

MHRGYO

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Başvuru İzahnamesi

Başvuru İzahnamesi yayımlanma tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru çerçevesinde incelenmekte olup, henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca Şirket'in www.mhrgyo.com.tr adresli internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek olan Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.ykyatirim.com.tr adresli internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda www.kap.org.tr yayınlanacaktır.

Halka arz kapsamında herhangi bir yatırım kararı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip verilmeli ve yatırımcılar yatırım kararlarını nihai İzahname'de yaptıkları incelemelere dayandırmalıdır.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cankent Sokak No: 21
Kat: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0305002319100016
www.ykyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 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.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi, Cömert Sokak No: 17
A Blok Kat: 21 - 23 - 2. Kat
34399 Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257609 / Mersis No: 0300-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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.”

MİR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

**YARI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Levent Mahallesi Comart Sokak No:1A
A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27
4330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257580 | Mersis No: 0833002319100016
www.yk Yatirim.com.tr

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR	5
I. BORSA GÖRÜŞÜ	9
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR.....	10
2. ÖZET	13
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	43
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	43
5. RİSK FAKTÖRLERİ	47
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	62
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	75
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	92
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	95
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	103
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	113
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	117
13. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	117
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	118
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	118
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	132
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	132
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	140
19. ANA PAY SAHİPLERİ.....	141
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	145
21. DİĞER BİLGİLER.....	147
22. ÖNEMLİ SÖZLESMELER	154

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent, Şişli, Cemal Sokak No:1A
A Blok D: 21 - 22 - 23 Kat: 23
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 259389 | Mersis No: 0385-0025-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	155
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	157
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	165
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	175
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER..	177
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	178
29. SULANMA ETKİSİ.....	180
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	181
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	183
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	183
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	193
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	193
35. EKLER.....	194


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Çöğür Sokak No:1A
Blok D, 21 - 22 - 23 - 24 - 25 Katlar
4330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 267669 | Mersis No: 03030002319100016
www.ykyatirim.com.tr


MİR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AG Anadolu Grubu	AG Anadolu Grubu Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları ile iştiraklerinin tamamı
Araç Kurum/Yapı Kredi Yatırım	Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ana Hissedarlar A.Ş.	Quick Sigorta Anonim Şirketi ve Corpus Sigorta Anonim Şirketi 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
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
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent, Mithatpaşa Caddesi, Sokak No: 1/A

Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26

34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul

Sicil No: 27689 | Mersis No: 0358-0023-1910-0016

www.ykyatirim.com.tr

GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ	23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren (III-48.1.a) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Halka Arz Edilen Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak toplam 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay
İmar Kanunu	09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
TSKB Değerleme	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İş Kanunu	10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği	21.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KFE	Konut Fiyat Endeksi
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	Kurul'un 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:14 D:166 Çankaya/Ankara adresinde bulunan iş merkezi
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Cümbert Sokakı No:1A
A Blok D: 11-12-23 Kat: 23
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 274999 Mersis No: 03000002749990001
www.ykiyatim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği	Kurul'un II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Özel Durumlar Tebliği	Kurul'un II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği
Quick Tower Projesi	İçerenköy Mahallesi Umut Sokak Quick Tower No:10-12 Ataşehir/İstanbul adresinde bulunan ofis ve dükkan binası
Quick Sigorta	Quick Sigorta A.Ş.
Pay Fiyatı	[•] TL
Pay Tebliği	Kurul'un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	Kurul'un 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	Kurul'un 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	Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
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
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



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

 Menkul Değerler A.Ş.

 A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27

 34390 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL

 Sicil No: 257689 | Mersis No: 3300-0023-1910-0018

 www.ykiyatirim.com.tr



MHR

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ

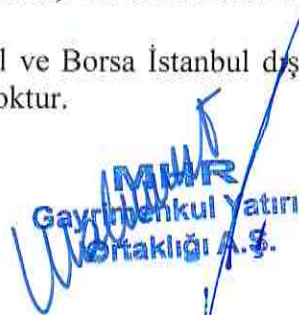
[Borsa görüşü eklenecektir.]


MTR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sokak No:1A
Kat: 21 - Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0018
www.ykyatirim.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.


MİR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Menkul GİRİŞİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ABN D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27
34330 Levent - Beşiktaş - İSTANBUL
Sicil No: 257589 | Menis No: 0353-0023-1910-0016
www.ykiyatirim.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.

<p style="text-align: center;"><u>İhracı</u></p> <p style="text-align: center;">MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</p>	<p style="text-align: center;">Sorumlu Olduğu Kısım:</p>
<p>Tarih: 23.03.2023 Adı Soyadı: Mahmut Erdemoğlu Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı İmza:</p> <p>Tarih: 23.03.2023 Adı Soyadı: Levent Uluçecen Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili İmza:</p>	<p style="text-align: center;">İZAHNAME’NİN TAMAMI</p> <p style="text-align: center;">MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</u></p> <p style="text-align: center;">Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p>	<p style="text-align: center;">Sorumlu Olduğu Kısım:</p>
<p>Tarih: 23.03.2023 Adı Soyadı: Sadık Çulcuoğlu Görevi: Genel Müdür Yardımcısı İmza:</p> <p style="text-align: center;"><small>YAPı KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Etiler Mahallesi Çamert Sok. No:17 A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27 34330 Levent - Beşiktaş/İSTANBUL Sicil No: 257689 Mersis No: 0386-0023-1910-0016 www.yk Yatirim.com.tr</small></p> <p>Tarih: 23.03.2023 Adı Soyadı: Gökhan Küroğlu Görevi: Müdür İmza:</p>	<p style="text-align: center;">İZAHNAME’NİN TAMAMI</p>

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

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

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

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşlar	Sorumlu Olduğu Kısım:
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
Adı Soyadı: Ozan Kolcuoğlu Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	18.01.2023 tarih ve 2022REV975 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu
Adı Soyadı: Doğuşcan İğdır Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
Adı Soyadı: Bilge Sevilengül Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	17.01.2023 tarih ve 2022REVB383 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu
Adı Soyadı: Ozan Kolcuoğlu Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Tuğçe Nur Yıldız Görevi: Değerleme Uzman Yardımcısı	

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 yanıtıcı, 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.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sokak No: 2A
Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27
34330 Levent - Beşiktaş - İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 9388-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr


MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

B—İHRAÇÇI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul Tel: +90 (216) 227 58 00 Faks: +90 (216) 227 58 48 İnternet Adresi: www.mhrgyo.com.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	<p>Şirket, Kurul'un 13.12.2022 tarih ve E-12233903-340.02-30046 sayılı yazısı ile bildirilen 09.12.2022 tarihli 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.</p> <p>Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.</p> <p>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</p>

		<p>gayrimenkullerin kiraya verilmesi sonucunda kira geliri elde etmektedir.</p> <p>Gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün 2022 yılı 4. çeyreği itibarıyla GSYH içindeki payı %4,9 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.</p> <p>Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak ofis ve ticari gayrimenkul segmentinde faaliyet göstermektedir. Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla portföyündeki gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir:</p> <p><u>Quick Tower Projesi</u></p> <p>Quick Tower Projesi, İstanbul Ataşehir'de 10.577,47 m² yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu 30 katlı A+ ofis ve dükkan binasıdır. 2015 yılında yapımı tamamlanan binanın 104 ayrı bağımsız bölüm ve 713 araç kapasitesine sahip bir otopark bulunmaktadır. Bu 104 ayrı bölümün 9,10,11,12,16 bağımsız bölümler hariç diğer tüm bölümleri Şirket adına kayıtlıdır. TSKB Değerleme tarafından hazırlanan değerlendirme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 bağımsız bölümler hariç binanın 71.441,89 m² kapalı alanı, yaklaşık 31.386 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.</p> <p>Quick Tower Projesi, Amerikan 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. Leed tarafından verilen sertifikalar ile binalar 4 seviyede derecelendirilmekte olup, platinum sertifikası en üst dereceyi belirtmektedir. Binada bulunan kiracı portföyü ağırlıklı olarak yabancı firmalardan oluşmaktadır. Şirket perakende alanların kiralanmasından elde edilen ciro üzerinden belirlenen oranlarda kira geliri elde etmekte, ofis alanlarından ise sabit kira geliri elde etmektedir. Elde edilen bu kira gelirleri doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarılmaktadır.</p>
--	--	---

TSKB Değerleme tarafından hazırlanan ve pazar yaklaşımı uygulanan değerlendirme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 bağımsız bölümler hariç Quick Tower Projesi'nin piyasa değeri 31.12.2022 tarihi itibarıyla KDV hariç 2.085.095.000 TL, KDV dahil 2.460.412.100 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu uyarınca, Şirket'in Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nin B numaralı bloğunda maliki bulunduğu 164, 165 ve 166 numaralı bağımsız bölümlerinin piyasa değeri 31.12.2022 tarihi itibarıyla KDV hariç 14.625.000 TL, KDV dahil 17.257.500 TL'dir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü*

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*

GYO endeksi TL bazında 2022 yılı birinci çeyrekte 912 ile tamamladığı artış trendini 2022 yılı ikinci çeyrek itibarıyla da devam ettirmiş ve 2022 yılı ikinci çeyrek sonu itibarıyla 1.081 seviyesinde kapanmıştır. GYO endeksi TL bazında 2022 yılı 3. çeyrekte 1.129,65 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 4. çeyrek sonu itibarıyla 2.098,94 seviyesinde kapatmıştır. Öyle ki endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir büyüme getirisi sağlamıştır. BIST 100 endeksine paralel gelişen bu büyüme ile piyasa değeri 245,21 milyar TL'ye (13,12 milyar ABD doları) ulaşan GYO piyasa değeri bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katına ulaşmıştır. 2022 yılında 2 GYO daha kurularak sayıları 39'a ulaşan GYO'ların halka açıklık ve fiili halka açıklık oranları da sırasıyla %45,33 ve %33,47'ye yükselmiştir. Aynı zamanda 2022 yılında yatırımcı sayısında da ciddi bir artış yaşanmış, yerli yatırımcı sayısı bir yılda üçe katlanarak 1.371.614'e ulaşırken yabancı yatırımcı sayısı da iki katına çıkarak 3.624'e ulaşmıştır. Yabancı yatırımlarda net çıkışının bir yıl içerisinde 70 milyon USD daha artarak 110 milyon USD'ye ulaştığı görülmektedir. Uruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken; ilk 5 ülke kendi aralarında yer değiştirirler de ilk 5 ülke listesinde değişim görülmemiştir. ABD'yi Hollanda ve Birleşik Krallık takip ederken; Birleşik Arap Emirlikleri dördüncü sıraya yükselmiş ve ardından Bahreyn beşinci sırada yer almıştır.

*Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4.Çeyrek Raporu

B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket'in beklentilerini önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, Kahramanmaraş merkezli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 10 ili etkileyen deprem felaketi, Covid-19 etkisinde makroekonomik gelişmeler, Rusya Federasyonu tarafından Ukrayna'ya yönelik başlatılan askeri operasyonlar ve Ukrayna'nın Rusya Federasyonu tarafından işgali amacıyla iki ülke arasındaki savaşın devamı, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine de bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler, mevzuattan ve ilgili kamu otoritelerinin kararlarından kaynaklanabilecek faktörler, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar ve enerji piyasasındaki arz-talep koşulları, Şirket operasyonlarının finansmanı ile Türkiye'deki konut arz-talep dengesini belirleyen inşaat maliyetleri, konut fiyatlarındaki artışlar gibi koşulların etkileri olarak sıralanabilir.																				
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket'in herhangi bir doğrudan ve/veya dolaylı bağlı ortaklığı ile doğrudan ve/veya dolaylı olarak iştirak ettiği herhangi bir şirket bulunmamaktadır.																				
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi	<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 1646 1404 1892"> <thead> <tr> <th>Pay Sahibi</th> <th>Pay Grubu</th> <th>Pay Tutarı (TL)</th> <th>Pay Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Quick Sigorta</td> <td>A</td> <td>186.000.000,00</td> <td>30,00</td> </tr> <tr> <td>Quick Sigorta</td> <td>B</td> <td>329.866.600,00</td> <td>53,20</td> </tr> <tr> <td>Corpus Sigorta</td> <td>B</td> <td>104.133.400,00</td> <td>16,80</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td></td> <td>620.000.000,00</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>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</p>	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
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																			

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

amacıyla, Quick Sigorta ortaklarının sermaye paylarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Pay Sahibi	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Mahmut Erdemoğlu	58,947	255.415.902,00
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	21,053	91.224.098,00
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. ortaklarının sermaye paylarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Pay Sahibi	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Mahmut Erdemoğlu	79,00	13.627.500,00
Levent Uluçeçen	1,00	172.500,00
Mine Erdemoğlu	10,00	1.725.000,00
Gökay Erdemoğlu	5,00	862.500,00
Türkay Erdemoğlu	5,00	862.500,00
Toplam	100	17.250.000,00

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, Mine Erdemoğlu, Gökay Erdemoğlu ve Türkay Erdemoğlu'dür.

B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	<p>Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, toplam varlıklarının %2, %4, %5'i dönen varlıklardan, %98, %96, %95'i duran varlıklardan oluşmaktadır.</p> <p>Dönen varlıklar ağırlıklı olarak nakit ve benzerleri, finansal yatırımlar ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. İlgili kalemlerin 31.12.2022 tarihi itibarıyla dönen varlıklar içerisindeki oranları, sırasıyla, %42, %46 ve %11'dir. Şirket'in dönen varlıklar kaleminde 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal döneminde bir önceki döneme oranla %123'lük bir artış yaşanmıştır. Bu artışın ana sebepleri nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlar kalemlerindeki artışlardır.</p> <p>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, 31.12.2022 tarihinde ise bir önceki yıla oranla %139'luk bir artış yaşanmıştır. Nakit ve nakit benzerlerinin dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %41, %40 ve %42'dir.</p> <p>Şirket'in finansal yatırımlar kalemi içerisinde 31.12.2021 yılında sahip olduğu Eurobond, 31.12.2022 tarihinde ise yatırım yapılmış olunan hisse senetleri yer almaktadır. Finansal yatırımların dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %33, %31 ve %11'dir.</p> <p>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</p>
-----	---	---

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 ise bir önceki döneme oranla %23'lük bir düşüş gerçekleşmiştir. Ticari alacaklar kaleminin dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %33, %31 ve %11'dir.

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 göstermiştir. Diğer dönen varlıklar kaleminin dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %4, %3 ve %0'dır.

Duran varlıklar ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla ilgili kalemin duran varlıklar içerisindeki payı %99,9'dur. Şirket'in duran varlıklar kaleminde 31.12.2022 tarihli finansal döneminde bir önceki döneme oranla %91'lik bir artış yaşanmıştır. Bu artışın ana sebebi doğrudan yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemindeki artıştan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, İstanbul Anadolu Yakası'nın merkezi iş alanlarından biri olan Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde bulunan A+ ofis binası Quick Tower Projesi'nde yer alan 99 adet bağımsız bölümden ve Ankara İli Çankaya 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 Projesi'nin; 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 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla doluluk oranları, sırasıyla, %76, %90 ve %99 seviyesindedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller tutarında 31.12.2021 tarihinde sona eren dönemde bir önceki döneme oranla %61, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %91 oranında 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 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolara göre, sırasıyla, %99,9, %99,9 ve %99,9’dur.

Maddi duran varlıklar kalemi Şirket’in sahip olduğu demirbaşlardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıklar kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %389’luk bir artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %77’lik bir artış göstermiştir. Bu artışlar Şirket’in yapmış olduğu sabit kıymet alımlarından kaynaklanmaktadır.

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

Kısa vadeli yükümlülükler ağırlıklı olarak ticari borçlar, ertelenmiş gelirler ve diğer kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. İlgili kalemlerin 31.12.2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki oranları, sırasıyla, %6, %41 ve %51’dir. Şirket’in kısa vadeli yükümlülüklerinde 31.12.2022 tarihli finansal döneminde bir önceki döneme oranla %72’lik bir artış yaşanmıştır. Bu artışın ana sebepleri ertelenmiş gelirler ve diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemlerindeki artışlardır.

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 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %51,4, %0,0 ve %0,1'dir.

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 göstermiştir. 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde yaşanan artış Şirket'in Maher Holding bünyesinde bulunan grup içi şirketlere yaptığı kiralama dolayısıyla dekorasyon harcamalarından kaynaklanmıştır. 31.12.2022 tarihinde ilişkili taraflara ticari borçlar tutarında yaşanan artış Quick Sigorta'nın Şirket'e sağladığı poliçelerden kaynaklanmıştır. Ticari borçlar kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,5, %39,6 ve %5,7'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 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,0, %0,0 ve %0,6'dır.

