhraççı'nın çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye artırılması neticesinde ihraç edilecek olan toplam 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.</p> <p>Şirket, 27.09.2023 tarihli ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu kararına binaen verdiği 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 arza 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</p>

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 satılmaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde; satılmayan 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 satılmaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde; satılmayan 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

MENKUL
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

		<p>Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini 12.04.2023 tarihinde taahhüt etmişlerdir.</p> <p>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.</p>
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
E.7	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>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.</p>

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 / Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

ABN No: 271208383 - Tic. Sic. No: 271208383

Sicil No: 257099 - Ticaret Sicil No: 03/10/2023/10015

www.yk Yatirim.com



Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	828.425.028	562.522.778	1.050.462.012	413.496.922	(44.043.511)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		186.820.777	186.820.777	(85.089.894)	(11.541.600)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı (Zararı)	828.425.028	749.343.555	1.237.282.789	328.407.028	(55.585.111)
Dönem Karı (Zararı)	828.425.028	749.343.555	1.237.282.789	328.407.028	(55.585.111)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı	828.425.028	749.343.555	1.237.282.789	328.407.028	(55.585.111)
Pay Başına Kazanç (Zarar)	1,3362	1,2235	0,0201	0,0070	(0,0137)

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

30.06.2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; 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 hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem (TL) 30 Haziran 2023	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	147.750.762	101.031.305
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.880.980.000	2.099.720.000
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		15.504.585	15.387.139
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.044.235.347	2.216.138.444
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	13.158
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	83.450
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	3.021.101.064	2.192.676.036
	Diğer Kaynaklar		23.134.283	23.365.800
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.044.235.347	2.216.138.444
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Haziran 2023	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2022

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



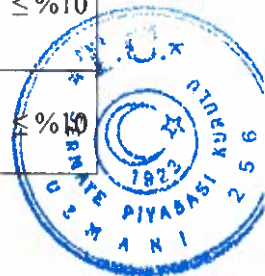
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)		-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	84.225.762	48.494.805
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
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	Âtıl 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.

54

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent/Beşiktaş/İstanbul No:1A
A Blok Kat:5 Tel: 0212 333 70 00 Faks: 0212 333 70 01
E-posta: bilgi@yiyatirim.com.tr / ist@yiyatirim.com.tr
Sicil No: 25768 Ticaret Sicil No: 0963 002 Kurum Sicil No: 25768
www.yiyatirim.com.tr



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.

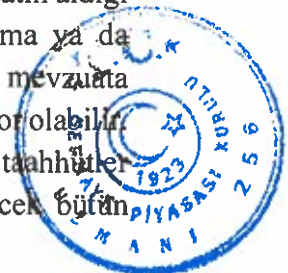
Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirketin faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek 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.

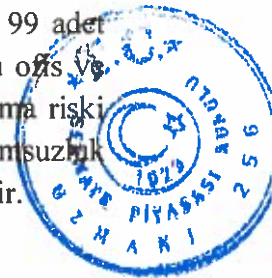
Şirket gelirlerinde yoğunlaşma riski bulunabilir.

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.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

56

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levazım Defteri Sicil Sicil No:1A
A.Ş. Sicil No: 27-23-25
34371 U.Ş. Boşiktaş İSTANBUL
Sicil No. 2571111 Mersis No. 0380-0020-2571111-0016
www.ykiyatirim.com



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 yenileyemeyebilir.

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 öngörülmeyen 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 dönemlerde taraf olacağı finansman ve diğer sözleşmelerinde yer alacak sınırlama ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali



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'inki 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



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.


Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, 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 öngörülemez 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

MİTAR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

Ülkemizde mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek gayrimenkul edindirme programlarının hüküm ve şartlarında (kredi şartları, gelir sınıfı ve/veya daha önce konut sahipliğine bağlı diğer şartlar vb.) meydana gelebilecek değişiklikler, Şirket'in hitap ettiği müşteri portföyüne yönelik olmayabileceği gibi, Şirket'in geliştirdiği ya da geliştireceği projelere ilişkin teşvikler de içermiyor olabilir. Bunun sonucunda Şirket'in potansiyel müşterileri, Şirket'in projelerinin dahil olmadığı gayrimenkul edindirme programları vasıtasıyla diğer şirketlerin dahil olduğu diğer projelere yönelebilir ya da teşviklerden yararlanmadığı için rekabetçi fiyat sunamayabilir.

Yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler bu saik ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkulleri satın almayı düşünen yabancı yatırımcıların sayısının azalmasına neden olabilir ve bu doğrultuda Şirket'in stoğunda bulunan gayrimenkullerin satışı yavaşlayabilir, durabilir veya talebin azalması nedeniyle beklenen fiyattan konut satışı gerçekleştirilemez.

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni gayrimenkul stoklarının ortaya çıkması yahut gayrimenkul stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi çerçevesinde gayrimenkul arzının artması sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum, Şirket'in tamamladığı ya da tamamlayacağı projelerden beklenen gelirin azalmasına ya da gelirin bütçelenen maliyetlerin altında kalması Şirket'in karlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

5.3. 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.

Şirket, halka arz sonrasında ihraç edilen payların piyasasının gelişeceğini ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağını garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen borsada işlem görecektir. Halka arz edilen paylara yönelik likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde, bu şekilde devam edeceğine ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. İhraç edilen payların piyasasının likiditesi de ihraç edilen payların sahiplerinin sayısına, bu payların piyasasını yapan menkul kıymetler aracılarının menfaatine ve diğer unsurlara bağlıdır.


Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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

MİHİR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Akademi Çarşı Kat: No: 10
A Blok Kat: 25 / 25 / 24 - 25 - 26
34330 Levent / Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 / T.C. Sicil No: 0383-0023-010
www.yk Yatirim.com.tr



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.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent 2. Bahçe İşleri Kat: 9 No: 1A
A Blok D: 9 Kat: 9 No: 23-24-25-26-27
34399 Levent Kat: 9 No: 23-24-25-26-27
Sicil No: 257689 No: 0389-0003-1255-2516
www.yk Yatirim.com.tr



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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
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 göreceği 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 gelişmelerde olumsuz etkilere sebep olabilir, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkileyebilir. Ayrıca uluslararası ve yurtiçi gelişmeler,


Yeminli Makamlar Yatırım
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.

Depremler, 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.