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 adet 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 azalma, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %22'lik bir artış göstermiştir. Ertelenmiş gelirler kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %2,2, %57,9 ve %41,0'dır.

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 göstermiştir. Kısa vadeli karşılıklar kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,1, %1,6 ve %1,0'dır.

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

Şirket'in diğer borçlar kalemi ağırlıklı olarak 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 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 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,63, %1,56 ve %100,0'dür.

Şirket, 17.01.2023 tarihli 10749 sayılı TTSG'de yayımlandığı üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünü tamamlamıştır. Kurumlar Vergisi

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Odierler Sok. No:1A

A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27

Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

Sic. No: 257689 / Mersis No: 0800002319100016

www.yk Yatirim.com.tr

Şirket'in çalışan sayısı 8'e yükselmiş ve enflasyonun da etkisiyle genel yönetim giderleri artmıştır.

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. 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. 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 hizmetinden kaynaklanmıştır. Esas faaliyetlerden diğer giderler ise ağırlıklı olarak kur farkı giderinden oluşmaktadır.

Şirket'in 31.12.2022 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 pozitif dönüştürülmüştür. GYO dönüşümü ile kazanılmış olan vergi muafiyeti ile Şirket ertelenmiş vergi geliri yaratmıştır.

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 Projesi'nde 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 dönem göre hasılat artışı %56 olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde oluşan hasılatın %99'u Quick Tower Projesi'nde 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.

31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in fon kaynaklarının %98,94'ü özkaynaklar, %0,20'si uzun vadeli yükümlülükler, %0,86'sı ise kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirket'in fon kaynakları içinde en öne çıkan kalem özkaynaklar olup, 31.12.2022 itibari ile fon kaynaklarının %98,94'ünü oluşturmaktadır.

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, 31.12.2022 tarihinde ise 31.12.2021 tarihine oranla %139'luk bir artış yaşanmıştır. Şirket'in 31.12.2022 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.

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

W. MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması	Şirket'in 31.12.2022 dönemi itibarıyla; dönen varlıkları 114.579.251 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 18.987.654 TL olup, net işletme sermayesi 95.591.597 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi ise 620.000.000 TL'dir. Bu doğrultuda, İhraççı'nın işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yeterlidir.			
		TL	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
		A- Dönen Varlıklar	114.579.251	51.431.986	11.459.870
		B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.987.654	11.010.996	338.464.903
		A-B Net İşletme Sermayesi	95.591.597	40.420.990	-327.005.033

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<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 görecektir sermaye piyasası aracı, Şirket'in Halka Arz Edilen Payları'dır. Söz konusu Şirket'in Halka Arz Edilen Payları, Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B Grubu paylarıdır. Halka Arz Edilen Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.</p> <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.</p>
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	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.

	Her bir payın nominal değeri	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	<p>Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır:</p> <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) • 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) • Azınlık Hakları (TTK madde 411-412-439-531-559) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438) <p>Halka Arz Edilen Paylar, kanunun verdiği haklar haricinde herhangi bir ek hak sunmamaktadır.</p>
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için [•] 2023 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.

	hususunu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket'in halka arzı sonrasında, kâr dağıtımını yapıp yapılmayacağı ve Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtımını yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Tespiti ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. Maddesi doğrultusunda Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır. Şirket tarafından Kâr Dağıtım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 20.03.2023 tarihli ve 2023/14 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar Kurul'un II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ndeki sürelerle uygun olarak Şirket'in halka arzından sonraki ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerini ve onayına sunulacaktır. Bu doğrultuda, Şirket'in, 20.03.2023 tarihli ve 2023/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile belirlediği kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli strateji, Şirket'in sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Yönetim kurulu, Şirket'in karlılık durumu, ilgili düzenlemeler ve Şirket stratejisi çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata göre, dağıtılabilir karın en az % 20'sini nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılabilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabilirdiği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.</p>

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 yenilemeyebilir.
- Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır.
- Şirket, ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.
- Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.
- Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.
- Şirket'in performansı üst düzey yönetime ve kilit çalışanların devamlılığına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli kilit personel bulunamaması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket, diğer ilişkili tarafların yanı sıra, hâkim ortağı ile ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edecektir.
- Şirket yönetimine hakim olan hissedarın menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.
- İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

- GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.
- Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket'in gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.
- Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.
- Şirket'in projelerine ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.
- Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarının olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.
- Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

D. 2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<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. • 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 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Şirket, halka arzdan [•] TL brüt gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin yaklaşık toplam maliyetin [•] TL, Halka Arz Edilen Pay başına maliyetin ise [•] TL olacağı tahmin edilmektedir.

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

Tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Tutar (TL)
Özel Bağımsız Denetim	[•]
MKK Üyelik Ücreti (BSMV dahil)	[•]
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	[•]
Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[•]
Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[•] [•]
Aracılık Komisyonu	[•] [•]
Hukuki Danışmanlık	[•] [•]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	[•] [•]

		Toplam Maliyet	[•]
		Pay Başına Maliyet	[•]
		<p>* <i>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.</i></p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin [•] TL olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise [•] TL olması beklenmektedir.</p> <p>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.</p>	
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>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.</p> <p>Halka arz tamamen sermaye artırımını ile gerçekleştirilecek olup halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı 20.03.2023 tarih ve 2023/19 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Raporu ile belirlenmiştir.</p> <p>Şirket tarafından, sermaye artışı sonucunda elde edilecek olan net halka arz gelirlerinin aşağıdaki alanlarda kullanılması planlanmaktadır:</p> <ul style="list-style-type: none"> • %100'ü Şirket'in gayrimenkul portföyünün genişletilmesi amacıyla iktisap edilecek yeni gayrimenkullerin finansmanında veya kat karşılığı, hasılat payı karşılığı inşaat projelerinin geliştirilmesi ile kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılacaktır. 	

		<p>Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, 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.</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> <p>Sermaye artışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 207.000.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı 33,39 ve Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25,03'tür.</p> <p>Payların halka arzı Yapı Kredi Yatırım tarafından "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" yöntemiyle Borsa birincil piyasasında gerçekleştirilecektir. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamanın süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Halka arzın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzdan pay almak isteyen yatırımcıların, satış süresi içinde Borsa'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarına başvuruda bulunması gerekmekte olup, söz konusu kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır. 1,00 TL nominal değerli payların satış fiyatı [*] TL'dir.</p> <p>Borsa İstanbul birincil piyasada talep toplama saatleri 10:30 - 13:00 olup, dağıtım ise pay piyasası seansının tamamlanmasından ardından Borsa tarafından otomatik olarak yapılmaktadır. Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar kesinleştiğinin bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla MKK nezdindeki hesaplara kaydi olarak teslim edecektir.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde</p>

		dağıtım listelerinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>İhraççı, paylarının halka arzından fon geliri elde edecektir. Halka arza aracılık eden Yapı Kredi Yatırım ise halka arza aracılık komisyonu elde edecektir.</p> <p>Şirket ile halka arzda görev alan Yapı Kredi Yatırım arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Yapı Kredi Yatırım ve 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.</p> <p>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan ve halka arz süreci ile sınırlı olmak kaydıyla danışmanlık hizmeti sunan Bülke Oğul Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Bülke Oğul Hukuk Bürosu ile Şirket arasında, söz konusu halka arz çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış anlaşmalar dışında herhangi bir ilişki bulunmamaktadır. Bülke Oğul Hukuk Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Bülke Oğul Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.</p> <p>Yapı Kredi Yatırım'a halka arz süreci ile ilgili danışmanlık hizmeti sunan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ile Şirket arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı, halka arz çalışmaları kapsamında Yapı Kredi Yatırım'ın hukuki danışmanı olarak görev almış olup; halka arza ilişkin SPK mevzuatı tahtında Şirket, pay sahipleri ve/veya Yapı Kredi Yatırım tarafından imzalanarak Kurul inceleme ve onayına sunulan bilgi ve belgeler ile halka arz süreçlerine ilişkin olarak çeşitli hukuki danışmanlık hizmetleri vermiştir. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ile Şirket arasında, söz konusu halka arz çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak</p>

		<p>halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.</p> <p>Şirket ve finansal tablolarının özel bağımsız denetimini yapan RSM Turkey Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. RSM Turkey Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. RSM Turkey Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şirket ile RSM Turkey Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. arasında, Şirket'in özel bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. RSM Turkey Arkan Ergin 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 n ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre</p>	<p>Halka arz, ihraççı'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, 20.03.2023 tarihli ve 2023/20 numaralı Yönetim Kurulu kararına binaen verdiği 23.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı</p>

<p>ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere) 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.</p> <p>Şirket, 20.03.2023 tarihli ve 2023/20 numaralı Yönetim Kurulu kararına binaen verdiği 23.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılmayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere SPK'ya başvuruda bulunacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.</p> <p>Şirket ortağı Quick Sigorta, 22.03.2023 tarih ve 2023/13 numaralı Yönetim Kurulu Kararına binaen verdiği 23.03.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, 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.</p> <p>Şirket ortağı Corpus Sigorta, 22.03.2023 tarih ve 2023/10 numaralı Yönetim Kurulu Kararına binaen verdiği 23.03.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, 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</p>
---	---

		<p>boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.</p> <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesinde %10'u aşan oranda pay sahibi olan Quick Sigorta ve Corpus Sigorta ayrıca yukarıda anılan taahhütlerine ilaveten 23.03.2023 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.</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 [•] oranında negatif sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [•] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.</p> <p>Mevcut ortaklar için pay başına sulanma etkisinin [•] oranında pozitif sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [•] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.</p>
E.7	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini</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</p>

maliyetler hakkında bilgi	istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.
----------------------------------	---


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çöğürler Sok. No: 1
A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24
34330 Levent - Beşiktaş/İSTANBUL
Sicil No: 297689 | Mersis No: 03060023101010000
www.ykyatirim.com.tr


MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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):

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

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

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

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

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

Finansal durum tablosu

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	Konsolide Olmayan		
Finansal Tablo Türü	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	48.494.805	20.328.552	4.660.769
Finansal Yatırımlar	52.536.500	13.259.950	-
Ticari Alacaklar	12.135.612	15.725.441	3.750.129
Diğer Alacaklar	93.589	19.250	77.636
Peşin Ödenmiş Giderler	983.214	500.437	2.436.912
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	197.185	115.651	19.632
Diğer Dönen Varlıklar	138.346	1.482.705	514.792
Toplam Dönen Varlıklar	114.579.251	51.431.986	11.459.870
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	3.857	142.569	142.569

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.099.720.000	1.096.769.415	680.650.505
Maddi Duran Varlıklar	1.753.564	992.431	202.745
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	-	359.949
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	81.772	94.515	232.285
Toplam Duran Varlıklar	2.101.559.193	1.097.998.930	681.588.053
Toplam Varlıklar	2.216.138.444	1.149.430.916	693.047.923
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	13.158	1.527	174.206.834
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	146.038.221
Ticari Borçlar	1.081.039	4.355.151	1.617.591
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	113.272	40.606	767.124
Diğer Borçlar	-	-	7.487.361
Ertelenmiş Gelirler	7.779.061	6.380.577	7.393.809
Kısa Vadeli Karşılıklar	196.722	178.887	358.641
Diğer Kısa Vade Yükümlülükler	9.706.732	54.248	777.322
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.987.654	11.010.996	338.646.903
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	201.368.910
Diğer Borçlar	4.474.754	2.977.119	1.921.928
Ertelenmiş Gelirler	-	1.143.000	1.335.005
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	-	558.175
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	186.763.013	101.730.883
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	4.474.754	190.883.132	306.914.901
Toplam Yükümlülükler	23.462.408	201.994.128	645.561.704
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	620.000.000	612.336.923	40.500.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birilmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	(193.382)	-
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	335.393.247	6.986.219	62.571.330
Net Dönem Karı/Zararı	1.237.282.789	328.407.028	(55.585.111)
Toplam Özkaynaklar	2.192.676.036	947.536.788	47.486.219
Toplam Kaynaklar	2.216.138.444	1.149.430.916	693.047.923

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönem	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Hasılat	59.016.061	37.904.107	30.534.190
Satışların Maliyeti	(3.972.485)	(4.380.268)	(5.221.653)
Brüt Kar (Zarar)	55.043.576	33.523.839	25.312.537
Genel Yönetim Giderleri	(12.571.251)	(4.812.660)	(14.749.060)
Pazarlama Giderleri	-	(270.374)	(1.902.562)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.991.461	3.763.641	14.278.544
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(1.533.414)	(1.598.606)	(415.157)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	42.930.372	30.605.840	22.534.302
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	997.391.728	418.387.301	49.491.308
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	1.040.322.100	448.993.141	72.015.610
Finansal Gelirler	10.152.152	8.584.179	479.589
Finansal Giderler	(12.240)	(44.080.398)	(116.538.710)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	1.050.462.012	413.496.922	(44.043.511)

Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	186.820.777	(85.089.894)	(11.541.600)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı (Zararı)	1.237.282.789	328.407.028	(55.585.111)
Dönem Karı (Zararı)	1.237.282.789	328.407.028	(55.585.111)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı	1.237.282.789	328.407.028	(55.585.111)
Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,00201	0,0070	(0,0137)

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

31.12.2022 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) 31 Aralık 2022	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	101.031.305	33.588.502
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.099.720.000]	1.096.769.415
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		15.387.139	19.072.999
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.216.138.444	1.149.430.916
E	Finansal Borçlar	Md.31	13.158	1.527
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	83.450	178.887
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	2.192.676.036	947.536.788
	Diğer Kaynaklar		23.365.800	201.713.714
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.216.138.444	1.149.430.916
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem (TL) 31 Aralık 2022	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2021
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)	48.388.316	20.220.034
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem (TL) 31 Aralık 2022	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2021
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)	52.536.500	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem (TL) 31 Aralık 2022	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2021	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)	%94,75	%95,42	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%4,56	%2,92	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0,00	%0,00	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0,00	%0,00	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%0,00	%0,00	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%2,18	%1,76	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%2,37	%0,00	≤ %10

SPK Seri: II, No: 14.1 "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 alınmayı 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 garantisini bulunmamaktadır. Şirket bir 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 düşüslere 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 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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL

DEĞERLER A.Ş.

Levent, Mithatpaşa Çarşı Sokak No:1A

ABD, Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30

34390 Levent - Beşiktaş/İSTANBUL

Sicil No: 257689 | Mersis No: 0305002310100015

www.ykyatirim.com.tr

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 bulunması 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 Projesi içerisinde yer alan 99 adet bağımsız bölümdür. Bu doğrultuda Şirket'in gelirlerinin %100'ü, maliki bulunduğu ofis ve dükkanların kiralarından elde edilmektedir. Bu nedenle Şirket gelirlerinin yoğunlaşma riski bulunmakta olup, ofis ve ticari gayrimenkul inşaatı sektöründe yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

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

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

31.12.2022 yılına ait Bağımsız Denetim Raporu'na göre Şirket'in kira gelirlerinin toplam hasılat içerisindeki payı %100'dür. Şirket'in istemediği bir zamanda kira sözleşmesinin

feshedilmesi veya yenilenmemesi ve uygun koşullar çerçevesinde yerine hızlıca yeni kiracılar bulunamaması hallerinde Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilebilir. 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 olacaktır.

Şirket, ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. 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 oluşabilecektir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkanlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamının derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilecektir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve anılan sözleşmeler çerçevesinde verilmiş olan tüm teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilecektir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde, mevcut varlıkların, borçların tamamı veya anılan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlayabileceğinin de garantisi

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi, Cumhuriyet 5. Kat, No:16

42310 K. D. 21 - 22 - 23 - 24 - 25

34390 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL

Sicil No: 297589 | Mersis No: 0380-0023-19110-0016

www.ykyatirim.com.tr

bulunmamaktadır. Alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

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

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

Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.

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

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

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

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.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallei Cömert Sokak Kat: A

13. Kat Kat: 21 - 22 - 23 - 27

330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL

Sicil No: 57689 | Mersis No: 0833002319100018

www.ykyatirim.com.tr

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

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

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

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

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

İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

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

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.

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği

subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

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

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

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

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Cömert Sokak No:1A

A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27

34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul

Stok No: 257669 | Mersis No: 0388 0023 1941 0010

www.yk Yatirim.com

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Şirket'in projelerine ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

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

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

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

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Cemert Sokak No:1A

A Blok D. 21 - 22 - 23 - 24 Katları

34390 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL

Tic. Sic. No: 250889 | Mersis No: 03380-0023-1910-0016

www.ykyatirim.com.tr

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 gerçekleşmeyebilir.

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 kalarak 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 gelişeceğinin ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağını garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen borsada işlem görecektir 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.

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.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Lev. Sicil No: 27669 / Şirket Sicil No: 27669
Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 27669 | Mersis No: 0399-0023-1910-0001
www.yk Yatirim.com.tr

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 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 faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.

Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler TTK, ilgili sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, T.C.'de kurulu şirketler, nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtılabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir.

Şirket'in halka arzı sonrasında, kâr dağıtım yapıp yapılmayacağı ve Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtım yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Tespiti ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. Maddesi doğrultusunda Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır. Şirket tarafından Kâr Dağıtım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 20.03.2023 tarihli ve 2023/14 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar Kurul'un II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ndeki sürelere uygun olarak Şirket'in halka arzından sonraki ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerini ve onayına sunulacaktır. Bu doğrultuda, Şirket'in , 20.03.2023 tarihli ve 2023/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile belirlediği kar dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli strateji, Şirket'in sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Yönetim kurulu, Şirket'in karlılık durumu, ilgili düzenlemeler ve Şirket stratejisi çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata göre, dağıtılabilir karın en az % 20'sini nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılabilir.

Ancak, Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplanma ve dağıtım düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi, dağıtılabilir kârın ve yedek akçelerin miktarı, serbest nakit akışı miktarı, işletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları, borçluluk oranları, T.C.'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi, Şirket'in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre uygun bulacağı diğer etkenler gibi birçok unsura bağlıdır.

Şirket, önemli miktarda kâr elde etse dahi, elde edilen kâr tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabilmesine inanması halinde kâr dağıtamayabilir. Bunun sonucunda da Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

Şirket, 20.03.2023 tarihli ve 2023/20 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere) 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.

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 gerçekleştirilmemesi, 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 gerçekleştirilmemesi 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.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent (Merhum) Cömert Sokak No:1A

Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

343 00 Levent - Beşiktaş / İstanbul

Sicil No: 297680 | Mersis No: 0988-0023-1910-0016

www.ykyatirim.com.tr

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 değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'inkine 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 katılma 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 geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilir, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkileyebilir. Ayrıca uluslararası ve yurtiçi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilir.

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

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

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

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

Türkiye coğrafi konumu gereği yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Şirket'in toplam 102 gayrimenkulünün 99'unun İstanbul ilinde ve tek lokasyonda bulunduğu dikkate alındığında; Şirket'in aktif bir şekilde faaliyet gösterdiği bölgenin birinci

YATIRIM KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çarşı Sokak No:1
A Blok D: 21 - 22 - 23 Kat: 21
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 277899 | Mersis No: 0801002411910000000000000000000000
www.ykyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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.

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler

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

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1 İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

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

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

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

A. Genel Açıklamalar

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

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

B. GYO Mevzuatı

Şirket, başta SPK’n ve GYO’lara ilişkin esasları düzenleyen GYO Tebliği olmak üzere Kurul düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlendirilmesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak

niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kâr dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. Bu kapsamda, gayrimenkul yatırım ortaklıkları alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Diğer taraftan, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (r) bendi uyarınca ortaklıkların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda bu şart aranmaz ve ilgili gayrimenkul ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilir. Bununla birlikte, ortakların söz konusu muafiyetten yararlanabilmesi için (i) söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

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

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- 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;

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

- Gayrimenkullere,

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

- 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 sürdürmez.

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:

- 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 inşaatla 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 yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

D. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun amacı sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemek olup, Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülüklere uymakla yükümlüdür. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu uyarınca işveren, örneği SGK tarafından hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, SGK'ya vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde yapılan bu bildirim SGK'ya yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez. Ayrıca işverenin iş güvenliği hakkında yükümlülükleri bulunmaktadır.

E. Çevre Mevzuatı

Çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde

tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 4 (dört) türde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı ("*ÇED Gerekli Değildir*" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında 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 Gerekli Değildir*" kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "*ÇED Gerekli Değildir*" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı ("*ÇED Gereklidir*" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

ÇED Yönetmeliği Ek-1'de listelenen ve çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelere başlanmadan önce veya T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın bir projeye 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.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Cömert Sokak No:14

A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26

34397 Numaralı Binası Kat: 23/1

İstanbul / Beşiktaş / Türkiye

Tic. Sic. No: 270880 | Mersis No: 0833002319100000

www.ykyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

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

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ise Çevre Kanunu uyarınca alınması gereken çevre izin ve lisansları düzenlemekte ve çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevreye kirletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler ve çevreye kirletici etkisi olan işletmelerdir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği gereği, şirketlerin faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde: "Çevre İzin Belgesi" (hava emisyonu, çevresel gürültü, atıksu deşarjı ve derin deniz deşarjı konularından en az birini içeren izinden oluşan); veya "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne müracaat etmesi gerekmektedir.

F. İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

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

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

İşverenin, iş yerinde, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve 10 (on) ve daha fazla çalışanı olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise, diğer sağlık 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 ve çalıştırılması mümkün değildir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyenler, öncelikle İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te yer alan sınıflandırmaya göre açmak istedikleri işyerinin sıhhi niteliğinde mi yoksa birinci, ikinci ya da üçüncü derecede gayrisıhhi niteliğinde mi olduğunu değerlendirmeli ve bu kapsamda gerekli belgeler ile yetkili idareye başvuruda bulunmalıdır.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

2011

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

2012

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

2013

- 2013 yılında yüklenici firma tarafından Quick Tower Projesi’nin inşaatına başlanmıştır.

2015

- 31.12.2015 tarihinde Quick Tower Projesi inşaatı tamamlanmıştır. Şirket’in Quick Tower Projesi’nde portföyünde bulunan 99 adet bağımsız bölüm de 31.12.2015 tarihi itibarıyla 218.459.621,20 TL bedel ile aktifleştirilmiştir

2016

- Şirket, “AEH Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi” olan unvanını 30.03.2016 tarihli Olağan Genel Kurul kararı ile “And Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi” olarak değiştirmiş, unvan değişikliğine ilişkin Genel Kurul kararı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 04.04.2016 tarihinde tescil edilerek TTSG’nin 08.04.2016 tarih 9050 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.


MMR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Çarşı Sokak No:1A
A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 257689 | Mersis No: 0833002319100016
www.ykyatirim.com.tr

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 Projesi'nde 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.

No.	Yatırımlar	Tamamlanma Tarihi	Toplam Maliyet (TL) (31.12.2022)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1	Quick Tower Projesi	31.12.2015	218.459.621,20	100	Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
2	Maidan 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 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.

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 kapsamındaki sigortalıları çalıştıran özel sektör işverenlerinin, malüllük, yaşlılık ve ölüm sigortaları primlerinden, işveren hissesinin beş puanlık kısmına isabet eden tutar Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından karşılanmaktadır. İşveren hissesine ait primlerin Hazinece 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 73/1770 sayılı kararını takiben, 12.01.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 06.01.2023 tarihli genel kurul kararı ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

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

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

Quick Tower Projesi, İstanbul Ataşehir'de 10.577,47 m² yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu 30 katlı A+ ofis ve dükkan binasıdır. 2015 yılında yapımı tamamlanan binanın 104 ayrı bağımsız

bölüm ve 713 araç kapasitesine sahip bir otopark bulunmaktadır. Bu 104 ayrı bölümün 9,10,11,12,16 bağımsız bölümler hariç diğer tüm bölümleri Şirket adına kayıtlıdır. TSKB Değerleme tarafından hazırlanan değerlendirme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 bağımsız bölümler hariç binanın 71.441,89 m² kapalı alanı, yaklaşık 31.386 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Quick Tower Projesi, Amerikan 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. Leed tarafından verilen sertifikalar ile binalar 4 seviyede derecelendirilmekte olup, platinum sertifikası en üst dereceyi belirtmektedir. Binada bulunan kiracı portföyü ağırlıklı olarak yabancı firmalardan oluşmaktadır. Şirket perakende alanların kiralanmasından elde edilen ciro üzerinden belirlenen oranlarda kira geliri elde etmekte, ofis alanlarından ise sabit kira geliri elde etmektedir. Elde edilen bu kira gelirleri doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarılmaktadır.

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 değerlendirme 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 Projesinde bulunan toplam 99 adet bağımsız bölüm 31.12.2015 tarihi itibarıyla toplam 218.459.621,20 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 değerlendirme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 bağımsız bölümler hariç Quick Tower Projesi'nin piyasa değeri 31.12.2022 tarihi itibarıyla KDV hariç 2.085.095.000 TL, KDV dahil 2.460.412.100 TL'dir. TSKB Değerleme tarafından hazırlanan ve pazar yaklaşımı uygulanan değerlendirme raporu uyarınca, Şirket'in Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nin B numaralı bloğunda maliki bulunduğu 164, 165 ve 166 numaralı bağımsız bölümlerinin piyasa değeri 31.12.2022 tarihi itibarıyla KDV hariç 14.625.000 TL, KDV dahil 17.257.500 TL'dir.

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Çarşı Sokak No:1A
A Blok D:22 - 23 - 24 - 25
Kat: Kat: Kat: Kat:
Mevsim - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257511 | Mersis No: 0810007310100016
www.ykiyatirim.com.tr

Hasılat (TL)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Quick Tower Projesi	58.944.494,59	99,87	37.904.107	100	30.534.190	100
Maidan İş ve Yaşam Merkezi	71.566	0,13	0	0	0	0
Toplam	59.016.060,59	100	37.904.107	100	30.534.190	100

Şirket'in Quick Tower Projesi'nde maliki bulunduğu bağımsız bölümlerden kiraya verilenlerin yaklaşık %14'lük bölümü ilişkili şirketler tarafından kiralanmıştır. Şirket'in Quick Tower Projesi'nde maliki bulunduğu bağımsız bölümlerden kiraya verilene ilişkin herhangi bir geçmiş dönem alacağı bulunmamaktadır. Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nde kiraya verdiği bağımsız bölümlere ilişkin olarak ise 31.12.2022 tarihi itibarıyla 25.960 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.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının 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 2022 yılı 4. çeyreği itibarıyla GSYH içindeki payı %4,9 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. (Kaynak: GYODER 4. 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.

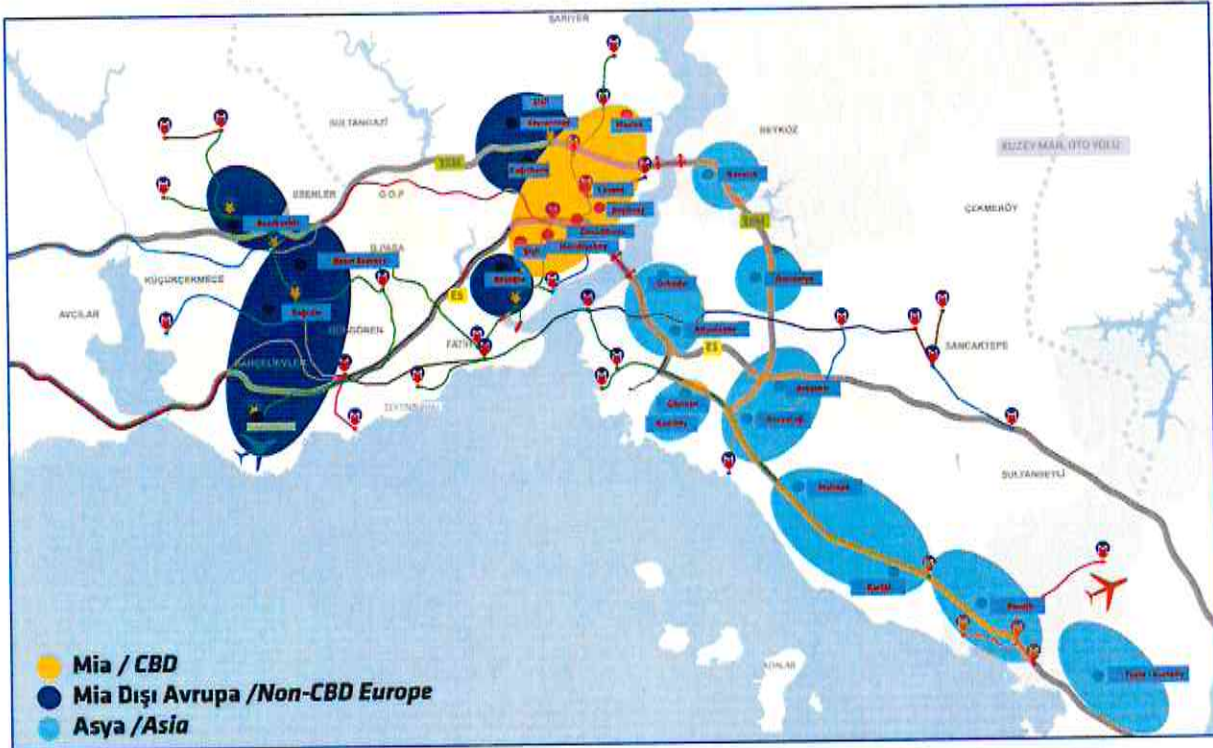
A. Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

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 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, 2022 yılı 4. çeyrek itibarıyla, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılında 2021'e göre neredeyse 2 kat fazla işlem gerçekleşmiş ve toplamda 516.789 m² işleme ulaşılmıştır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri ise

yaklaşık 163.653 m² olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %69 oranında artış kaydedilmiştir. 2022 yılında kiralama işlemlerinin %47'si ilk yarıda gerçekleşirken %53'ü ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, %79 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre aynı seviyelerde kalmıştır. (Kaynak: GYODER 4. Çeyrek Raporu)

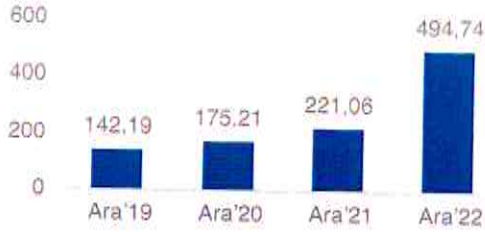
Yıl içinde artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda Türk Lirası ve ABD doları bazında artış kaydedilmiştir. Pandemi sonrasında A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %39 artış kaydedilmiştir. Böylece, bu durumunun birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü ciddi bir baskı yarattığı görülmektedir. Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37,53'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %47,5'i Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla artış kaydederken, %14,9 ile düşüş göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. (Kaynak: GYODER 4. Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER 4. Çeyrek Raporu

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Endeks Değeri:
2022 Aralık

494,74

Aylık Nominal
Değişim (%)

3,98%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

123,80%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

394,74%

Kaynak: GYODER 4. Çeyrek Raporu

2022 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 163,7 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri, bir önceki çeyreğe göre %12,2 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %51 artış göstermiştir. (Kaynak: GYODER 4. Çeyrek Raporu)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Adet	Ç2'22			Ç3'22			Ç4'22		
	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	14,5	23	886	11	27	886	9,0	35
Maslak	927	23,5	15	927	22	15	927	18,4	20
Z.Kuyu – Şişli Hattı	529	11,9	12	529	12	15	529	8,2	25
Taksim ve Çevresi	187	16,5	9	187	11	10	187	10,3	15
Kağıthane	289	23,3	9	289	19	10	289	21,1	13
Beşiktaş*	105	17,6	9	105	17	9	105	14,7	20
Batı İstanbul**	673	7,9	8	673	5	8	673	4,7	10
Cendere – Seyrantepe	376	3,9	9	376	37	10	376	37,2	10
Anadolu Yakası									
Kavacık	93	13,6	9	93	13	9	93	11,4	10
Ümraniye	765	13,0	11	765	14	12	745	10,3	12
Altunizade	84	37,4	12	86	39	12	86	36,2	13
Kozyatağı	766	17,0	16	768	17	16	806	17,7	17
Doğu İstanbul***	485	30,3	7	485	25	8	511	30,0	9

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

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

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

Kaynak: GYODER 4. Çeyrek Raporu

2022 yılının sonunda 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. (Kaynak: GYODER 4. Çeyrek Raporu)

Kiralama İşlemleri

	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	51	108	164
[Prime] Birincil Kira (ABD Doları/m ² /ay)*	25	27	35
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	20,85	18,94	17,60

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

Kaynak: GYODER 4. Çeyrek Raporu

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; PWC (8.600 m², Galataport), Estetik Merkezi (7.500 m², Cityist Beyoğlu), Mayat İnşaat (7.420 m², A+Live), Serviced Office (7.200 m², Quasar), Eren Holding (5.050 m², Metropol Eren), Tam Faktoring (3.913 m², Quasar), Bilgili Holding (3.500 m², Galataport) ve GSK (1.750 m², River Plaza) bulunmaktadır. (Kaynak: GYODER 4. Çeyrek Raporu)

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

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	22.935	21.949	27.871
İzmir	18.857	18.623	22.572
Bursa	14.733	16.035	14.405
Ankara	14.909	14.925	16.951
Antalya	20.821	20.303	24.145
Kocaeli	14.642	14.140	15.029
Adana	12.954	13.760	12.122