- 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;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- 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

MMK
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:


MHR
Gayrimenkul 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



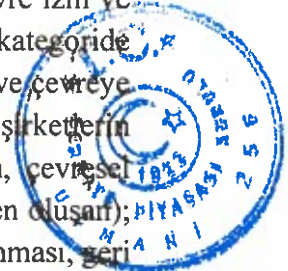
ilişkin “ÇED Gereklidir” kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. “ÇED 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 Gereklidir” 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 Gereklidir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve “ÇED Olumlu” ya da “ÇED Gereklidir” 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 oluşur); 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 personelini 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


Mustafa Kemal
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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 ihraççının 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 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. 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.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

83

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi, Çiğdem Sokak No:14
A Blok Kat: 21 - 2 - 3 - 29
34330 Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
Sicil No: 257653 / Mersis No: 08100231000000000000000000
www.ykdi.com.tr

01032455
1923
PIYASASI 2
ANI

No.	Yatırımlar	Tamamlanma Tarihi	Toplam Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1	Quick Tower	31.12.2015	218.459.621,20	100	Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
2	Malden İş ve Yaşam Merkezi	08.09.2022 (Satın alma tarihi)	12.700.000,00	100	Şirket Özkaynakları

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi
Yoktur.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi
Yoktur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi
Bir sermaye piyasası kurumu olan GYO'lar kurumlar vergisi mükellefidir. Kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir ve KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'nın 15'inci maddesinin 3'üncü maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. KVK'nın geçici 1'inci maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınincaya kadar GVK ile KVK kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. 193 Sayılı GVK'da vergi tevkifatı konusu 94'üncü maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6'ncı fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO'ların kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

Damga Vergisi Kanunu tahtında GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden muaf olduğu düzenlenmiştir.

5510 Sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu doğrultusunda Sigorta Primi İşveren Hissesi Teşviği

İşveren üzerindeki mali yüklerin hafifletilmesi, işsizlik ile mücadele etmek, istihdamın artırılması ve kayıt dışı istihdamın önüne geçilmesi amacıyla düzenlenen SGK teşvikleri işveren için oldukça önemli bir yer tutmakta olup, İhraççı da 5510 sayılı kanun uyarınca SGK prim teşvikinden faydalanmaktadır.

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun 4. maddesinin (a) bendi kapsamında sigortalıları çalıştıran özel sektör işverenlerinin, malüllük, yaşlılık ve ölüm sigortaları primlerinden, işveren hissesinin beş puanlık kısmına isabet eden tutar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından karşılanmaktadır. İşveren hissesine ait primlerin Hazinece

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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 değerlendirme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler baric binanın 71.441,89 m² kapalı alanı, yaklaşık 31.386 m² kiralabilir alanı bulunmaktadır.

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

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.

Şirket'in mülkiyetinde bulunan Quick Tower'da bulunan toplam 99 adet bağımsız bölüm 31.12.2015 tarihi itibarıyla toplam 218.459.621 TL bedel ile aktifleştirilmiştir. Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nde bulunan toplam 3 adet bağımsız bölüm ise 08.09.2022 tarihi itibarıyla toplam 12.700.000 TL satış bedeli ile satın alınmış olup, anılan bu gayrimenkullerin satış bedeli işbu İzahname tarihi itibarıyla tamamen ödenmiştir.

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 3.379.369.400 TL'dir. 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.

İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatı Quick Tower ve Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmakta olup, söz konusu tutarlar aşağıda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	30.06.2023	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Quick Tower	46.747.780	99,27	58.944.495	99,87	37.904.107	100	30.534.190	100
Maidan İş ve Yaşam Merkezi	341.868	0,73	71.566	0,13	0	0	0	0
Toplam	47.089.648	100	59.016.061	100	37.904.107	100	30.534.190	100

Şirket'in Quick Tower'da maliki bulunduğu bağımsız bölümlerden kiraya verilenlerin yaklaşık %14'lük bölümü ilişkili şirketler tarafından kiralanmıştır. Şirket'in Quick Tower'da maliki bulunduğu bağımsız bölümlerden kiraya verilenlere ilişkin herhangi bir geçmiş dönem alacağı bulunmamaktadır. Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nde kiraya verdiği bağımsız bölümlere ilişkin olarak ise 30.06.2023 tarihi itibarıyla 81.235 TL alacağı bulunmaktadır.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi Yoktur.


Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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

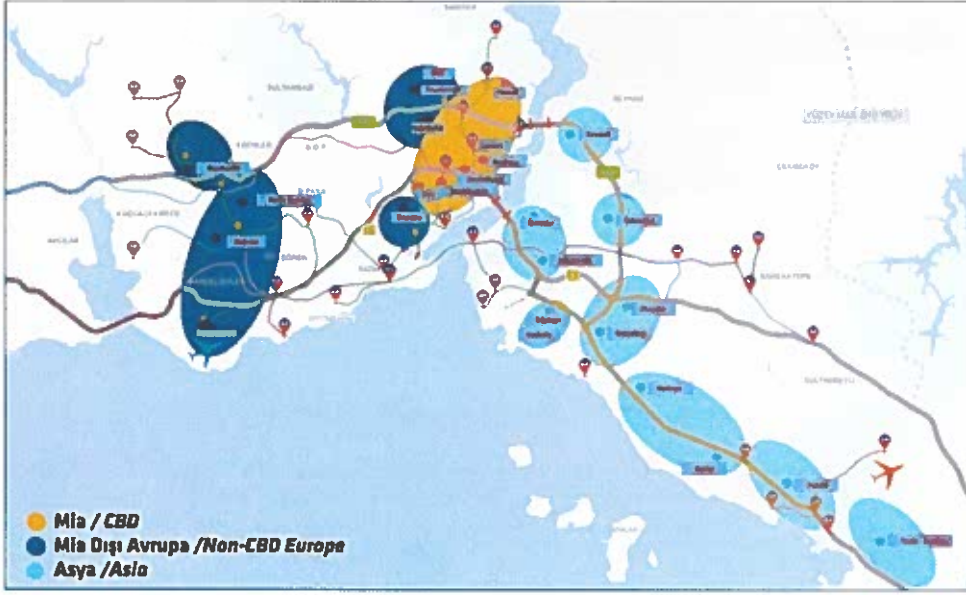
2022 yılı pandeminin görünürdeki etkisinin yitirildiği fakat ekonomik etkilerinin devam ettiği bir yıl olmuştur. Ayrıca, Rusya-Ukrayna savaşı ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki 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)

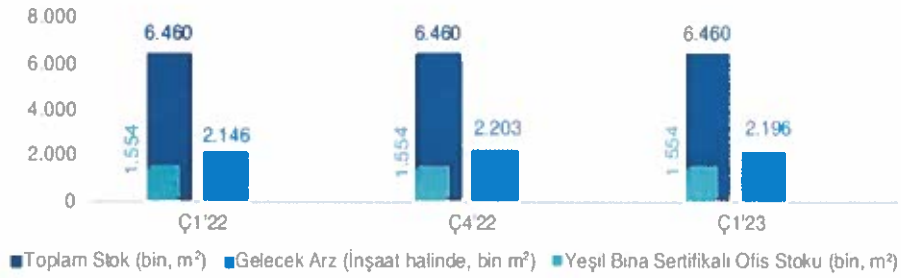
Yıl içinde artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda Türk Lirası ve ABD doları bazında artış kaydedilmiştir. Pandemi sonrasında A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile 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