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Cömert Sokak No:1

Şişli - Beşiktaş / İstanbul

Sicil No: 27680 / Mersis No: 33002310000000000000

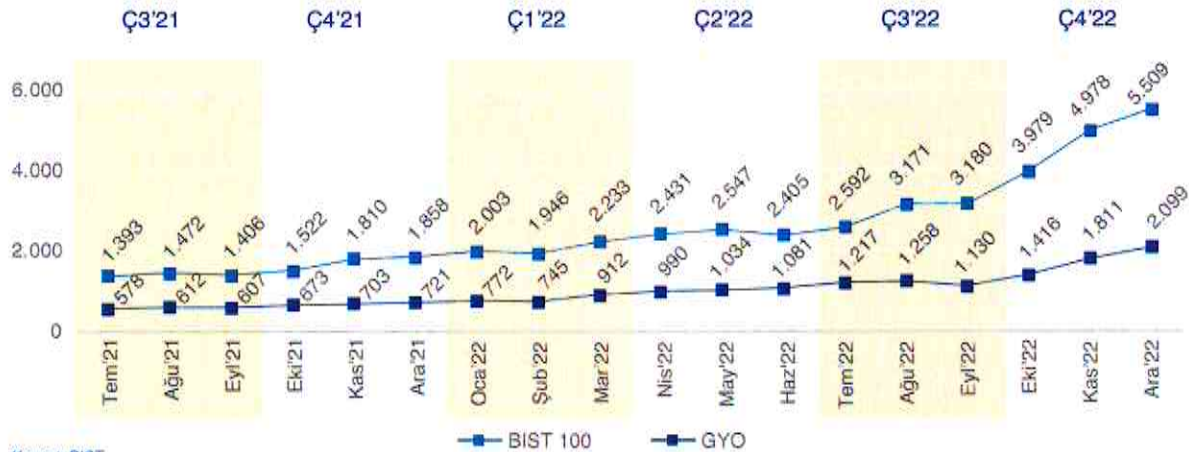
www.yk Yatirim.com.tr

Kaynak: GYODER 4. Çeyrek Raporu B. Borsada İşlem Gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

GYO Endeksi 2021 yılını 721 puanda, 2022 yılı 4. çeyrekte 2000 puanı da aşarak tarihi bir rekorla %191'lik bir getiri ile 2022 yılını 2.099 puandan kapatmıştır. Öyle ki endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir büyüme getirisi sağlamıştır. BIST 100 endeksine paralel gelişen bu büyüme ile piyasa değeri 245,21 milyar TL'ye (13,12 milyar ABD doları) ulaşan GYO piyasa değeri bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katına ulaşmıştır. 2022 yılında 2 GYO daha kurularak sayıları 39'a ulaşan GYO'ların halka açıklık ve fiili halka açıklık oranları da sırasıyla %45,33 ve %33,47'ye yükselmiştir. Aynı zamanda 2022 yılında yatırımcı sayısında da ciddi bir artış yaşanmış, yerli yatırımcı sayısı bir yılda üçe katlanarak 1.371.614'e ulaşırken yabancı yatırımcı sayısı da iki katına çıkarak 3.624'e ulaşmıştır. Yabancı yatırımlarda net çıkışının bir yıl içerisinde 70 milyon USD daha artarak 110 milyon USD'ye ulaştığı görülmektedir. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken; ilk 5 ülke kendi aralarında yer değiştirdiler de ilk 5 ülke listesinde değişim görülmemiştir. ABD'yi Hollanda ve Birleşik Krallık takip ederken; Birleşik Arap Emirlikleri dördüncü sıraya yükselmiş ve ardından Bahreyn beşinci sırada yer almıştır. (Kaynak: GYODER 4. Çeyrek Raporu)

GYO endeksi TL bazında 2022 yılı birinci çeyrekte 912 ile tamamladığı artış trendini 2022 yılı ikinci çeyrek itibarıyla da devam ettirmiş ve 2022 yılı ikinci çeyrek sonu itibarıyla 1.081 seviyesinde kapanmıştır. GYO endeksi TL bazında 2022 yılı 3. çeyrekte 1.129,65 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 4. çeyrek sonu itibarıyla 2.098,94 seviyesinde kapatmıştır. (Kaynak: GYODER 4. Çeyrek Raporu)

BIST GYO Endeks Performansı (TL*)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4. Çeyrek Raporu GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2017	2018	2019	2020	2021
EMLAK KONUT GYO	20.623.660.000	23.319.270.000	24.185.242.000	28.644.290.000	30.760.452.000
TORUNLAR GYO	11.335.817.000	12.274.439.000	13.720.073.000	13.714.787.000	19.906.999.000
SINPAŞ GYO	1.994.659.933	5.020.175.511	5.290.965.091	5.806.556.401	11.323.329.074
ÖZAK GYO	2.403.713.837	3.572.298.881	4.779.523.374	5.875.358.220	9.063.025.959
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	8.643.897.092
AKİŞ GYO	4.272.504.797	5.611.716.967	6.298.884.591	6.104.877.531	7.729.416.023
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	7.098.060.198
AKFEN GYO	1.763.195.286	2.436.937.014	2.662.935.747	2.903.964.639	6.863.235.275
İŞ GYO	5.311.947.256	5.222.332.924	5.716.356.886	5.225.405.467	6.676.321.298
REYSAŞ GYO	1.895.926.955	2.280.416.105	2.797.660.567	3.488.987.951	5.670.383.640
SERVET GYO	765.347.261	982.982.537	1.130.380.497	2.633.369.710	5.242.516.560
VAKIF GYO	1.152.183.130	1.695.769.583	1.781.467.349	2.928.981.416	4.619.815.011
HALK GYO	2.376.933.740	2.626.879.485	3.039.209.130	3.514.726.080	4.578.221.287
PASİFİK GYO	-	-	-	-	3.562.512.146
ALARKO GYO	926.964.533	1.152.290.283	1.531.391.235	1.827.244.961	3.095.184.874
KİLER GYO	1.941.060.448	2.187.070.536	1.406.889.000	1.852.128.000	2.989.448.000
YENİ GİMAT GYO	1.954.234.951	2.109.119.413	2.301.984.960	2.234.541.646	2.834.952.147
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	2.699.287.485
DOĞUŞ GYO	1.165.054.708	1.835.870.497	1.963.079.100	1.963.246.567	2.439.909.289
YEŞİL GYO	2.185.597.587	2.265.040.280	2.285.760.316	2.033.990.607	2.054.423.715
NUROL GYO	1.841.010.507	1.781.231.509	1.743.949.491	1.640.071.662	1.644.540.772
MARTI GYO	533.327.575	609.751.232	658.878.752	921.286.648	1.477.710.778
PEKER GYO	629.115.637	526.457.046	542.358.817	508.144.908	1.224.152.069
PANORA GYO	928.574.062	956.398.113	969.316.969	958.329.423	1.171.742.221
ÖZDERİCİ GYO	540.540.365	554.872.641	505.551.447	465.314.478	1.049.011.885
DENİZ GYO	249.961.059	563.326.508	848.898.118	1.053.516.529	1.006.506.733
TSKB GYO	466.563.935	509.427.257	575.200.186	603.049.652	743.565.289
ATAKULE GYO	384.983.099	487.324.309	526.878.523	528.413.783	614.539.183
MİSTRAL GYO	287.432.737	236.072.425	257.289.455	264.684.696	490.003.196
AVRASYA GYO	175.460.856	180.491.366	207.402.098	264.113.051	365.029.346
AKMERKEZ GYO	240.541.899	265.538.439	258.501.624	265.747.122	260.845.565
KÖRFEZ GYO	107.458.478	108.177.015	123.484.705	166.389.870	185.080.265
PERA GYO	166.088.353	135.207.980	128.009.298	126.230.164	146.616.125
ATA GYO	96.717.405	100.529.319	90.263.702	86.955.492	127.537.463
KORAY GYO	89.511.533	93.296.774	97.183.978	97.400.240	122.991.021
TREND GYO	82.155.113	106.365.490	77.319.209	69.362.217	104.297.707
İDEALİST GYO	8.153.067	10.049.786	16.440.579	29.915.302	89.286.357
TOPLAM TL	68.896.397.102	81.817.126.225	88.518.729.794	98.801.381.433	158.674.846.048
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	3,81	5,26	5,94	7,34	12,98
TOPLAM USD	18.081.145.576	15.551.925.759	14.901.641.324	13.459.761.792	12.226.919.364

(*) GYODER 4. Çeyrek Raporu'nda 2021 yıl sonu verileri belirtilmiş olup, kamuya açık 2022 yıl sonu verileri bulunmamaktadır.

Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4. Çeyrek Raporu

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent, Katilmesli Cömert So. 11. Kat, Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 / 34390 Lovent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 270889 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykiyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Madetkliği A.Ş.

GYO'ların Dönem Karı Gelişimi (TL)

	2017	2018	2019	2020	2021
TORUNLAR GYO	455.108.000	1.287.204.000	865.790.000	293.001.000	5.306.805.000
SİNPAŞ GYO	-87.039.595	-196.882.437	215.036.241	150.332.540	3.200.065.874
ÖZAK GYO	259.392.437	234.955.963	311.378.318	617.541.014	2.523.894.700
AKFEN GYO	39.410.018	104.492.321	165.355.553	-240.424.726	2.083.753.201
REYSAŞ GYO	105.578.390	212.108.681	548.706.853	410.426.474	1.547.649.705
EMLAK KONUT GYO	1.756.094.000	1.269.907.000	778.369.000	836.258.000	1.332.323.000
İŞ GYO	179.956.837	341.610.873	297.389.779	266.502.003	1.329.919.890
ZİRAAT GYO					1.320.242.261
ALARKO GYO	152.357.089	269.599.472	389.574.941	330.185.303	1.261.477.309
BAŞKENT GYO					716.656.154
YENİ GİMAT GYO	189.964.446	275.718.990	342.865.730	108.873.811	699.932.046
SERVET GYO	70.335.221	49.045.866	52.356.278	903.633.477	672.356.730
ÖZDERİCİ GYO	33.930.819	-60.788.632	-12.916.258	11.126.261	618.432.439
KİLER GYO	313.095.671	144.230.990	-447.638.000	-12.910.000	547.432.000
VAKIF GYO	75.356.625	40.755.562	96.152.268	118.592.111	474.687.944
HALK GYO	252.108.771	394.801.082	321.408.214	352.452.465	378.556.382
PEKER GYO	49.145.977	9.364.465	-1.096.376	67.428.985	302.942.638
PANORA GYO	192.069.578	66.193.235	62.539.398	29.433.274	249.689.360
AKİŞ GYO	490.551.211	1.029.882.607	549.043.489	-458.444.388	237.917.449
MİSTRAL GYO	142.385.845	6.103.327	34.893.382	12.599.942	215.347.298
TSKB GYO	-22.672.732	-61.888.537	52.113.273	-45.781.223	124.879.321
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	104.664.926
DENİZ GYO	15.787.842	38.243.618	13.342.945	6.528.523	98.131.858
AKMERKEZ GYO	77.807.440	88.649.656	81.558.129	56.870.007	94.818.323
ATAKULE GYO	-16.017.591	20.349.204	31.098.378	1.273.350	80.578.605
AVRASYA GYO	24.714.756	12.562.985	33.935.679	51.761.474	30.986.565
PASİFİK GYO	-	-	-	-	29.091.207
TREND GYO	-3.233.144	10.919.027	8.185.208	-1.735.827	27.736.308
KÖRFEZ GYO	10.509.081	4.657.052	13.420.572	6.277.619	24.402.821
KORAY GYO	1.702.026	8.464.917	3.878.313	1.540.396	24.101.349
ATA GYO	2.385.990	1.727.311	-7.525.067	-1.056.348	15.498.263
PERA GYO	-55.048.881	-8.962.972	-8.202.160	-7.505.353	15.151.199
İDEALİST GYO	-697.763	-1.008.898	273.605	7.104.738	3.653.338
MARTI GYO	1.211.701	-25.948.294	4.740.638	-38.824.528	-29.909.373
NUROL GYO	11.069.818	-235.960.059	-290.516.489	-217.208.470	-103.636.036
YEŞİL GYO	-5.392.174	-157.800.020	-116.563.051	-237.911.520	-161.921.746
DOĞUŞ GYO	54.065.513	3.933.529	95.044.820	-360.865.188	-229.276.304
TOPLAM TL	4.765.993.222	5.176.241.884	4.483.993.603	3.017.075.196	25.169.032.004
TCMB HAZİRAN SONU USD ALIŞ KURU	3,81	5,26	5,94	7,34	12,9775
TOPLAM USD	1.250.785.540	983.908.055	754.855.662	411.017.669	1.939.436.101

(*) GYODER 4. Çeyrek Raporu'nda 2021 yıl sonu verileri belirtilmiş olup, kamuya açık 2022 yıl sonu verileri bulunmamaktadır.

Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4.Çeyrek Raporu

GYO'ların Özkaynaklar/Ödenmiş Sermaye Oranı (%)

	2017	2018	2019	2020	2021
SERVET GYO	8,2	9,5	10,8	32,5	57,57
ALARKO GYO	86,3	107,4	142,1	28,1	47,52
ÖZAK GYO	5,9	7,4	6,7	9,6	18,48
YENİ GİMAT GYO	18,0	12,9	14,1	13,7	17,16
TORUNLAR GYO	6,4	7,6	8,5	8,8	14,52
PANORA GYO	10,6	10,9	11,0	10,7	13,34
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	9,14
REYSAŞ GYO	3,8	4,7	6,9	8,6	7,90
AKMERKEZ GYO	6,3	7,0	6,7	6,4	6,79
İŞ GYO	3,6	3,7	4,0	4,3	5,71
SINPAŞ GYO	1,5	0,4	0,6	0,8	5,61
AKİŞ GYO	5,8	8,4	9,3	6,5	5,14
PASİFİK GYO	-	-	-	-	4,75
EMLAK KONUT GYO	3,3	3,4	3,6	3,8	4,14
ÖZDERİCİ GYO	3,3	1,7	1,6	1,7	4,03
MİSTRAL GYO	5,1	1,6	1,9	1,9	3,49
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	3,38
AKFEN GYO	3,3	4,0	5,2	3,9	3,35
HALK GYO	2,3	2,7	2,8	3,0	3,24
MARTI GYO	3,0	3,0	2,9	3,7	3,15
AVRASYA GYO	2,1	2,4	2,9	3,7	3,13
KİLER GYO	8,9	9,5	5,9	2,0	2,84
KORAY GYO	1,8	2,0	2,0	2,1	2,69
TREND GYO	1,1	1,5	1,7	1,7	2,61
VAKIF GYO	4,3	4,4	4,6	3,1	2,44
ATAKULE GYO	2,4	2,5	2,1	2,1	2,30
KÖRFEZ GYO	1,5	1,5	1,7	1,8	2,19
ATA GYO	1,8	1,8	1,5	1,5	2,13
DENİZ GYO	4,3	5,0	5,3	2,5	1,80
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	1,78
PEKER GYO	10,4	4,4	4,4	1,5	1,59
NUROL GYO	2,7	-0,2	1,7	1,1	1,30
DOĞUŞ GYO	2,7	2,7	2,9	1,9	1,22
İDEALİST GYO	0,8	0,7	0,7	1,4	1,17
TSKB GYO	1,1	0,9	1,0	0,9	1,14
PERA GYO	1,1	1,0	0,9	0,8	1,01
YEŞİL GYO	1,0	0,5	-0,1	-1,7	-2,08
SEKTÖR RASYOSU	3,9	4,0	4,3	4,1	4,4

(*) GYODER 4. Çeyrek Raporu'nda 2021 yıl sonu verileri belirtilmiş olup, kamuya açık 2022 yıl sonu verileri bulunmamaktadır.

Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4. Çeyrek Raporu

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu¹ Gelişimi (%)

	2017	2018	2019	2020	2021
TSKB GYO	64%	49%	46%	23%	0,5%
PANORA GYO	1%	1%	1%	3%	1,0%
ALARKO GYO	1%	1%	1%	1%	1,1%
ATAKULE GYO	6%	21%	7%	7%	1,5%
PERA GYO	40%	33%	36%	41%	2,3%
YENİ GİMAT GYO	1%	1%	1%	1%	2,4%
AKMERKEZ GYO	3%	2%	4%	10%	3,0%
ZİRAAT GYO					3,1%
ÖZDERİCİ GYO	39%	25%	20%	11%	3,9%
AVRASYA GYO	13%	5%	1%	0,5%	4,4%
MİSTRAL GYO	30%	11%	3%	3%	4,5%
KORAY GYO	22%	16%	16%	14%	12,4%
PEKER GYO	50%	39%	41%	23%	13,0%
İŞ GYO	38%	32%	32%	21%	18,0%
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	18,8%
KÖRFEZ GYO	11%	7%	8%	28%	22,0%
TREND GYO	59%	58%	32%	27%	24,8%
ÖZAK GYO	38%	48%	49%	41%	25,8%
TORUNLAR GYO	44%	38%	38%	36%	27,1%
HALK GYO	21%	13%	15%	17%	27,9%
DENİZ GYO	15%	56%	69%	65%	28,5%
MARTI GYO	39%	46%	52%	56%	29,6%
REYSAŞ GYO	51%	50%	39%	40%	30,3%
İDEALİST GYO	4%	30%	55%	52%	34,5%
AKFEN GYO	66%	69%	64%	75%	36,6%
KİLER GYO	43%	46%	48%	34%	41,1%
SERVET GYO	44%	50%	50%	36%	42,9%
AKIŞ GYO	41%	35%	36%	41%	46,5%
VAKIF GYO	18%	42%	40%	51%	47,2%
EMLAK KONUT GYO	40%	44%	43%	49%	48,8%
SİNPAŞ GYO	55%	93%	89%	88%	56,8%
ATA GYO	57%	56%	60%	60%	60,3%
PASİFİK GYO	-	-	-	-	64,3%
BAŞKENT GYO					66,6%
NUROL GYO	88%	101%	80%	80%	75,5%
DOĞUŞ GYO	24%	52%	50%	68%	83,4%
YEŞİL GYO	89%	95%	101%	120%	123,8%
SEKTÖR RASYOSU	41%	45%	44%	45%	38%

(*) GYODER 4. Çeyrek Raporu'nda 2021 yıl sonu verileri belirtilmiş olup, kamuya açık 2022 yıl sonu verileri bulunmamaktadır.

Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4.Çeyrek Raporu

YAPIL KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cumhuriyet
A Blok D: 21 Kat: 21 - 24 - 26 - 27
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL

Sicil No: 297559 / Tic Sicil No: 0330-0073-1019-01-n

¹ Toplam Yükümlülükler / Toplam Aktifler'dir.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

GYO'ların Aktif Karlılığı² Gelişimi (%)

	2017	2018	2019	2020	2021
PANORA GYO	21%	7%	6%	3%	59%
NUROL GYO	1%	-13%	-17%	-13%	44%
ALARKO GYO	16%	23%	25%	18%	41%
AKMERKEZ GYO	32%	33%	32%	21%	36%
AKFEN GYO	2%	4%	6%	-8%	30%
TORUNLAR GYO	4%	10%	6%	2%	28%
ÖZDERİCİ GYO	6%	-11%	-3%	2%	28%
SERVET GYO	9%	5%	5%	34%	27%
TREND GYO	-4%	10%	11%	-3%	27%
TSKB GYO	-5%	-12%	9%	-8%	27%
PERA GYO	-33%	-7%	-6%	-6%	25%
YENİ GİMAT GYO	10%	13%	15%	5%	25%
PEKER GYO	8%	2%	0%	13%	21%
İŞ GYO	3%	7%	5%	5%	20%
KÖRFEZ GYO	10%	4%	11%	4%	20%
KİLER GYO	16%	7%	-32%	-1%	18%
VAKIF GYO	7%	2%	5%	4%	17%
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	15%
MARTI GYO	0%	-4%	1%	-4%	13%
ATAKULE GYO	-4%	4%	6%	0%	13%
SİNPAŞ GYO	-4%	-4%	4%	3%	13%
ATA GYO	2%	2%	-8%	-1%	12%
REYSAŞ GYO	6%	9%	20%	12%	10%
KORAY GYO	2%	9%	4%	2%	10%
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	10%
DENİZ GYO	6%	7%	2%	1%	10%
AVRASYA GYO	14%	7%	16%	20%	8%
HALK GYO	11%	15%	11%	10%	8%
EMLAK KONUT GYO	9%	5%	3%	3%	4%
İDEALİST GYO	-9%	-10%	2%	24%	4%
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	4%
AKİŞ GYO	11%	18%	9%	-8%	3%
PASİFİK GYO	-	-	-	-	1%
MİSTRAL GYO	50%	3%	14%	5%	-2%
ÖZAK GYO	11%	7%	7%	11%	-6%
YEŞİL GYO	0%	-7%	-5%	-12%	-8%
DOĞUŞ GYO	5%	0%	5%	-18%	-9%
SEKTÖR RASYOSU	6,9%	6,3%	5,1%	3,1%	15,9%

(*) GYODER 4. Çeyrek Raporu'nda 2021 yıl sonu verileri belirtilmiş olup, kamuya açık 2022 yıl sonu verileri bulunmamaktadır.

Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4.Çeyrek Raporu

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Çarşı Sokak No:1A
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
34397 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 270989 | Mersis No: 33000002709890001000000
www.ykmm.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

² Dönem Karı / Toplam Aktifler'dir.

Şirket'in aktif büyüklüğü 31.12.2022 tarihi itibarıyla 2.216.138.444 TL'dir. Şirket'in dönem karı 31.12.2022 tarihi itibarıyla 1.237.282.247 TL'dir. Şirket'in özkaynaklarının ödenmiş sermayeye oranı 31.12.2022 tarihi itibarıyla %354'tür. Şirket'in sermayesi 31.12.2022 tarihi itibarıyla 620.000.000 TL'dir. Şirket'in borçluluk rasyosu 31.12.2022 tarihi itibarıyla %1,06'dır. Şirket'in aktif karlılık oranı 31.12.2022 tarihi itibarıyla %55,83'tür. Şirket'in özkaynakları 31.12.2022 tarihi itibarıyla 2.192.676.036 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 avantajlı hale gelmesini sağlamaktadır. 31.12.2022 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 Projesi'nde yer almakta olup, Quick Tower Projesi Ataşehir ilçesinde konumlanmıştır. Ataşehir ilçesi, birçok büyük firma tarafından talep görecik gelişme trendini sürdürmekte olup, İstanbul Finans Merkezi de bu bölgede konumlanmaktadır. Ayrıca, Quick Tower Projesi ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksek bir bina olup, Amerikan 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)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Quick Tower	54.972.009,59	99,87	33.523.839	100	25.312.537	100
Maidan İş ve Yaşam Merkezi	71.566	0,13	0	0	0	0
Toplam	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)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Marmara Bölgesi (İstanbul)	54.972.010	99,87	33.523.839	100	25.312.537	100
İç Anadolu Bölgesi (Ankara)	71.566	0,13	0	0	0	0
Toplam	55.043.576	100	33.523.839	100	25.312.537	100

Şirketin kiraya verdiği ofis ve perakende alanlar ağırlıklı olarak yabancı firmalar tarafından kiralanmakta olup, Quick Tower Projesi kapsamında portföyünde bulunan ve kiraya verilen gayrimenkullerin sigorta, ilaç, petrokimya, bilişim, bankacılık, yazılım gibi birçok ulusal ve uluslararası firmanın yönetim ofisi olarak kullanılmaktadır. Buna istinaden, net gelirler içerisinde sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkeler, idari birimler veya çevrelerde kurulu şirket veya kuruluşlar üzerinden gerçekleştirilen kiralama bulunmamaktadır.

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, sınav 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 2022 4. Çeyrek Raporu (Sayı: 31),

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.

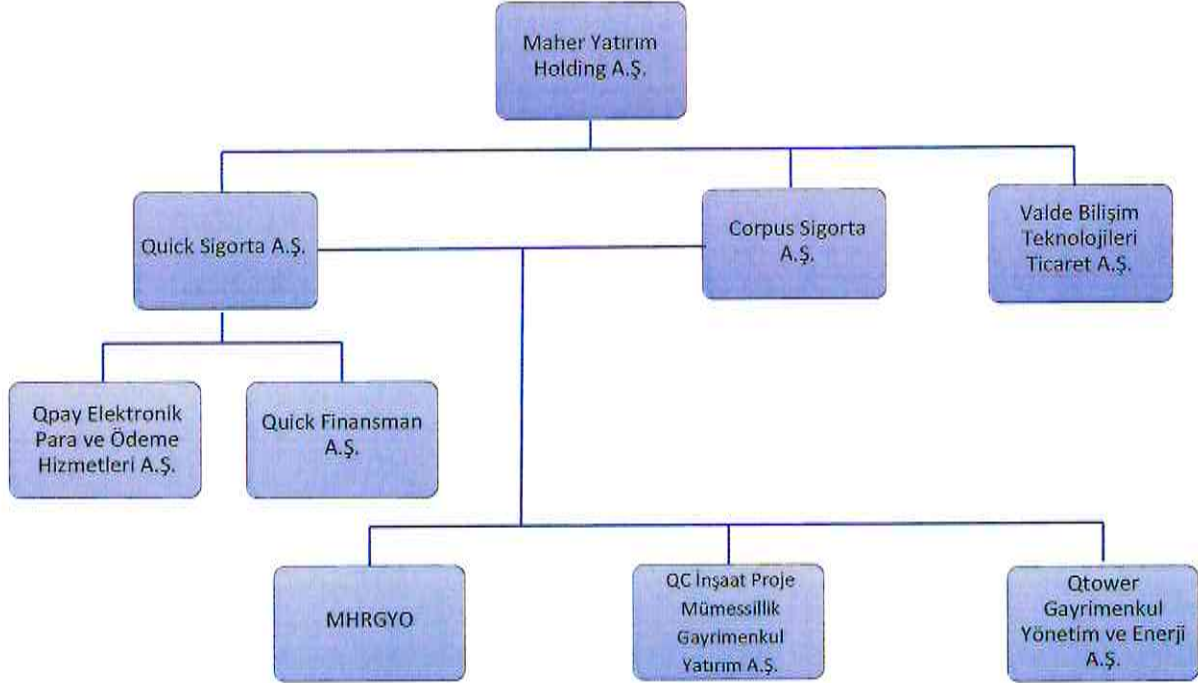
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mh. Beşiktaş Çarşı Sokak No:1
Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 277689 | Mersis No: 0833-0023-1910-0010
www.ykyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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 Ana Hissedarları Quick Sigorta ve Corpus Sigorta ile Şirket'in dolaylı pay sahibi Maher Grubu'na ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir:



MaHer Yatırım Holding A.Ş.

Şirketin ana faaliyet konusu iştirak yatırımları yapmak olup, hissedarlık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Mahmut Erdemoğlu	79	13.627.500,00
Mine Erdemoğlu	10	1.725.000,00
Gökay Erdemoğlu	5	862.500,00
Türkay Erdemoğlu	5	862.500,00
Levent Uluççen	1	172.500,00

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
TOPLAM	100	17.250.000,00

Quick Sigorta A.Ş

Şirketin ana faaliyet konusu hayat dışı sigortacılık olup, hissedarlık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Mahmut Erdemoğlu	58,947	255.415.902,00
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	21,053	91.224.098,00
TOPLAM	100	433.300.000,00

Corpus Sigorta A.Ş.

Şirketin ana faaliyet konusu hayat dışı sigortacılık olup, hissedarlık 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.

Şirketin ana faaliyet konusu tüketici finansmanı olup, hissedarlık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Quick Sigorta A.Ş.	100	250.000.000,00

QPay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.

Şirketin ana faaliyet konusu elektronik para ve ödeme hizmetleri olup, hissedarlık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Quick Sigorta A.Ş.	100%	25.000.000,00

Valde Bilişim Teknolojileri Ticaret A.Ş.

Şirketin ana faaliyet konusu bilgisayar sistemleri, yazılım ve donanım destek ve danışmanlık hizmetleri olup, hissedarlık 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

QTOWER Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.

Şirketin ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi ve enerji ticareti olup, hissedarlık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Quick Sigorta A.Ş.	80	16.080.000,00
Corpus Sigorta A.Ş.	20	4.020.000,00

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
TOPLAM	100	20.100.000,00

QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Şirketin ana faaliyet inşaat ve turizm olup, hissedarlık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAKLAR	PAY (%)	PAY TUTARI (TL)
Quick Sigorta A.Ş.	70	700.000,00
Corpus Sigorta A.Ş.	30	300.000,00
TOPLAM	100	1.000.000,00

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

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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Binalar	2.099.720.000	1.096.769.415	680.650.505
Demirbaşlar	2.004.090	1.894.209	1.902.696
Taşıtlar	1.240.327	344.000	-
Toplam	2.102.964.417	1.099.007.624	682.553.201
Birikmiş amortismanlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Binalar			
Demirbaşlar	1.346.308	1.217.111	1.709.989

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çarşı Sk. No: 7
A Blok Kat: 22 - 23 - 24
34397 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257 489 | Meras No: 0303-0023-1910-0011
www.ykyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Taşıtlar	144.545	28.667	-
Toplam	1.490.853	1.245.778	1.709.989
Net Tutar	2.101.473.564	1.097.761.846	680.843.212

İzahname’de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.12.2022 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 Alan m2	Mevkii	Net Değer (TL)	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
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

Malik	Arsa Payı	Parsel /Ada Blok /No	Cinsi	Edinildiği Yıl	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı m2	Mevkii	Net Değer (TL)	Kullanım Amacı
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 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

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

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi, Cemert Sokak No:1A

A Blok D: 21 Kat: 23-24 - 5

34100 Levent Beşiktaş / İSTANBUL

Sicil No: 26671 / Mersis No: 0833003191600016

www.yapikredi.com.tr

MHR
Yatırım Menkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği toplam net hasılatı 55.043.576 TL'dir.

İhraççı'nın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunan maddi duran varlığı veya yukarıda sayılanlardan başka yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır. İhraççının 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 Yaşam Merkezi	B Blok 164 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 yıllığı 1 TL'den 99 yıllığına kira şerhi vardır.) (04.10.2016 tarih ve 74544 yevmiye no)

Proje	Blok/Bağımsız Bölüm	Şerh/Hak	Açıklama
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 bağımsız bölümler hariç Quick Tower Projesi'nin piyasa değeri 31.12.2022 tarihi itibarıyla KDV hariç 2.085.095.000 TL, KDV dahil 2.460.412.100 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 31.12.2022 tarihi itibarıyla KDV hariç 14.625.000 TL, KDV dahil 17.257.500 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

31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maddi olmayan duran varlık	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Haklar	132.853	132.853	287.803
Toplam	132.853	132.853	287.803
Birikmiş amortismanlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Haklar	51.081	38.338	55.518

Toplam	51.081	38.338	55.518
Net Tutar	81.772	94.515	232.285

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 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tablosunu içermektedir.

VARLIKLAR

VARLIKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	31.12.2021 31.12.2022 Değişimi (%)	31.12.2020 31.12.2021 Değişimi (%)
Dönen Varlıklar	114.579.251	51.431.986	11.459.870	123%	349%
Nakit ve nakit benzerleri	48.494.805	20.328.552	4.660.769	139%	336%
Finansal yatırımlar	52.536.500	13.259.950	-	296%	

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Cömert Sokak No:2/A

A Blok D: 7 Kat: 23 - 24 - 25

Sicil No: 27689 / Ticaret Sicil No: 27689

Mersis No: 0368-0023-1010-0016

www.ykiyatirim.com.tr

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

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

Dönen Varlıklar

Dönen varlıklar ağırlıklı olarak nakit ve benzerleri, finansal yatırımlar ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. İlgili kalemlerin 31.12.2022 tarihi itibarıyla dönen varlıklar içerisindeki oranları, sırasıyla, %42, %46 ve %11'dir. Şirket'in dönen varlıklar kaleminde 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal döneminde bir önceki döneme oranla %123'lük bir artış yaşanmıştır. Bu artışın ana sebepleri nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlar kalemlerindeki artışlardır.

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, 31.12.2022 tarihinde ise bir önceki yıla oranla %139'luk bir artış yaşanmıştır. Nakit ve nakit benzerlerinin dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %41, %40 ve %42'dir.

Finansal Yatırımlar

Şirket'in finansal yatırımlar kalemi içerisinde 31.12.2021 yılında sahip olduğu Eurobond, 31.12.2022 tarihinde ise yatırım yapılmış olunan hisse senetleri yer almaktadır. Finansal

yatırımların dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %33, %31 ve %11'dir.

Ticari Alacaklar

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

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 göstermiştir. Diğer dönen varlıklar kaleminin dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %4, %3 ve %0'dır.

Duran Varlıklar

Duran varlıklar ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla ilgili kalemin duran varlıklar içerisindeki payı %99,9'dur. Şirket'in duran varlıklar kaleminde 31.12.2022 tarihli finansal döneminde bir önceki döneme oranla %91'lik bir artış yaşanmıştır. Bu artışın ana sebebi doğrudan yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemindeki artıştan kaynaklanmaktadır.