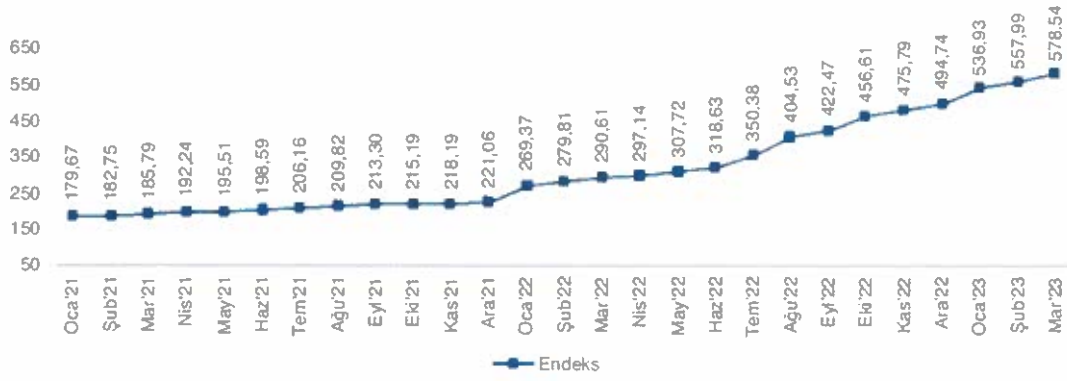
2022 yılında etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli popülerliğini korumaktadır. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda 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 çalışmalarlarıyla 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 endekste, 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

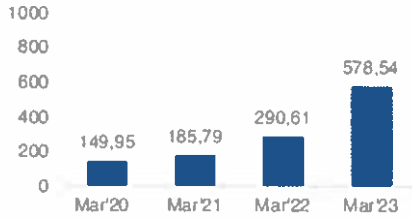
MİA
 Gayrimenkul Yatırım
 Ortaklığı A.Ş.





Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: 2023 Mart	Aylık Nominal Değişim (%)
578,54	3,68%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
99,08%	478,54%

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		
	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)
Avrupa Yakası									
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.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER
A.Ş.
Levent Mahallesi Çarşı Caddesi Kat: 4-25-2
34339 Levent/Şişli/İSTANBUL
Sicil No: 267035 / Tic. Sicil No: 0389 / MERSİ: 08150015000016
www.ykyatirim.com.tr



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 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.
Merkezi: Mahalle-i Cemer, Çarşı, Nispetiye
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24
34351 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 257631 | Mers: 0833002319100016
www.yyatirim.com.tr



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
AKIŞ 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	-	-	-	-	119.841.363
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	161.720.936
PERA GYO	-8.962.972	-8.202.160	-7.505.353	15.151.199	423.217.672
İDEALİST GYO	-1.008.898	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	-	-	-	-	2,9
YEŞİL GYO	0,5	-0,1	-1,7	-2,08	1,2
SEKTÖR RASYOSU	4,0	4,3	4,1	4,4	10,4

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 27663 / 1. Merkezi Sicil No: 27663 / 1



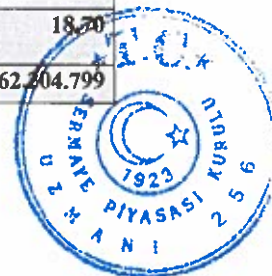
Kaynak: GYODER 2023 1.Çeyrek Raporu

GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

	2018	2019	2020	2021	2022
ZİRAAT GYO	-	-	-	4.693.620.000	4.693.620.000
EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
AKFEN GYO	184.000.000	184.000.000	184.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
HALK GYO	858.000.000	928.000.000	970.000.000	1.020.000.000	1.570.000.000
TORUNLAR GYO	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
VAKIF GYO	225.000.000	230.000.000	460.000.000	1.000.000.000	1.145.000.000
İŞ GYO	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000
SİNPAŞ GYO	873.193.432	873.193.432	873.193.432	873.193.432	1.500.000.000
AKİŞ GYO	430.091.850	430.091.850	554.699.850	805.000.000	805.000.000
BAŞKENT GYO	-	-	-	700.000.000	-
PEKER GYO	73.100.000	73.100.000	253.000.000	669.833.747	669.833.747
TSKB GYO	300.000.000	300.000.000	500.000.000	650.000.000	650.000.000
KİLER GYO	124.000.000	124.000.000	620.000.000	620.000.000	1.395.000.000
REYSAŞ GYO	246.000.001	246.000.001	246.000.001	500.000.000	500.000.000
DENİZ GYO	50.000.000	50.000.000	150.000.000	400.000.000	400.000.000
ÖZAK GYO	250.000.000	364.000.000	364.000.000	364.000.000	728.000.000
DOĞUŞ GYO	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786
MARTI GYO	110.000.000	110.000.000	110.000.000	330.000.000	330.000.000
NUROL GYO	80.000.000	205.000.000	295.000.000	310.200.000	335.348.000
PASİFİK GYO	-	-	-	267.500.000	1.000.000.000
ATAKULE GYO	154.000.000	231.000.000	231.000.000	263.340.000	526.680.000
ÖZDERİCİ GYO	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
KIZILBÜK GYO	-	-	-	240.000.000	300.000.000
YEŞİL GYO	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
YENİ GİMAT GYO	161.280.000	161.280.000	161.280.000	161.280.000	241.920.000
PERA GYO	89.100.000	89.100.000	89.100.000	142.560.000	142.560.000
MİSTRAL GYO	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462
AVRASYA GYO	72.000.000	72.000.000	72.000.000	111.600.000	111.600.000
PANORA GYO	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
KÖRFEZ GYO	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
ALARKO GYO	10.650.794	10.650.794	64.400.000	64.400.000	64.400.000
SERVET GYO	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
ŞEKER GYO	-	-	-	-	813.555.283
EYG GYO	-	-	-	-	82.500.000
İDEALİST GYO	10.000.000	10.000.000	10.000.000	50.000.000	50.000.000
KORAY GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
AKMERKEZ GYO	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
TREND GYO	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
ATA GYO	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	47.500.000
TOPLAM TL	11.346.523.031	11.737.523.031	13.253.780.237	22.582.634.133	21.731.253.984
TCMB YIL SONU USD	5,26	5,94	7,34	12,98	18,70
ALİŞ KURU					
TOPLAM USD	2.156.764.628	1.975.947.448	1.805.569.135	1.740.137.479	1.162.404.799

Kaynak: GYODER 2023 1.Çeyrek Raporu

MIR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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.