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 Projesi'nde yer alan 99 adet bağımsız bölümden ve Ankara İli Çankaya İlçesi Karakusunlar Mahallesi 25389 Ada 3 Parsel'de bulunan Maidaan İş ve Yaşam Merkezi'nde yer alan B Blok 14. Kat 164, 165 ve 166 no'lu bağımsız bölümlerdeki büro niteliğindeki taşınmazlarından oluşmaktadır.

Yaklaşık 35.500 m² kiralalanabilir alana sahip olan Quick Tower Projesi'nin; 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 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla doluluk oranları, sırasıyla, %76, %90 ve %99 seviyesindedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller tutarında 31.12.2021 tarihinde sona eren dönemde bir önceki döneme oranla %61, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %91 oranında 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 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolara göre, sırasıyla, %99,9, %99,9 ve %99,9'dur.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar kalemi Şirket'in sahip olduğu demirbaşlardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıklar kalemi 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %389'luk bir artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %77'lik bir artış göstermiştir. Bu artışlar Şirket'in yapmış olduğu sabit kıymet alımlarından kaynaklanmaktadır.

KAYNAKLAR

KAYNAKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	31.12.2020	31.12.2021
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Değişimi (%)	Değişimi (%)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.987.654	11.010.996	338.646.903	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	1.081.039	4.355.151	1.617.591	-75%	169%
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	747.096	373.947	1.081.672	100%	-65%
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	333.943	3.981.204	535.919	-92%	643%
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	210.942	40.606	767.124	419%	-95%
Diğer Borçlar	-	-	7.487.361	-	-100%
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	-	7.477.671	-	-100%
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-	9.690	-	-100%
Ertelemiş Gelirler	7.779.061	6.380.577	7.393.809	22%	-14%
Kısa Vadeli Karşılıklar	196.722	178.887	358.641	10%	-50%
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	83.450	178.887	259.351	-53%	-31%

KAYNAKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	31.12.2020	31.12.2021
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Değişimi (%)	Değişimi (%)
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	113.272	-	99.290	-	-100%
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9.706.732	54.248	777.322	17793%	-93%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	4.474.754	190.883.132	306.914.801	-98%	-38%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	201.368.910	-	-100%
- Banka Kredileri	-	-	201.245.578	-	-100%
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	-	123.332	-	-100%
Diğer Borçlar	4.474.754	2.977.119	1.921.928	50%	55%
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	4.474.754	2.977.119	1.921.928	50%	55%
Ertelenmiş Gelirler	-	1.143.000	1.335.005	-100%	-14%
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	-	558.075	-	-100%
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	-	-	558.075	-	-100%
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		186.763.013	101.730.883	-100%	84%
Özkaynaklar	2.192.676.036	947.536.788	47.486.219	131%	1895%
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	2.192.676.036	947.536.788	47.486.219	131%	1895%
Ödenmiş Sermaye	620.000.000	612.336.923	40.500.000	1%	1412%
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-193.382	-	-100%	-
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar/(kayıplar)	-	-193.382	-	-100%	-
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	335.393.247	6.986.219	62.571.330	4701%	-89%
Net Dönem Karı/Zararı	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111	277%	-691%
Toplam Kaynaklar	2.216.138.444	1.149.430.916	693.047.923	93%	66%

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

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler ağırlıklı olarak ticari borçlar, ertelenmiş gelirler ve diğer kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. İlgili kalemlerin 31.12.2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki oranları, sırasıyla, %6, %41 ve %51'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinde 31.12.2022 tarihli finansal dönemde bir önceki döneme oranla %72'lik bir

%14'lük bir azalma, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %22'lik bir artış göstermiştir. Ertelenmiş gelirler kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %2,2, %57,9 ve %41,0'dır.

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 göstermiştir. Kısa vadeli karşılıklar kaleminin kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,1, %1,6 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 %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 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 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %0,63, %1,56 ve %100,0'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.fikrasının d. bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançların kurumlar vergisinden istisna olması nedeniyle Şirket, 31.12.2022 tarihli finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplamamıştır.

Özkaynaklar

Özkaynaklar kalemi ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, geçmiş yıl kar/zararları ve net dönem karı/zararı kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in ödenmiş sermayesinde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneminde 571.836.923 TL ve 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemimde 7.663.077 TL artış yaşanmıştır. Şirket'in ödenmiş sermayesi 31.12.2022 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)	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Hasılat	59.016.061	37.904.107	30.534.190
Satışların Maliyeti (-)	-3.972.485	-4.380.268	-5.221.653
BRÜT KAR (ZARAR)	55.043.576	33.523.839	25.312.537
Genel Yönetim Giderleri (-)	-12.571.251	-4.812.660	-14.749.060
Pazarlama Giderleri (-)		-270.374	-1.902.562
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.991.461	3.763.641	14.278.544
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-1.533.414	-1.598.606	-415.157
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	42.930.372	30.605.840	22.524.302
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	997.391.728	418.387.301	49.491.308
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	1.040.322.100	448.993.141	72.015.610
Finansman Gelirleri	10.152.152	8.584.179	479.589
Finansman Giderleri (-)	-12.240	-44.080.398	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	1.050.462.012	413.496.922	-44.043.511
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	186.820.777	-85.089.894	-11.541.600
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111
DÖNEM KARI / (ZARARI)	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111
Dönem Karı (Zararının) Dağılımı	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111
Ana Ortaklık Payları	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Zarar)	0,0201	0,007	-0,0137
Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-193.382	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar/(Kayıplar)	-	-251.147	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	-	57.765	-
Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-193.382	-
Toplam Kapsamlı Gelir Dağılımı	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 Projesi'nde mailiki 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. 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.

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.

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. 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. 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 hizmetinden kaynaklanmıştır. Esas faaliyetlerden diğer giderler ise ağırlıklı olarak kur farkı giderinden oluşmaktadır.

Şirket'in 31.12.2022 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 pozitif dönüştürülmüştür. GYO dönüşümü ile kazanılmış olan vergi muafiyeti ile Şirket ertelenmiş vergi geliri yaratmıştır.

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

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

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde oluşan hasılatı Quick Tower Projesi'nde 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 dönem göre hasılat artışı %56 olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde oluşan hasılatın %99'u Quick Tower Projesi'nde 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

	31.12.2022
Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	18.987.654
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	18.987.654
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	4.474.754
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	4.474.754
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	23.462.408
Özkaynaklar	2.192.676.036
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	620.000.000
Yasal yedekler	-
Diğer yedekler	-
TOPLAM KAYNAKLAR	
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	48.494.805
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	52.536.500
D. Likidite (A+B+C)	101.031.305
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-

G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	-
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-
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)	-

Garantisiz/Teminatsız bölümünde belirtilen tutar Şirket'in finansal borçlanmaları dışında kalan yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Söz konusu yükümlülükler için verilmiş bir teminat bulunmamaktadır. Bu bölümde yer alan en yüksek tutarlı kalem 18.987.654 TL ile kısa vadeli yükümlülükler kalemidir.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarıyla fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

KAYNAKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler	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	1.081.039	4.355.151	1.617.591
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	747.096	373.947	1.081.672
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	333.943	3.981.204	535.919
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	210.942	40.606	767.124
Diğer Borçlar	-	-	7.487.361
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	-	7.477.671
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-	9.690
Ertelenmiş Gelirler	7.779.061	6.380.577	7.393.809
Kısa Vadeli Karşılıklar	196.722	178.887	358.641
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	83.450	178.887	259.351

KAYNAKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	113.272	-	99.290
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9.706.732	54.248	777.322
Uzun Vadeli Yükümlülükler	4.474.754	190.883.132	306.914.801
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	201.368.910
- Banka Kredileri	-	-	201.245.578
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	-	123.332
Diğer Borçlar	4.474.754	2.977.119	1.921.928
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	4.474.754	2.977.119	1.921.928
Ertelenmiş Gelirler	-	1.143.000	1.335.005
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	-	558.075
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	-	-	558.075
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	186.763.013	101.730.883
Özkaynaklar	2.192.676.036	947.536.788	47.486.219
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	2.192.676.036	947.536.788	47.486.219
Ödenmiş Sermaye	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	335.393.247	6.986.219	62.571.330
Net Dönem Karı/Zararı	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111
Toplam Kaynaklar	2.216.138.444	1.149.430.916	693.047.923

31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in fon kaynaklarının %98,94'ü özkaynaklar, %0,20'si uzun vadeli yükümlülükler, %0,86'sı ise kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirket'in fon kaynakları içinde en öne çıkan kalem özkaynaklar olup, 31.12.2022 itibari ile fon kaynaklarının %98,94'ünü oluşturmaktadır.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

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

ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU (TL)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	40.743.860	-17.632.432	-55.516.407
Dönem Karı/(Zararı)	1.237.282.789	328.407.028	-55.585.111
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	-1.170.249.605	-315.066.807	286.891
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	257.818	265.601	1.204.787
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler			

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL

DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Çarşı Sokakı No: 1/A

A Blok Kat: 21 - 22 - 23

34397 Levant - Beşiktaş / İSTANBUL

Şirket No: 27789 | Mersis No: 010300277890001

www.ykiyatirim.com

ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU (TL)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	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	-96.606	192.043
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12.242	16.354.467	36.494.094
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	-983.716.720	-416.118.910	-49.329.105
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	-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	-26.289.326	-30.972.651	-218.187
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	-39.025.403	-13.511.097	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	3.589.829	-11.975.312	3.866.084
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	64.373	58.386	244.719
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	-482.777	1.936.475	-2.060.994
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	-3.274.112	2.737.560	-3.495.868
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	170.336	-726.518	329.960
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	1.497.635	-6.432.170	-2.577.834
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	255.484	-1.205.237	1.450.754
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10.915.309	-1.854.738	2.024.992
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	-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	-1.006.209	-966.460	-49.532
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-19.233.864	-	-
Sermaye Ödemesi	7.663.077	571.836.923	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	-609	-537.966.905	58.339.408
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/Çıkışları, net	11.631	-521.612.438	94.833.502
Alınan (Ödenen) Faiz	-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	28.166.253	15.667.783	2.975.985
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20.328.552	4.660.769	1.684.784
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	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, 31.12.2022 tarihinde ise 31.12.2021 tarihine oranla %139'luk bir artış yaşanmıştır. Şirket'in 31.12.2022 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 kiralanan 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.

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

Şirket'in Net Borç / (Özkaynaklar + Net Borç) oranı 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 31.12.2022 tarihi itibarıyla; dönen varlıkları 114.579.251 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 18.987.654 TL olup, net işletme sermayesi 95.591.597 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
A- Dönen Varlıklar	11.459.870	51.431.986	114.579.251
B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	338.646.903	11.010.996	18.987.654
A-B Net İşletme Sermayesi	-327.187.033	40.420.990	95.591.597

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 itibariyle ihracının 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.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi, Cömert Sokak No:1A

A Blok, D:1 - 22 23 24 25 -

34397 Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL

Sicil No: 207689 Mersis No: 03100004500000018

www.yk Yatirim.com.tr

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.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çarşı Sokak No: 1
A Blok Kat: 21 - 22 - 23
34397 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 278999 | Mersis No: 0355002319100016
www.yk Yatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

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

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

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraçında Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Volkan Yıldız	Yönetim Kurulu Üyesi	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi seçilmiştir. 06.01.2026 tarihinde yönetim kurulu üyesi görevi sona erecektir.	Yoktur.	Yoktur.
Ahmet Yaşar	Yönetim Kurulu Üyesi	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi seçilmiştir. 06.01.2026 tarihinde yönetim kurulu üyesi görevi sona erecektir.	Yoktur.	Yoktur.
Gökay Erdemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı uyarınca 06.01.2026 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi seçilmiştir. 06.01.2026 tarihinde yönetim kurulu üyesi görevi sona erecektir.	Yoktur.	Yoktur.
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.	Yoktur.	Yoktur.
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.	Yoktur.	Yoktur.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Cömert Sokak No:1A

A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 27

34330 Kat: 4 - Beşiktaş / İstanbul

Sicil No: 297500 | Mersis No: 0833002319100016

www.ykyatirim.com.tr

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
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		
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	Yoktur.	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:

Unvanı/Görevi	Adı, Soyadı	Şirkette Bulunduğu Süre (Yıl)	İş Tecrübesi (Yıl)	Tahsil Durumu
Yönetim Kurulu Başkanı	Mahmut Erdemoğlu	2	35	Lisans
Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Levent Uluçeçen	2	35	Lisans
Yönetim Kurulu Üyesi	Volkan Yıldız	2	19	Lisans
Yönetim Kurulu Üyesi	Ahmet Yaşar	2	34	Lisans
Yönetim Kurulu Üyesi	Kemal Gülmez	2	28	Lisans
Yönetim Kurulu Üyesi	Gökay Erdemoğlu	1	15	Lisans
Yönetim Kurulu Üyesi	Şenol Küni	2	34	Lisans
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Ufuk Tandoğan	1	29	Lisans

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kerim Erhan Dumanlı	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 Uluçen, 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

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'nun 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.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent, Marjinaliye Caddesi No: 15
A Blok Kat: 21 Kat: 21 - 24 - 25
34398 Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 274991 | Mersis No: 0302-0023-1910-0016
www.yk Yatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

Kendisi ayrıca Şantiye Şefi olarak İBB- İSKİ Avrupa Yakası Su Depoları İnşaatı, Avcılar Belediyesi Marmara Caddesi Trafiğe Kapanması ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı projelerinde çalışmıştır. Ayrıca Kemal Gülmez kurucu ortak olduğu (Tasfiye Halinde) Altınçağ Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. firması ile 150’den fazla ruhsat projesini ve 12 bina inşaatını tamamlamıştır. Bunların yanında ana hissedarı olduğu Aramis Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 2009’dan bu yana 19 adet bina inşaatını tamamlamıştır.

Gökay Erdemoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi

1990 yılında Gaziantep’te doğdu. 2014 yılında Bahçeşehir Üniversitesi, Mekatronik Mühendisliği bölümünden mezun oldu.

Üniversite eğitimi sırasında Merinos Halı, Dinarsu Halı ve Merinos Mobilya şirketlerinde farklı görevlerde bulundu. 2015 yılında teknoloji ve e-ticaret alanlarında yatırım fırsatlarını incelemek için ABD Kaliforniya eyaletinde araştırmalar yaptı.

2016 yılında Türkiye’ye dönen Gökay Erdemoğlu aynı yıl Quick Sigorta Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev aldı. Aynı zamanda e-ticaret ve teknoloji alanlarında çalışmalarına devam eden Erdemoğlu, 2017 yılında Yönetim Kurulu Başkanı olduğu Natum Parakende Hizmetler Lojistik A.Ş.’yi kurdu. Natum bünyesinde e-ticaret ve yazılım geliştirme çalışmalarını sürdüren Gökay Erdemoğlu, 2020 yılında ise bünyesinde Sigortacılık, Enerji, İnşaat, Eğitim, Teknoloji ve Yazılım şirketleri barındıran Maher Holding’e Yönetim Kurulu Üyesi olarak katıldı.

Şenol Küni – Yönetim Kurulu Üyesi

1961 yılında Ankara’da doğdu. 1986 yılında Ankara Üniversitesi, Hukuk Fakültesinden mezun olmuştur.

Yönetim Kurulu Üyesi Şenol Küni, Avukatlık mesleğine mensup olup İstanbul Barosu’na kayıtlıdır. Kendisi kariyeri boyunca pek çok kez kat karşılığı ve hasılat paylaşımli inşaat sözleşmeleri konusunda hukuki danışmanlık vermiş, bu sözleşmeleri düzenlemiş ve bunlara ek olarak bazı kentsel dönüşüm projelerinde hukuk danışmanı olarak görev almıştır.

Ufuk Tandoğan – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ufuk Tandoğan, 1963 yılında doğmuştur. 1986 yılında Uludağ Üniversitesi Ekonomi Bölümü’nden mezun olmuştur.

Bankacılık kariyerine 1994 yılında Garanti BBVA (Türkiye) ‘da başlamış olup sırasıyla Kurumsal Şube Müdürü, Ticari Bölge Müdürü, Kurumsal ve Ticari Krediler Direktörü ve son olarak Kurumsal ve Ticari Krediler Koordinatörü olarak görev almıştır.

2013 tarihinde göreve başladığı Garanti BBVA Tüketici Finansmanı ve Garanti BBVA Leasing (Romanya) Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinden 2022 yılında ayrılmıştır.

Halen Radacini Finansal Hizmetler IFN SA şirketinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Avni Mahmuti Caddesi Çarşı Kat: 10
A Blok Kat: 1 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
06530 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257689 - Mersis No: 08380002319100016
www.ykiyatirim.com.tr

MHR
Garanti Menkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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.