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 333. Sokak Kat: 9
21-72-23-23-23
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 279931 Mersis: 080-0023-1010-0010
www.yatirim.com.tr

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.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumunun
 Adına
 257680 | İstanbul | 0212 250 00 00 | 1910-0016
 www.gyotirim.com.tr

GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2018	2019	2020	2021	2022
EMLAK 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	5,2609	5,9402	7,3405	12,9775	18,70
ALİŞ KURU					
TOPLAM USD	8.561.298.739	8.406.053.510	7.421.700.873	7.601.251.344	12.094.773.999

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 1.615.810.319 TL'dir.

MİMARLAR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPILAN EKİTİM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent, Bahçe - Çsmet Sokak No: 1
D: 21 - 22 - 23 - 24
350 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0383-0023-1910-0016



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 Afşehir ilçesinde konumlanmıştır. Afşehir 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

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Akmerkez 22-23-24
Kat: 22 Kat: 23 Kat: 24
257680
www.yyatirim.com.tr

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, petrokolonyaya, biçişim, 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

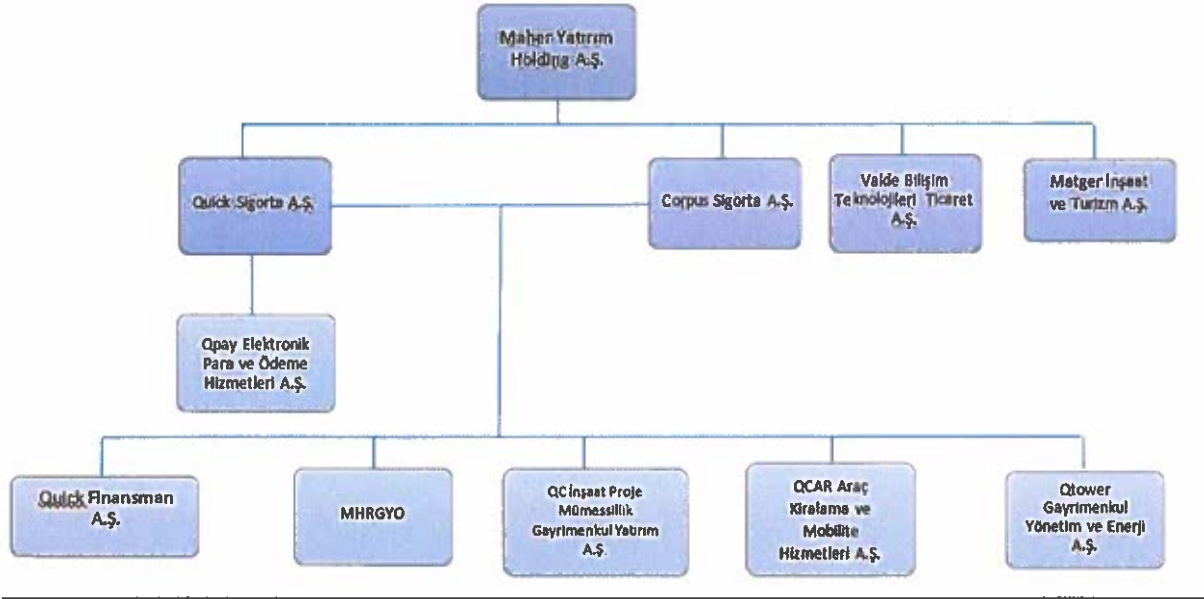
8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri

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
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.





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. Bu çerçevede, Maher Holding'in ana faaliyet konusu iştirak yatırımları yapmak olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Mahmut Erdemoğlu	79	19.750.000,00
Mine Erdemoğlu	10	2.500.000,00
Gökay Erdemoğlu	5	1.250.000,00
Türkay Erdemoğlu	5	1.250.000,00
Levent Uluçeçen	1	250.000,00
TOPLAM	100	25.000.000,00

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 bulunmaktadır. 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 verilen

Mahmut Erdemoğlu
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mahmut Erdemoğlu
YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 257889 | Mersis No: 33000002319100016
www.yatirim.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

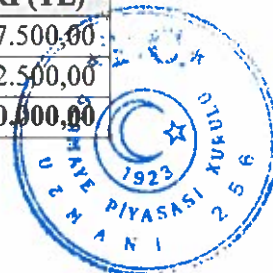
Valde Bilişim Teknolojileri Ticaret A.Ş.

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.


YAPI İNŞAAT MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 2576 / Şişli / İstanbul
34396 / Tic. Sic. No: 0398-0073-1910-0016
www.yk Yatirim.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

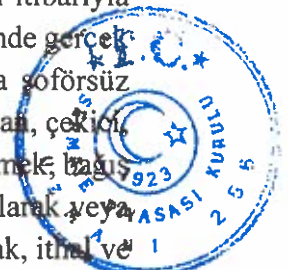
QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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 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 KREDİ MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Lütfi Mahir Paşa Çarşı No: 1
Lokasyon D: 1 - 22 - 23 - 24 - 25
34330 Levent - Beşiktaş - İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016

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	Cinsi	Edinildiği Yıl	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı m2	Mevkii	Net Değeri (TL)	Defter	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 34100 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
 Sicil No: 290889 | Mersis No: 0328-0023-19-10-0016
 www.ykyatirim.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

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Şirketi A.Ş.



Malik	Arsa Payı	Parsel /Ada Blok /No	Cinsi	Edinildiği Yıl	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı m2	Mevkii	Net Değeri (TL)	DeFTER	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.

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.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
L. Cemal Paşa Caddesi Çarşı Sok. No: 1
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil 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)	Defter 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.



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 Clariant (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

MHENT
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cinnart Sokağı No: 11A
Kat: D: 21 - 22 - 23 - 24
34397 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257469 | Mersis No: 0806002316100015
www.yk Yatirim.com.tr

Proje	Blok/Bağımsız Bölüm	Şerh/Hak	Açıklama
Yaşam Merkezi	bağımsız bölüm		alandan 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 mülki 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.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Kuruluşu A.Ş.

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%	349%
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.
Levent Katilipasa Çarşıları Sırtı No: 22
A Blok Kat: D: 21 - 22 - 23 - 24
34397 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257189 | Mersis No: 0336002319100001
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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 257699 | Merkezi: 34398 Beşiktaş / İstanbul
www.ykiyatirim.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 sona 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 yer alan 99 adet bağımsız bölümden ve Ankara İli Çankaya İlçesi Karakuşunlar Mahallesi 25189 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'in 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 taşınmazlar 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 Tarafalara Ticari Borçlar	217.677	747.096	373.947	1.081.672	-71%	100%	65%
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	1.828.962	333.943	3.981.204	535.919	448%	-92%	64%

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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 kiralamalar 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 Maslakları Çarşı No: 22
A Blok Kat: 22 - 23 Kat
34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 254889 / Mersis No: 0810002315101
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 dönemde 571.836.923 TL ve 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 7.663.077 TL artış yaşanmıştır, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde 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	-	-	-	-
FİNANSMANGELİRİ (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	-116.538.710
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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Caddesi No: 21 Kat: 21-22-23-24
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 257699 | Kuruluş Tarihi: 02.03.2007
MERSİS No: TR33000231010000000000000000
www.yk Yatirim.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 Binasına ait maliki bulunduğu 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.

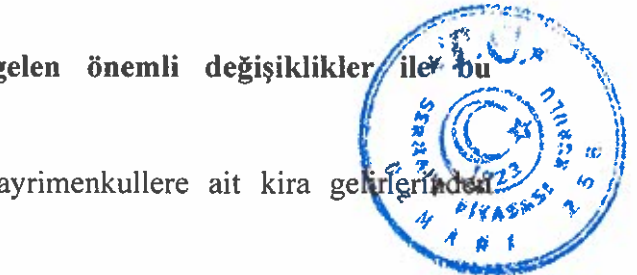
Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla bankalara kredi borcu bulunmamaktadır. Şirket'in 31.12.2021 tarihine kadar kredi borçları bulunmaktaydı ve bu durum finansman giderinin oluşmasına neden olmaktadır.

Şirket'in Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri bakiyesi 31.12.2022 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünün tamamlanmasıyla beraber pozitif 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 gelirlerindedir.

MHE
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde oluşan hasılatı Quick Tower bulunan bağımsız bölümlere ait kira gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021 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 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 itibariyle 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	
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	84.225.762
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amacı Finansal Varlıklar	63.525.000

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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 Kısımı	-
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
Ertilenmiş 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.
Cm. No: 25760 / Mersis No: 080200319100011
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	192.048

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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş/İstanbul
34330 Levent - Beşiktaş/İstanbul
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0838002319100001
www.ykiyatirim.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, Katiltesi Cemeri Sokak No: 11
Kat: D-21 - 22 - 23 - 24 - 25
34299 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 250689 | Mersis No: 0833002310101000000
www.yapikredi.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.



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 çalışmalarısıyla 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.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Levent Uluçerçen	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İçerenköy Mah. Umud 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. Umud 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. Umud 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. Umud 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 Cinnert Sokak No: 14
A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
34371 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 24 689 | Mersis No: 0388-000
www.ykya.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.

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

Kemal Gülmez	Yönetim Kurulu Üyesi	2	28	Lisans
Gökay Erdemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	1	15	Lisans
Şenol Küni	Yönetim Kurulu Üyesi	2	34	Lisans
Ufuk Tandoğan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1	29	Lisans
Kerim Erhan Dumanlı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1	50	Lisans
Şualp Nurkan Kaçmaz	Genel Müdür	1	26	Yüksek Lisans
Hacı Ahmet Babacan	İnşaat Müdürü	2	30	Lise
Nazan Boncuk Yaman	Mali İşler Direktörü	12	20	Yüksek Lisans
Ömer Can Görken	Ticari Gayrimenkul Müdürü	2	7	Lisans
Haşmet Birol Demirseren	İdari İşler Müdürü	2	35	Lisans

Yönetim Kurulu:

Mahmut Erdemoğlu – Yönetim Kurulu Başkanı

1965 yılında Adıyaman ilinin Besni ilçesinde doğdu. 1982 yılında Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. İşletme Bölümü'nden lisans derecesini aldı.

1988 yılında sanayi sektöründe kariyerine başladı. Bu dönemde Dinarsu Halı Yönetim Kurulu Başkanı, Merinos Halı Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Erdemoğlu Holding Yönetim Kurulu Üyesi görevlerinde bulundu. Kariyeri süresince büyük sanayi yatırımlarının ve tesislerinin kuruluşunu gerçekleştirdi.

2014 yılı sonunda Erdemoğlu Holding'teki görevlerinden ayrıldı ve 2015 yılında Maher Yatırım Holding A.Ş.'yi kurdu. Holding çatısı altında, MHR GYO A.Ş.'nin yanında, Quick Sigorta A.Ş., Corpus Sigorta A.Ş., Quick Finansman A.Ş. ve Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. şirketleri ile sigortacılık ve finans sektörlerinde yatırımcı olarak yer almaktadır.

Levent Uluçeçen – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Levent Uluçeçen, 1961 yılında Ankara'da doğdu. 1984 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu.

Kariyerinde sigorta ve finans sektörlerinde denetim, risk yönetimi, mali işler gibi alanlarda çalıştı. 1986 yılında çalışmaya başladığı Ray Sigorta'nın özelleştirme projesinde görev aldı. Doğan Holding tarafından satın alınan Ray Sigorta'da Finans Direktörü olarak çalıştı. 2007 yılında Ergo Sigorta'da Denetim Müdürü ve 2009 yılında ise HDI Sigorta'da İç Denetim Grup Başkanı olarak görev yaptı.

2012 yılında kuruluşunda görev aldığı RoyalCert Kurumsal Hizmetler ve Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak bulundu.

Ocak 2016'da ise Quick Sigorta'nın Kurucu Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yaptı.

2018 yılından itibaren Maher Holding CEO'su olarak görev yapan Levent Uluçeçen, ayrıca MHR GYO Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Maher Holding Yönetim Kurulu Üyesi, Quick Sigorta Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Corpus Sigorta Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Quick Finansman Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Volkan Yıldız – Yönetim Kurulu Üyesi

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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

Kariyeri boyunca finans, sigorta, enerji ve telekomunikasyon 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 HDI 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 İslah 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
Kuruluşları A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Katilimcilik Merkezi Kat: 12
S Blok D: 2F-20 Kat: 20
330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27689 | Mers: TR33 0730 0001 0000 1
www.ykiyatim.com.tr



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

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

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.

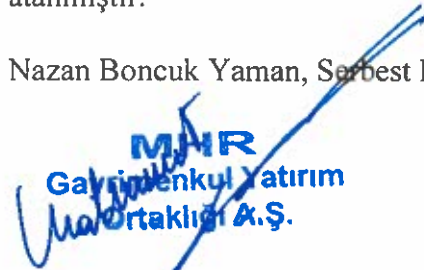
Nazan Boncuk Yaman – Mali İşler Direktörü

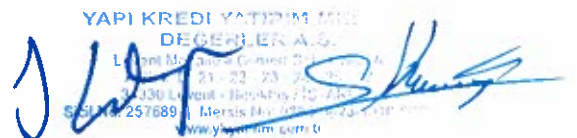
Nazan Boncuk Yaman, 1982 yılında İstanbul'da doğmuştur. 2002 yılında Kocaeli Üniversitesi Muhasebe Bölümü'nden, 2006 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. 2018 yılında Bahçeşehir Üniversitesi Muhasebe ve Uluslararası Raporlama Bölümü'nde Yüksek Lisans yapmıştır.