Ömer Can Görken – Ticari Gayrimenkul Müdürü

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

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

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

Ömer Can Görken, Tehlikeli Madde Güvenlik Danışmanlığı belgesine sahiptir.

Haşmet Birol Demirseren – İdari İşler Müdürü

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

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

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

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

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sokak No:1
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 Kat: 21
34396 Levent - Beşiktaş / İZMİR
Sicil No: 270960 | Merceis No: 0385-0023-1910-0010
www.yiyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
Mahmut Erdemoğlu	Maher Yatırım Holding A.Ş.	79	Devam etmektedir.
	Quick Sigorta A.Ş.	58,947	
	Corpus Sigorta A.Ş.	-	
	Quick Finansman A.Ş.	-	
	Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	
	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	
	QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.	-	
Levent Uluçeçen	Maher Yatırım Holding A.Ş.	1	Devam etmektedir.
	Quick Sigorta A.Ş.	3	
	Corpus Sigorta A.Ş.	-	
	Quick Finansman A.Ş.	-	
	Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	
	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	
	QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.	-	
Volkan Yıldız	Quick Sigorta A.Ş.	3	Devam etmektedir.
	Quick Finansman A.Ş.	-	
	Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	
Ahmet Yaşar	Quick Sigorta A.Ş.	3	Devam etmektedir.
	Corpus Sigorta A.Ş.	-	
	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	
	Quick Finansman A.Ş.	-	

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi, Cumhuriyet Sokak No:1A

A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26

34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul

Sicil No: 267618 | Mersis: 083300315000151100016

www.yapiyatirim.com.tr

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
	Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.		
Kemal Gülmez	Aramis Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	Devam etmektedir.
Gökay Erdemoğlu	Maher Yatırım Holding A.Ş.	5	Devam etmektedir.
	Quick Sigorta A.Ş.	5	
	Corpus Sigorta A.Ş.	-	
	Quick Finansman A.Ş.	-	
	Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	
	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	
	QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.	-	
Şenol Küni	Quick Sigorta A.Ş.	0,5	Devam etmektedir.
	Corpus Sigorta A.Ş.	-	
	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	
	Quick Finansman A.Ş.	-	
	Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	
Ufuk Tandoğan	Radacini Financial Services SA	24	Devam etmektedir.
Kerim Erhan Dumanlı	-	-	-
Şualp Nurkan Kaçmaz	-	-	-
Hacı Ahmet Babacan	-	-	-
Nazan Boncuk Yaman	-	-	-
Ömer Can Görken	-	-	-
Haşmet Birol Demirseren	-	-	-

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki 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 Uluçeçen hakkında soruşturma açılmış ve Ankara 42. Asliye Ceza Mahkemesi’nin 2022/150 Esas sayılı dosyası ile kovuşturma aşamasına geçilmiştir.

İddianameye konu kamu ihalesi için Corpus Sigorta A.Ş. ve Quick Sigorta A.Ş. pandemi döneminde birbirinden habersiz olarak teklif vermişlerdir. Bilgimiz dahilinde ülkemizde bir holding bünyesinde iki ayrı sigorta şirketinin bulunması bir ilk olmakla birlikte, haklarında iddianame düzenlenen yönetim kurulu üyelerinin aynı zamanda iki sigorta şirketinin yönetim kurullarında bulunmaları ihale mevzuatı kapsamında değerlendirmeye alınmış ve dava konusu olmuştur. Ayrıca davaya konu olan Devlet Hava Meydanları İşletmesi ihalesinde, teknik 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 19.09.2023 tarihinde yapılacaktır.

Söz konusu durumun İhraççı’nın faaliyetlerine doğrudan olumsuz bir etki etmeyeceği değerlendirilmektedir.

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

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünce 08.04.2020 tarihinde açık ihale usulü ile gerçekleşen, “Kuruma Ait Binalar, Elektrojen Grupları ve Depo Muhteviyatı Malzemelerin 01.06.2020-31.12.2022 Tarihleri Arasında Sigorta Teminatı Altına Alınması” işi kapsamında, Quick Sigorta ve Corpus Sigorta tarafından ayrı ayrı teklif mektubu sunulması akabinde “İhaleye Fesat Karıştırmak” suçu iddiasıyla Ankara Cumhuriyet Başsavcılığı’nın 2020/89544 soruşturma numaralı dosyası ile Yönetim Kurulu Başkanımız Mahmut Erdemoğlu ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcımız 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 19.09.2023 tarihinde yapılacaktır.

Söz konusu durumun İhraççı'nın faaliyetlerine doğrudan olumsuz bir etki etmeyeceği değerlendirilmektedir.

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.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Cömert Sokak No:1A

Block: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27

34399 Levent - Beşiktaş / İstanbul

Sicil No: 257681 | Mersis No: 34399100000000000000000000000000

www.yiyatirim.com.tr

MİR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Ücret ve Diğer Menfaatler	1.757.434	445.620	1.153.081
Toplam	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.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

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.

YÖNETİM KURULU			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi
Levent Uluçen	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.

YAPI KREDİ YATIRIM MEN
DEĞERLER A.Ş.
Levent M. Uluçen
A.Ş. No: 21-23-23
34330 Levent - Beşiktaş
Sicil No: 257630 | Mersis: 0801001
www.yk Yatirim.com

MİHİR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YÖNETİM KURULU			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi
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.
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.

YAPI KURUM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çarşı Sok. No: 3
A Blok D: 21 Kat: 21-24 34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Sic. No: 271688 | Mersis No: 0809002319100018
www.ykiyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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 20.03.2023 tarihli ve 2023/15 sayılı yönetim kurulu kararı ile 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.

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Merkezi Caddesi Sokak No:14A

A Blok Kat: 21-22-23-24

34397 Kat: 11 - Beşiktaş / İstanbul

Sicil No: 267881 / Mersis No: 0838-0023-1910-0016

www.yhyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Câmîrt Sokakı No:1A

A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27

4330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL

Sicil No: 254711 - Mersis No: 08002313100019

www.ykiyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

Kar Dağıtım Politikası

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

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ticaret Sicil No: 27099

Adres: D 21-22

34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul

Sicil No: 257099 | Mersis No: 0300002319100016

www.ykyatirim.com.tr

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

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

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

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

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

Bağış ve Yardım Politikası

Bağış ve Yardım Politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. ,bağış ve Yardım Politikasında belirtilen sınırlamalara tabi olmak üzere, Şirket, sayılanlarla sınırlı olmaksızın kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı ile eğitim, kültür, sanat, çevre ve spor alanlarında faaliyet gösteren kişilere, sivil toplum kuruluşlarına, dernek veya vakıflara, üniversitelere, kamu kurum ve kuruluşlarına SPKn'da, Kar Payı Tebliği'nde ve diğer sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar dahilinde yardım ve bağış yapabilir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve diğer ilgili hükümleri ile ilgili diğer mevzuata uygun olarak hareket etmek kaydıyla gerekli özel durum açıklamalarını yapmak ve yıl içinde yapılan bağışları genel kurulda ortakların bilgisine sunmak şartıyla, amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde gerçek kişilere ve kamu veya özel hukuk tüzel kişilerine bağış ve yardımda bulunabilir.

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

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

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

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

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

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

- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili sözlü ve yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme’ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
- Genel kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
- 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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İstanbul	8	5	35
Toplam	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 halen 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.

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi, Çarşı Sokak No:1A

A Blok D:21 Kat:27-75-24

34399 Beşiktaş / İstanbul

Şifreli No: 2689 | Mersis No: 0810002319100016

www.yk Yatirim.com.tr

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
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	58,947	255.415.902,00
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	21,053	91.224.098,00
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. ortaklarının sermaye paylarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Pay Sahibi	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Mahmut Erdemoğlu	79,00	13.627.500,00
Levent Uluççen	1,00	172.500,00
Mine Erdemoğlu	10,00	1.725.000,00
Gökay Erdemoğlu	5,00	862.500,00
Türkay Erdemoğlu	5,00	862.500,00
Toplam	100	17.250.000,00

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, Mine Erdemoğlu, Gökay Erdemoğlu ve Türkay Erdemoğlu'dur.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahmuti Sokakı No 1A

Akmerkezi Kat: 22 - 23 - 21 - 25 - 25

06330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL

Tic. Sic. No: 257689 / Mersis No: 08180000910000100016

www.yk Yatirim.com.tr

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

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

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

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. A Grubu paylara Quick Sigorta sahiptir.	1,00	186.000.000	30

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Çarşı Sokak No:1

A Blok Kat: 22-23-24-25-26

34398 Çarşı - Beşiktaş / İSTANBUL

Sicil No: 267980 Mersis No: 0800002619100018

www.yk Yatirim.com.tr

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
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

Şirket'in 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.

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.

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 UMS 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)	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Ticari Alacaklar (*)	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar (*)	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Corpus Sigorta A.Ş.	773.095	--	4.747.911	--	--	--
Maher Yatırım Holding A.Ş.	15.453	--	1.379.875	--	--	--
QPAY Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	1.137.776	--	--	--	--	--
Matger İnşaat Turizm A.Ş.	--	--	25.860	--	--	--
Quick Tower Bina Yönetimi	--	--	1.281.054	--	--	--
Quick Finansman A.Ş.	33.273	--	1.672.487	--	--	--
Quick Sigorta A.Ş.	2.925.418	--	4.889.462	--	--	--
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	1.425.391	--	--	--	--	--
AND Kozyatağı Bina Yönetimi	--	--	--	--	796.931	--
AND Ankara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--	--	--	173.448	--
AND Kartal Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--	--	--	815.492	--
Artı Anadolu Danışmanlık A.Ş.	--	--	--	--	28.341	--
Migros Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	28.474	--
Toplam	6.310.406	--	13.996.649	--	1.842.686	--

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

b) İlişkili taraflara borçlar

(TL)	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Quick Sigorta A.Ş.	747.096	--	373.947	--	--	--
Adel Kalemcilik Tic. ve San. A.Ş.	--	--	--	--	78.840	--
AEH Sigorta Acenteliği A.Ş.	--	--	--	--	426.891	--
AG Anadolu Grubu Holding A.Ş.	--	--	--	--	200.895	7.477.671
Anadolu Eđ. ve Sos. Yar. Vakfı Sağ. Tes. İkt. İşl.	--	--	--	--	685	--

(TL)	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Çelik Motor Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	429	--
Efes Pazarlama ve Dağıtım Tic. A.Ş.	--	--	--	--	523	--
Efestur Turizm İşletmeleri A.Ş.	--	--	--	--	16.520	--
AND Kozyatağı Bina Yönetimi	--	--	--	--	356.889	--
Toplam	747.096	--	373.947	--	1.081.672	7.477.671

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

c) İlişkili taraflara satışlar

(TL)	01.01.- 31.12.2022	01.04.- 31.12.2021	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.12.2020
Corpus Sigorta A.Ş.	10.284.794	624.165	--	--
Maher Yatırım Holding A.Ş.	12.849.846	121.070	--	--
Matger İnşaat Turizm A.Ş.	165.000	25.860	--	--
QPay Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	148.929	--	--	--
Quick Finansman A.Ş.	2.855.883	123.637	--	--
Quick Sigorta A.Ş.	16.502.593	678.118	--	--
Quick Tower Bina Yönetimi	15.172.813	4.006.920	--	--
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	1.381.568	--	--	--
QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	1.992.079	--	--	--
AND Kartal Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--	1.000.000	13.037.933
AND Ankara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--	--	18.363
AND Kozyatağı Bina Yönetimi	--	--	1.095.978	3.934.524
Artı Anadolu Danışmanlık A.Ş.	--	--	--	143.907
Anadolu Eğ. ve Sos. Yar. Vakfı Sağ. Tes. İkt. İşl.	--	--	--	7.754
Migros Ticaret A.Ş.	--	--	32.924	172.446
Toplam	61.353.505	5.579.770	2.128.902	17.314.927

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

d) İlişkili taraflardan alımlar

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi, Cemal Süreli No:1A

Akatlar, Beşiktaş/İstanbul

34330 (Tic. Sic. No: 27689) / Mersis No: 0388-0023-1910-001

www.yk Yatirim.com.tr

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

e) İlişkili taraflardan alış ve satışların niteliklerine göre dağılımı

İlişkili taraflara satışlar (TL)	01.01.- 31.12.2022	01.04.- 31.12.2021	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.12.2020
Kira bedeli	8.197.265	--	32.923	184.264
Dekorasyon yansıtma bedeli	35.994.529	1.152.122	--	--
Yönetim hizmet bedeli	1.270.159	699.919	800.000	11.126.008
Masraf yansıtma bedeli	15.884.733	3.307.000	875.467	3.146.929
Danışmanlık bedeli	--	--	420.512	2.857.726
Diğer	6.819	420.729	--	--
Toplam	61.353.505	5.579.770	2.128.902	17.314.927

İlişkili taraflardan alımlar (TL)	01.01.- 31.12.2022	01.04.- 31.12.2021	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.12.2020
Aidat gideri	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	22.240	--	20.855	349.743
Yönetim hizmet bedeli	--	--	71.753	374.365
Danışmanlık bedeli	--	--	46.332	221.062
Kira bedeli	--	--	131.131	836.685
Adat gideri	--	--	245.330	1.657.866
Diğer	21.175	50.075	--	71.727
Toplam	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 kiralamaaların Şirket'in net satış hasılatı içindeki payı 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.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL'dir. Şirket, SPKn hükümlerine göre 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş 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 artırımını yapamayacaktır.

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

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

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

Yoktur.

21.5. İhraçının 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 artırımını kararı almış ve sermayesini 40.500.000 TL'den 579.500.000 TL artırarak toplam 620.000.000 TL'ye artırmıştır. 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. İlgili sermaye artırımında artırılan 579.000.000 TL'nin 569.282.564 TL'si pay sahiplerinin sermaye 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 ulaşılammış 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 yapılamaz.

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

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. 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 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, SPKn 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.

Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

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 işlemlerle 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

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 yapıldığı 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 kuruldan karar alınmasına bağlı 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.

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.

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 kuruluna 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.

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

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Comert Sokak No:1A
Kat: D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 257689 | Mersis No: 0888-0023-1610-0016
www.yk Yatirim.com.tr

MİRK
Gayrimenkul Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

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

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

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

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Cömert Sokak No:1A
A Blok D:22 - 23 - 24 - 25 - 27
34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257686 | Mersis No: 0385-0023-1910-0016
www.yk Yatirim.com.tr

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.

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. 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. Şirket'in, kiracı sıfatını haiz kişiler ile akdettiği tüm kira sözleşmelerinin hukuki niteliği işyeri/ofis 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 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. 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 düzenlenmektedir. Kira sözleşmeleri, kiracılar bakımından alt kira ve devir yasağı 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.

Yüklenici Sözleşmeleri

Şirket, bazı durumlarda portföyünde bulunan gayrimenkullerin dekorasyon işlerini yerine getirmektedir. Böyle bir durumda çeşitli yükleniciler ile yapım işlerine ilişkin sözleşmeler akdetmektedir. Bu sözleşmelerde yapılacak işin kapsamı ve teslim tarihi belirtilmekte olup, sözleşmelerde belirlenen teslim koşullarına yüklenici tarafından uyulmaması halinde yüklenicilerin Şirket'e gecikme cezası talep edeceği düzenlenmiştir. Sözleşmelerde işin bedel hakediş ödemeleri ile yüklenicilere ödenecek olup, işin sözleşmede belirtilen şekilde yapılmaması durumunda Şirket bu hakediş ödemelerinden kesinti yapabilecektir.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

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

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

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

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

23.4. Proforma finansal bilgiler

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

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

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

- %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten 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.

- 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 hisse senedi 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 ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

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

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

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 artırımı yapılmayacaktır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

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

24.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi

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

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

- **Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği No: II-19.1)**

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, kararlarını 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 Ayrılma Hakkı Tebliği No: II-23.3.)**

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 kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

- **Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği No: II-27.3.)**

SPKn madde 27 ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Şüpheye mahal vermemek adına, yönetim kontrolünün elde edilmesi ile aynı zamanda halka açık şirketten çıkarma ve satma hakkının da doğması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğü doğmaz. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içerisinde, azınlıkta kalan azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un

düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

- **Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK madde 507)**

TTK madde 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34'üncü maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

- **Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)**

Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

- **Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, SPKn madde 18)**

TTK madde 461 uyarınca her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 8. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımını kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir. SPKn madde 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

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

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesi uyarınca, genel kurul toplantı ilanları mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile KAP'ta ve Şirket'in internet sitesi de dahil olmak üzere Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

- **Oy Hakkı (SPKn madde 30, TTK madde 432-433-434-435-436,)**

TTK madde 434 uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket'in yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir A Grubu ve B Grubu pay sahibinin 1 oy hakkı vardır. Halka arz edilen paylar B grubu paylardır. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK madde 432 uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 433 uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK madde 435 uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

- **Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn madde 14, 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 yapıma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

- **İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, SPKn madde 18/6-20/2)**

TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18'inci maddesinin altıncı fıkrası ve 20'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararların ilanından itibaren 30 gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak özel bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın, çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan 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)**

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.