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: 257689/1, Mersis No: 08330025768910001
www.ykym.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	

YAKINLAR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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	
	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	Devam etmektedir.
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.

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.
Etiler Mah. Kat: 9 No: 100/1
100/1 Kat: 9 No: 100/1
4530 İ.Cad. No: 100/1 Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 257889 / Mersis No: 08330010000000000000000000
www.ykiyatirim.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 Demirsiren	-	-	-

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 uyuşmazlık 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 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 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.
Mahalle: Çarşıbaşı
A Blok Kat: 21-22-23-24
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 257199 | Mersis No: 08330000900000000000000000
www.yapiyatirim.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 Müdürlüğüne 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 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 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
ABİ
1999
Levent - Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257.89 | Mersis No: 08030010000000000000000000
www.ykdi.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 ihraççıda 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.

145

YAPI KREDİ MENFAATLERİ
DEĞERLENDİRME A.Ş.
Levent Mahallesi 125. Sokak No: 21 Kat: 21
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sms No: 257685 | Mersis: 08330032576850000000000000
www.ykdi.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 Uluçeken	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.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya hariçten seçecekleri Risk Yönetim konusunda yeterli tecrübe ve bilgi sahibi kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturulabilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi kendisine verilen görevin yerine getirilmesi ve çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur, varsa karşı görüşler kaydedilir.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. maddesine göre "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararı geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır". Şirket, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca dâhil olduğu grup SPK tarafından ilan edilinceye kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülükler Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlanmış olacaktır.

Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kâr dağıtım politikası, bağış ve yardım politikasının belirlenmesine ilişkin 20.03.2023 tarihli ve 2023/14 sayılı Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, politikaların içerikleri aşağıda belirtilmiştir:

Ücretlendirme Politikası

Şirket'in Ücretlendirme Politikası Kurumsal Yönetim Tebliği ve diğer sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "idari sorumluluğu bulunanlar" kapsamındaki yönetim kurulu üyelerimiz ve üst düzey yöneticilerimizin ücretlendirme sistem ve uygulamalarını kapsamaktadır. Politika; ücret ve yan hakları yönetimi; adil, objektif, yüksek performansı takdir eden, rekabetçi, ödüllendirici ve motive edici kriterler ve ana hedefler doğrultusunda düzenlenmekte ve uygulanmaktadır.

Ücretlendirme Politikası bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirmesinde Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine borç veremez, kredi kullandıramaz. Yönetim kurulu üyelerinin alacakları ücretler genel kurul kararı ile belirlenir. Yönetim kurulu üyelerinin Şirket'e sağladığı katkılar dolayısıyla katlandığı giderler (ulaşım, konaklama, telefon, sigorta vb. giderleri) Şirket tarafından karşılanabilir.

Üst düzey yönetici ücretleri sabit (baz) ücret sistemine dayanmaktadır:

Sabit ücretler, performansa bağlı olmaksızın, düzenli ve sürekli olarak aylık bazda ve sabit miktarlarda yapılan nakdi ödemelerdir. Bu tür ücretler, Şirket'in mali durumu göz önünde,

MAR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
A.Ş. T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
Sicil No: 257689 | Mersis: 0833002310100001
www.yk Yatirim.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.



- 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 Mahallesi Çarşı Sk. No: 1
A Blok Kat: 11 - 22 - 23 - 24 - 25
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 254399 | Mersis No: 08030025439910000000
www.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.

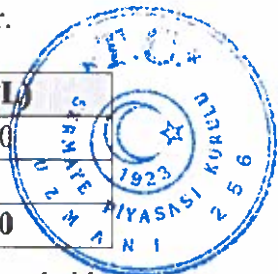
Pay Sahibi	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Mahmut Erdemoğlu	58,611	253.959.902,00
Mine Erdemoğlu	5,000	21.665.000,00
Gökay Erdemoğlu	5,000	21.665.000,00
Türkay Erdemoğlu	5,000	21.665.000,00
Maher Yatırım Holding A.Ş.	5,000	21.665.000,00
Diğer	21,389	92.680.098,00
Toplam	100	433.300.000,00

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,


Maher Yatırım Holding 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 tanyan 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
34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257649 | Mersis No: 0833002250000000016
www.ykyatirim.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 itibarı 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.

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Levent, Miniköy, Dolapdere, Kat: 9
34398 Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 267689 | Mersis No: 08330010000000000000000000
www.yapikredi.com.tr



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.


MAHER
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 257689 | Mersis No: 080000025768900016
www.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.	-	-	--	--	--	--	875.492	--
Artı Anadolu Danışmanlık A.Ş.	-	-	--	--	--	--	28.341	--
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 11 Akmerkez Kat: 9
A Blok D: 21 - 72 - 23 - 24 - 25
34399 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 257189 | Mersis No: 0833003131000016
www.yatirim.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
Adat 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 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'dur. 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 adedi nama yazılı A Grubu ve 434.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardır.

MAR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Akdoğan - Genel Sekreter
A. Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24
Levent - Beşiktaş / İS (Mavi)
Sicil No: 257681 / Tic. Sicil No: 038960000001910-0016
www.ykyatirim.com.tr

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL'dir. Şirket, SPK'n hükümlerine göre 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile dönüşmüş olup, her biri 1 TL itibari değerinde 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 artırımı 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 artırımı 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

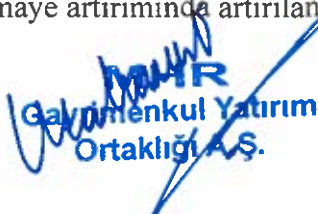
Yoktur.

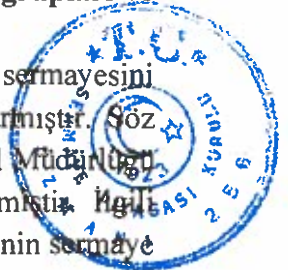
21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

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 artırımı 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. Şirket sermaye artırımında artırılan 579.500.000 TL'nin 569.282.564 TL'si pay sahiplerinin sermaye


Yabancı Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent, Mahmutiye Çarşısı Sokak No: 11A
A Blok Kat: 11-12-13-14
34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 25768 | Mersis No: 0833002319100006
www.ykyatirim.com.tr

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 dahil 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: 23
A Blok D: 21 Kat: 23-25
34331 Beşiktaş - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 247700 | Mersis No: 08330000910000000000000000
www.ykya.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 etmektedir.