- **Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438)**

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Çemeri Sokak No:1A

Blok D: 21 Kat: 23 - 24 - 25 - 27

34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL

Sicil No: 270999 / Ticaret Sicil No: 270999 / 1910-0018

www.yatirim.com.tr

MHR
Genel Menkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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.

● **Kardan Pay alma Hakkına İlişkin Bilgi**

- a. **Hak kazanılan tarih:** SPK m.19 ve Kay Payı Tebliği No: II-19.1. uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. İhraç edilecek paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurul tarafından karar verilmiş olması halinde ilk kez sona eren finansal yıl karından kâr payı alma hakkı elde ederler. Yatırımcılar kâr payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.
- b. **Zamanaşımı:** Kay Payı Tebliği Seri II-19.1. uyarınca zaman aşımına uğrayan kâr payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Anılan Kanun'un zamanaşımına ilişkin hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 Tarih ve 2018/136E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.
- c. **Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkını yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.
- d. **Kâr payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif maliyette olup olmadığı:** Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak TTK, sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerinde Genel Kurulca kararlaştırılır.
- e. **Kâr payı avansı:** Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Kâr payı avansı dağıtılabilmesi için genel kurul kararı ile, ilgili hesap dönemi ile sınırlı olmak üzere, yönetim kuruluna yetki verilmesi zorunludur.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Yönetim Kurulu'nun 20.03.2023 tarih ve 2023/17 sayılı kararı ile;

- 1) Şirket'in 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 3.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 207.000.000 TL artırılarak 827.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 207.000.000 TL nominal değerli

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Çarşı Sokak No:1A

A Blok D: 21 Kat: 23-24-25-27

34130 Levent/Beşiktaş/İSTANBUL

Sicil No: 276801 Mersis No: 0338 0003 1000 0000

www.yatirim.com.tr

olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına,

- 2) Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 207.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
- 3) Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın, halka arza aracılık eden aracı kurum Yapı Kredi Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından, primli olarak, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" yöntemi ile İzahname'de belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
- 4) Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan paylarının tamamının halka arz kapsamında satılmaması durumunda, halka arz kapsamında satılmayan payların halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
- 5) 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,

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Cemeri Sokak No:1A
Blok - 21 - 22 - 23 - 25 - 27
3330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257680 / Mersis No: 0309002219100016
www.ykyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre 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 I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

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

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) nominal değerde ve toplam 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payının SPK tarafından İzahname'nin onaylanmasını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Şirket'in halka arz edeceği, sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 207.000.000 TL nominal değerli B grubu payların halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %25,03'dir.

Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	Birim Nominal Değer (TL)	Halka Arz Edilen Pay Adedi	Toplam Nominal Değer	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	1	207.000.000	207.000.000	%25,03

Şirket kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup, halka arz sonucu sermaye artırımını ile oluşturulan paylardan satılmayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde, çıkarılmış sermaye tutarı ve mevcut çıkarılmış sermayeye oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecek olup, SPK'nın onayını takiben tescil ve ilan edilecektir.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi:

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket paylarının halka arzı Yapı Kredi Yatırım tarafından "Borsada Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile BİAŞ Birincil Piyasa'da gerçekleştirilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta, Şirket'in kurumsal internet adresinde (<https://mhrgyo.com.tr/>) ve halka arza aracılık eden Yapı Kredi Yatırım'ın kurumsal internet adresinde (<https://www.ykyatirim.com.tr/>) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2023 yılının birinci yarısında yapılması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci:

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi ve Başvuru Şekli:

Şirket paylarının halka arzı, Yapı Kredi Yatırım tarafından "Borsada Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle BİAŞ Birincil Piyasa'da gerçekleştirilecektir. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamının süresi 2 (iki) iş günü olacaktır.

Halka arzlardan pay almak isteyen yatırımcıların, Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarına başvuruda bulunması gerekmektedir. Borsa'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul'un internet sitesinde (<https://borsaistanbul.com/tr/>), TSPB'nin internet sitesinde (<https://tspb.org.tr/tr/>) ve SPK'nın internet sitesinde (<https://spk.gov.tr/>) yer almaktadır.

Borsa'da satış aşamasında, yatırımcıların alım emirleri, birincil piyasa işlem saatleri içerisinde, duyurulan tek fiyat seviyesinden, BISTECH Platformu üzerindeki Pay Alım ve Satım Sistemine

gönderilir. Payların ihracına ilişkin söz konusu fiyat sisteme tanımlıdır ve başka bir fiyattan sisteme emir girilemez.

Halka arzda kredi kartı ile ödeme yoluyla talepte bulunulmayacaktır. Halka arz satış süresince ATM, telefon bankacılığı yoluyla talepler iletilmeyecek olup, blokaj yoluyla talepte bulunulmayacaktır.

Borsa İstanbul Birincil Piyasa’da talep toplama saatleri 10:30-13:00 aralığındadır.

MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı MKK sicil numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinin dağıtımında Borsa’nın ilgili düzenlemeleri uygulanır.

Talep toplamanın sona erdiği an itibarıyla MKK sicil numarası bulunmayan hesaplardan iletilen emirler dağıtımına konu edilmeyecektir.

Dağıtımda tek fiyat girilebileceği için Borsa İstanbul uygulamaları çerçevesinde fiyat önceliği söz konusu olmayıp, zaman önceliği kuralı geçerlidir.

Dağıtım, birincil piyasa süresinin bitişini takiben Borsa İstanbul tarafından belirlenen zamanda, Pay Piyasası seansının tamamlanmasının ardından otomatik olarak yapılmaktadır. Dağıtım, gelen emirlerin sayısı, emir büyüklüğü, hesap sayısı, halka arz edilen payların miktarı gibi faktörlerin etkilerine göre sonlanacaktır.

Dağıtım sırasında üç durum söz konusu olabilir.

Denge: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtımına konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktara eşit olması.

Az Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtımına konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan az olması.

Fazla Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtımına konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan az olması.

Denge ve az talep durumlarında dağıtımına konu her emir tam olarak karşılanacaktır. Fazla talep durumunda ise, dağıtımına konu olduğu tespit edilen emirlerden zaman önceliğine sahip ilk emirlerden dağıtımına başlanacaktır. Dağıtım yapıldığı her bir emir ne kadar karşılanmışsa, ona ilişkin sözleşme büyüklüğü de o kadar olacaktır.

Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılmaması durumunda, halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararıyla satılmayan paylar iptal edilecektir.

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/

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 tabii 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 Nolu Tebliği 24. maddesi dördüncü fıkra hükmü saklıdır.

Halka arz "Borsa'da Satış Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile gerçekleştirileceğinden yatırımcıların önceden para yatırması söz konusu olmayacak ve bu nedenle Halka arzın iptal edilmesi gereken durumlarda yatırımcılara yönelik herhangi bir zarar söz konusu olmayacaktır. Sadece yatırımcılar tarafından girilen talepler, Borsa tarafından iptal edilecek ve yatırımcının kendi hesabında bekleyen nakit değerleri yatırımcıların kendi tasarrufunda olacaktır.

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 kesinleştiğini 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 tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazete

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşılabilecek konumdaki kişilerin listesi

Adı Soyadı	Kurum
Mahmut Erdemoğlu	MHR GYO – Yönetim Kurulu Başkanı
Levent Uluçeken	MHR GYO – Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Gökay Erdemoğlu	MHR GYO – Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Yaşar	MHR GYO - Yönetim Kurulu Üyesi
Volkan Yıldız	MHR GYO - Yönetim Kurulu Üyesi
Şenol Kuni	MHR GYO - Yönetim Kurulu Üyesi
Kemal Gülmez	MHR GYO - Yönetim Kurulu Üyesi
Kerim Erhan Dumanlı	MHR GYO – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ufuk Tandoğan	MHR GYO– Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Şualp Nurkan Kaçmaz	MHR GYO – Genel Müdür
Nazan Boncuk Yaman	MHR GYO – Mali İşler Direktörü
Ömer Can Görken	MHR GYO – Ticari Gayrimenkul Müdürü
Hacı Ahmet Babacan	MHR GYO – İnşaat İşleri Müdürü
Haşmet Birol Demirseren	MHR GYO – İdari İşler Müdürü
Bülent Yıldırım	Kıdem Yeminli Mali Müşvairlik
Yılmaz Arısoy	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür
Ekin Arca Kirelli	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür Yardımcısı
Hakan Yolcu	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür Yardımcısı
Sadık Çulcuoğlu	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür Yardımcısı
Özlem Gülçiçek	Yapı Kredi Yatırım – Bölüm Müdürü

Adı Soyadı	Kurum
Gökhan Köroğlu	Yapı Kredi Yatırım – Müdür
Özer Kaş	Yapı Kredi Yatırım – Kıdemli Uzman
Berkay Bademci	Yapı Kredi Yatırım – Uzman
Naime Berfin Seray	Yapı Kredi Yatırım – Uzman Yardımcısı
Bedirhan Yılmaz	Yapı Kredi Yatırım – Uzman Yardımcısı
İhsan Afşin Özdemir	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür Yardımcısı
Emre Mercan	Yapı Kredi Yatırım – Bölüm Müdürü
Ali Sabuncu	Yapı Kredi Yatırım – Başkan
Burak Şahin	Yapı Kredi Yatırım – Yönetici
Tuna Taksim	Yapı Kredi Yatırım – Yönetici
Ömer Gökhan Özmen	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Güneş Yalçın	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Murat Ayyıldız	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Buse Tunçel	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Ekin Dolgun	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Sinem Nilsu Bayazıt	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Abidin Oğul	Büke Oğul Hukuk Bürosu
N. Koray Büke	Büke Oğul Hukuk Bürosu
Eray Yanbol	RSM Turkey Arkan Ergin Bağımsız Denetim A.Ş.
Seçil Seçer	RSM Turkey Arkan Ergin 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.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Borsa İstanbul A.Ş.'nin düzenlemeleri uygulanır.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik tarihleri:

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 [.] 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 Kurulustaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur

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 [...] 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 sağlayanlar hakkında bilgi

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortağın yeni pay alma hakları, talepte bulunan yatırımcılar lehine, tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı yalnızca Şirket doğrudan menfaat sağlayacaktır. Sermaye artışıyla Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir. Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerde meydana gelecek karlılıktan dolayı ortaklar hem kar payı hem de mevcut payların da değer kazanması yoluyla dolaylı menfaat sağlayabilirler.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve 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.
----------------------------------	---

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Menkul Menkul Cemeri Sokak No:1A
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Ticil No: 25798 / Mersis No: 0388002219100015
www.ykyatirim.com.tr

MHGR
Menkul Yatırım
Ortaklığı 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.

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 dağıtım ilişkili 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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Cömert Sokak No:1A

A Blok D:21-22-23-24-25-27

34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul

Sicil No: 297689 Mersis No: 0885002213100016

www.ykyatirim.com.tr

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 Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. RSM Turkey Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. RSM Turkey Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. RSM Turkey Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.'nin Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. RSM Turkey Arkan Ergin 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 yapılacaktır.

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.

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.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömral Sokak No: 1
Blok D: 71 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
3330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 27689 | Mersis No: 0888-0023-1910-0016
www.yk Yatirim.com.tr


MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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.

Pay Tebliği'nin 11. Maddesi çerçevesinde Şirket'in elde edeceği brüt Halka Arz gelirinin %[*] fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılacaktır. Şüpheye mahal vermemek adına, Şirket'in sermaye artırımını yoluyla elde edeceği brüt Halka Arz gelirinden karşılanarak fiyat istikrarı tutarına aktarılacak kısım Şirket'in sermaye artırımını yoluyla elde edeceği brüt Halka Arz gelirinin %[*] yüksek olmayacaktır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler

Yoktur.

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, 20.03.2023 tarihli ve 2023/20 numaralı Yönetim Kurulu kararına binaen verdiği 23.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere) 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.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket ortağı Quick Sigorta, 22.03.2023 tarih ve 2023/13 numaralı Yönetim Kurulu Kararına binaen verdiği 23.03.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, 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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Cömert Sokak No:1A

A Blok D: 12 Kat: 23 - 24 - 25 - 27

34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul

Sicil No: 277089 / Mersis No: 0388-0026-1910-0016

www.ykyatirim.com.tr

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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

Şirket ortağı Corpus Sigorta, 22.03.2023 tarih ve 2023/10 numaralı Yönetim Kurulu Kararına binaen verdiği 23.03.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, 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.

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 23.03.2023 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, 20.03.2023 tarihli ve 2023/20 numaralı Yönetim Kurulu kararına binaen verdiği 23.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılmayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere SPK'ya başvuruda bulunacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

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 [•] TL brüt gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin yaklaşık toplam maliyetin [•] TL, Halka Arz Edilen Pay başına maliyetin ise [•] 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	[•]
MKK Üyelik Ücreti (BSMV dahil)	[•]
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	[•]
Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[•]
Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[•]
	[•]
Aracılık Komisyonu	[•]
	[•]
Hukuki Danışmanlık	[•]
	[•]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	[•]
	[•]
Toplam Maliyet	[•]
Pay Başına Maliyet	[•]

* 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.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin [•] TL olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise [•] TL olması beklenmektedir.

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.

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 20.03.2023 tarih ve 2023/19 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:

- %100'ü Şirket'in gayrimenkul portföyünün genişletilmesi amacıyla iktisap edilecek yeni gayrimenkullerin finansmanında veya kat karşılığı, hasılat payı karşılığı inşaat projelerinin geliştirilmesi ile kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılacaktır.

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecek veyabu fonun tamamını yukarıda belirtilen fon kullanım alanlarından sadece birinde kullanabilecektir.

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)	
Toplam Pay Sayısı (adet)	
Pay Başına Defter Değeri (TL)	
Halka Arz Sonrası Durum	Tutar
Halka Arz Fiyatı (TL)	
Sermaye Artırımı (adet)	
Şirkete Girecek Nakit (TL)	
Halka Arz Masrafları (TL)	
Şirkete Girecek Net Nakit (TL)	
Halka Arz Sonrası Defter Değeri (TL)	
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı (adet)	
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri (TL)	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) sulanma etkisi (TL)	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) sulanma etkisi (%)	
Yeni Ortaklar İçin sulanma etkisi (TL)	
Yeni Ortaklar İçin sulanma etkisi (%)	

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31.12.2022 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 [•] oranında negatif sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [•] 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 [•] oranında pozitif sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [•] 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 İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Yapı Kredi Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
Büke Oğul Hukuk Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
RSM Turkey Arkan Ergin 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 ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla Solo Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı : RSM Turkey Arkan Ergin 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.

Değerleme Raporları

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları İzahname ekinde sunulmaktadır.

Ticaret Unvanı : TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adresi : Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmaı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul

Telefon : 0212 334 50 54

Değerleme Uzmanları : Ozan Kolcuoğlu (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Doğuşcan İğdır (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Bilge Sevilengül (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, halka arz eden tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği

kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar Halka Arz Edilen Paylar'ın elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye’de yerleşik bulunan (“Tam Mükellef”) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“Dar Mükellef”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire müessese teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş ilim ve fen adamları uzmanlar memurlar basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya

dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
70.000 TL'ye kadar	15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası	20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL), fazlası	27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'nin 550.000 TL'si için 134.500 TL), fazlası	35
1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL (Ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 607.000 TL) fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler iş ortaklıkları kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2023 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ayrıca, 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyayı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

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

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa 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.

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 tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına

nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0; (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve (ii) (iii) numaralı alt kırılda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli 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 belirtildiği 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'nin 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 temsilcilüğince 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 suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil

ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

T.C.'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1 (c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşılıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağılı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağılı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağılı değerlerin başka bir bağılı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanun'un 35. maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye

piyasa aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1). (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın 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 "safî kurum kazancı. GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi 2023 yılı için, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî 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 hisse senetlerinden elde edilen kâr payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden 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 kullanılabilmesi için ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

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:


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cumhuriyet Sokakı No: 27
A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0018
www.yk Yatirim.com.tr


MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

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.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

Ek-1: Şirket Esas Sözleşmesi

Ek-2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

Ek-3: Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla sona eren mali yıllarına ilişkin Solo Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Ek-4: Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

Ek-5: Bağımsız Hukukçu Raporu

Ek-6: Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu

Ek-7: Gayrimenkul Değerleme Raporları ve Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sokak No: 15
A Blok D: 21 Kat: 7 - 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.yk Yatirim.com.tr


MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.