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


Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levazım Adresi: Çarşı Sokak No: 1/A
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270989 / T. Tic. Sic. No: 270989 / 1910-0018
www.yk Yatirim.com.tr



kuruldan karar alınmasına bağı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, SPK'nın 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 SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Komiteler

Esas Sözleşme'nin 14'üncü maddesi uyarınca, Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler" başlıklı ve 4.5. sayılı Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen "Denetimden Sorumlu Komite", "Riskin Erken Saptanması Komitesi", "Kurumsal Yönetim Komitesi", "Aday Gösterme Komitesi, Ücret Komitesi" oluşturulur. Ancak yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulamaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi bu komitelerin görevlerini yerine getirir. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Komitelerin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitelerin başkanları, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Denetimden sorumlu komitelerin tüm üyelerinin bağımsız yönetim kurulu üyesi niteliğinde olması gerekir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler, denetimden sorumlu komite dışındaki diğer komitelerde üye olabilir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev alamaz. Bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla

MAR
Gayrimenkul Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



[Handwritten signature]

komitede görev almamasına özen gösterilir.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Komiteler, gerekli gördükleri kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

Komiteler yaptıkları tüm çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanır. Komiteler, çalışmalarını hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmıştır. Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1 TL değerinde 186.000.000 adet A Grubu nama yazılı ve beheri 1 TL değerinde 434.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paya ayrılmış toplam 620.000.000 TL değerindedir.

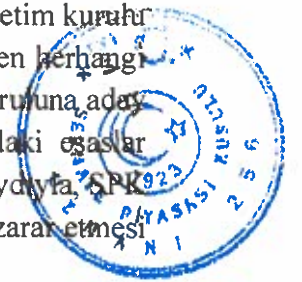
A Grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılır. 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 "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 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. 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 kurulu üyesi aday gösterme imtiyazı da dahil 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 zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar.

MAR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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 taniyan 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 aşgari 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.


Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı 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.

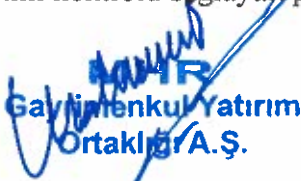
Genel kurula elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

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

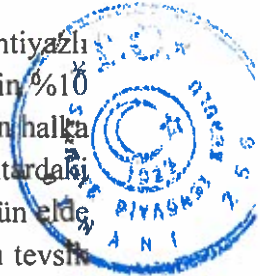
Esas Sözleşme’nin “İmtiyazlı Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesi uyarınca; Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK’nın iznine tabidir. Söz konusu kısıtlayıcı hükümler ihraççının yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesinde 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 tevsik 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.
Evlent Mahallesi Cumhuriyet Sok. No: 1
A Blok Kat: 21 22 23 24
4330 Levent Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0835 0023 1910 0016
www.yyatirim.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, kullandırılması 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 hükmünü 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


M. H. R.
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cankorlu Sokak No: 11A
A Blok Kat: 22 - 23 - 24 - 25
34399 Kat: Kat: Beşiktaş/İstanbul
Sicil No: 270689 | Mersis No: 0833002319100015
www.yk Yatirim.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 dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtım 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.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent, Markalı Cömert Sokak No: 34
Kat: D 21 - 22 - 23 - 24 - 25
34399 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 25689 | 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 dağıtımını konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

23.7. Son 12 ayda ihraçının 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
Menkul Değerler A.Ş.
[Signature]



YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cöneri Sokak No: 11
Kat: D. 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
34357 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 267.89 / Mersis No: 938402319100000
www.ykiyatirim.com.tr
[Signature]

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Şirket tarafından sermaye artırımını 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 artırımını yapılmayacaktır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımını 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 kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

MK KREDİ YATIRIM DEĞERLER A.Ş.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MK KREDİ YATIRIM DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çöğür Sok. No: 23 Kat: 2
34397 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 25768 | Mersis No: 08330022576800010
www.ykya.com.tr



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.

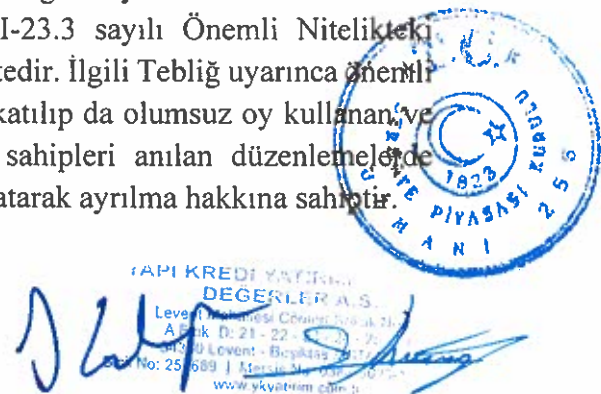
- **Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)**

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 kaydettirme 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 kullanma 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.


TAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.
Levent İş Merkezi Çarşı Sokak No: 21
A Blok Kat: 21 - 22 Katlar - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 25 689 / Mersis No: 08170010000000000000
www.yk Yatirim.com.tr



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 muhalefetini tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanması olsun ya da olmasın, çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan


MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YATIRIM KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sokağı
A Blok Kat: 22 - 23 - 24
34397 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 297692 | Merkezi: 312 459 00 00
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.

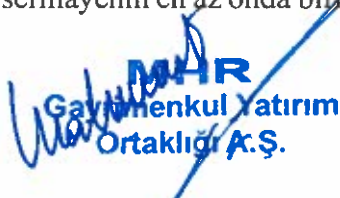
Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye 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 kuruldan isteyebilir. 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


MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM VE
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cad. No: 21
D: 21 - 22 - 23 - 24
34338 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 257699 | Mersis No: 08100002576990000000000000
www.yky.com.tr



- 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

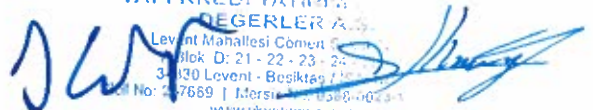
Yoktur.

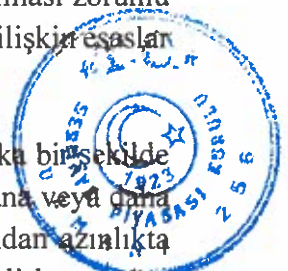
24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi

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


YAPIMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.





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 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, 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 7 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.


M. N. ARSLAN
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Etiler Sokak
Blok D: 21 - 22 - 23
4130 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 27689 | Ticaret Sicil No: 27689
www.ykyatirim.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 yapmaları 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
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sk. No: 1A A Blok, D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27 34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257669 | Ticaret Sicil No: 13363/06
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.

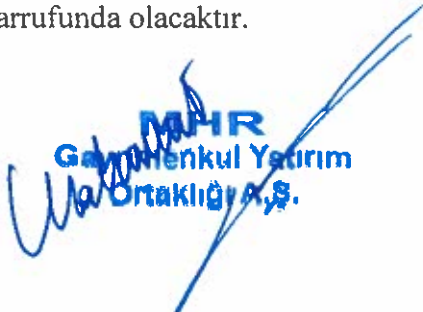
25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:


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 fıkraya 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.


MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çobanlar Sokakı
Kat: 30 D: 21 - 22 - 23
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 27589 | Merseni: 081000127589000000
www.ykay.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

MHA
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

**YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.**
Levent Mahallesi Cumhuriyet
Ave. No: 21 - 22 - Şişli
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 27689 | Merkezi: İstanbul
www.yk Yatirim.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 toplamanın 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 Mahallesi Conance Plaza Kat: 9
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 27669 | Mersis No: 08330037500010000000000000000000
www.yiyatirim.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 sonlandırılabilir 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 Caddesi, Etiler Sokak No: 11A
A Blok Kat: D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
34398 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Ticaret Sicil No: 270923-10-0016
www.ykiyatirim.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.mhrgyo.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 sağlayıcılar 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 sıhri 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
Kuruluşları 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 dağıtıma 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.



Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ile gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerlendirme hizmetleri dışında bir ilişkisi bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme raporları için ücret elde etmektedir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışman bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul nezdinde Yıldız Pazar'da işlem görmesi için başvuru 30.03.2023 tarihinde yapılmıştır.

Halka arz, bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilen Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görebilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa'nın görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak; söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya ihraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.



MIR
Gayrimenkul Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent, Akmerkez Comert Sokak Kat: 9
A Blok Kat: D: 21 - 22 - 23 - 24 35010
Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257659 | Merkezi Sicil No: 257659
www.ykiyatirim.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
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lev. No: 27500/2013-1/İS/14
Tic. Sic. No: 27500/2013-1/İS/14
34060 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27500/2013-1/İS/14
Mersis No: 030300275000001
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 arza 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.

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 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

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Kat: 9, Cennet Sokak No: 28
A Blok, D: 21 - 22 - 23 - 25 - 27
34397 Evrnt - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257699 | Mersis No: 08330000900000000000000000
www.yk Yatirim.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 satılmaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde; satılmayan 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 satılmaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde; satılmayan 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 Kuruluna Kayıtlı Yatırım Kuruluşu
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 / 2. Kat
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257690 | Mersis: 08330002576900001
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 değerlendirme, 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.
Levent Mahallesi Çarşı Sok. No: 11A
Kat: 4 Blok D: 21-22-23-24
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 27689 | Mersis No: 08330037500015160001
www.ykyatirim.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]



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.

DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çarşı Sokak No:11
A Blok Kat: 22-23-24-25
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 257692 | Mersis No: 08330032000000000000000000
www.ykyatirim.com.tr



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.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi, Cumhuriyet Sokakı No: 11
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24 - 25
34398 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 257689 Mersis No: 35010100000000000000
www.ykyatirim.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 amacıyla 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

MENKUL
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çiğdem Caddesi No: 17 Kat: 9 D: 21-22-21-23-24-25-26-27-28-29-30 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 295689 | Mersis No: 0850001500000000000000000000000000
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 yararlanılan 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.

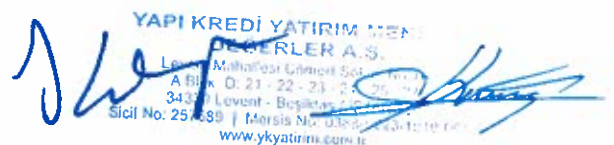
Buna ilave olarak, KVK'nın 32'nci maddesine 7351 sayılı Kanun'un 15'nci maddesiyle eklenen bentler uyarınca, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlar ile sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetleriyle işgal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar için kurumlar vergisi oranı 01.01.2022 tarihinden itibaren 1 puan indirimli olarak uygulanacaktır.

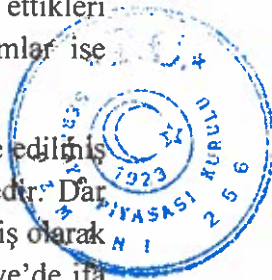
KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı 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 Mahallesi Çarşı Sok. No: 1
A Blok Kat: D: 21 - 22 - 23 - 24
34397 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 254689 | Mersis No: 08330002546891000000
www.ykiyatirim.com.tr



edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir. “Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden maksat ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise. Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya ayrılmasıdır.

GYO’lar da bir sermaye şirketi ve sermaye piyasası kurumu olarak kurumlar vergisi müvekkellefi 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.

KVK’nın 15’inci maddesinin 3’üncü maddesi uyarınca “GYO’ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır” hükmü yer almaktadır. KVK’nın geçici 1’inci maddesinde ise; “Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar GVK ile KVK kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur” hükmü yer almaktadır. 193 Sayılı GVK’da vergi tevkifatı konusu 94’üncü maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6’ncı fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO’ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO’ların kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0’dır.

32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

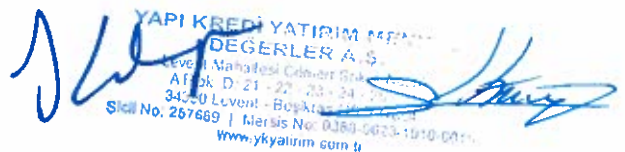
32.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

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.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST’te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

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


MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent, Mahallesi Cevdet Sk. No: 34
A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 267689 | Mersis No: 0380-0033-1010-0001
www.ykyatirim.com.tr



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)

MAR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM A.Ş.
Levent Mahallesi Güneş Sok. No: 1
Kat: D. 21 - 22 - 23 - 24
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 207189 | Mersis: 08100012000000000000000000
www.ykiyatirim.com.tr



üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

- (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,
- (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini

ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01.01.2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise 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, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak

beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nin (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 dağıtım 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 dağıtımını 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.
Evevi Mahallesi Çarşı Sk. No: 22
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24
34330 Evsant - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257669 | Mersis No: 0300000300000000000000000000000000
www.yk Yatirim.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.

MHE
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.
Levent Mahallesi Akmerkez 5
Kat: D 21 / 22
34330 Levent - Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 267689 | Mersis No: 081000026768900000000000000000
www.yapikredi.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. İNCELEMAYA 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 Tutanaqları
- 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	<ul style="list-style-type: none">İhraççının İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul adresindeki merkeziİhraççı'nın www.mhrgyo.com.tr adresli internet sitesiYapı Kredi Yatırım'ın www.ykyatirim.com.tr adresli internet sitesiKAP
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: 1
34399 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 25 689 | Mersis No: 0310000250000000000000000000000000
www.ykyatirim.com.tr



