

## MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2023 – 30.09.2023 DÖNEMİ

## YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

Quick Tower, İçerenköy Mah. Umut Sok. No: 10-12 34752 Ataşehir - İstanbul

T: +90 216 227 58 00 F: +90 216 227 58 48



## İÇİNDEKİLER

SUNUŞ.....	1
1- GENEL BİLGİLER.....	2
2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR.....	4
3- ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI.....	4
4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	4
5- FİNANSAL DURUM.....	8
6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ.....	10
7- DİĞER HUSUSLAR.....	12

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

Quick Tower, İçerenköy Mah. Umut Sok. No: 10-12 34752 Ataşehir - İstanbul

T: +90 216 227 58 00 F: +90 216 227 58 48



## SUNUŞ

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01.01.2023 – 30.09.2023 Dönemi 9 Aylık Faaliyet Raporu, 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” te belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde hazırlanmış ve ilişikte sunulmuştur.

**MAHMUT ERDEMOĞLU**

Yönetim Kurulu Başkanı

**LEVENT ULUÇEÇEN**

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

**GÖKAY ERDEMOĞLU**

Yönetim Kurulu Üyesi

**VOLKAN YILDIZ**

Yönetim Kurulu Üyesi

**AHMET YAŞAR**

Yönetim Kurulu Üyesi

**ŞENOL KUNİ**

Yönetim Kurulu Üyesi

**KEMAL GÜLMEZ**

Yönetim Kurulu Üyesi

**KERİM ERHAN DUMANLI**

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**UFUK TANDOĞAN**

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



## 1- GENEL BİLGİLER

### a) Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi

Şirketimizin 01.01.2023 – 30.09.2023 faaliyet dönemine ilişkin hazırlanan faaliyet raporu sunulmaktadır.

### b) Şirket'in Ticaret Ünvanı, Ticaret Sicili Numarası, Merkez ve Varsa Şubelerine İlişkin İletişim Bilgileri ile Varsa İnternet Sitesinin Adresi

Ticaret Ünvanı : MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (\*)

Ticaret Sicili Numarası : 793083

Merkez Adres ve İletişim Bilgileri :

Adres : Quick Tower, İçerenköy Mahallesi Umut Sokak No:10-12

34752 Ataşehir / İstanbul

Telefon : +90 216 227 58 00

Fax : +90 216 227 58 48

Şube Adres ve İletişim Bilgileri : Şubesi yoktur.

Şirket İnternet Sitesinin Adresi : [www.mhrgyo.com.tr](http://www.mhrgyo.com.tr)

(\*) 06.01.2023 tarihinde yapılan olağan üstü genel kurul toplantısı ile MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. olan unvanımız MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. İlgili değişiklik 12.01.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş, 17.01.2023 tarih ve 10749 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

### c) Şirket'in Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

#### **Sermaye ve Ortaklık Yapısı**

Şirketimizin sermayesi 620.000.000 TL'dir. Sermayenin tamamı her biri 1 TL nominal değere sahip 620.000.000 adet paydan oluşmaktadır. 06.01.2023 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısı ile "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddenin de yer aldığı esas sözleşme tadili yapılmıştır. Bu tarih itibarıyla ortakların adları (unvanları) ile paylarının miktarı, grubu ve sermayedeki oranları aşağıda belirtilmektedir.



Adı / Ünvanı	Nama/Hamiline	Grubu	Pay Oranı	Pay Tutarı
QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	Nama	A	%30,00	186.000.000,00 TL
QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	Hamiline	B	%53,20	329.866.600,00 TL
CORPUS SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	Hamiline	B	%16,80	104.133.400,00 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>100,00%</b>	<b>620.000.000,00 TL</b>

## Sermaye ve Ortaklık Yapısı Değişiklikleri

01.01.2023 –30.09.2023 dönemi içerisinde Şirketimizin sermayesi ve ortaklık yapısında bir değişiklik olmamıştır.

## Organizasyon Yapısı

Şirketimizin organizasyonu ve 30.09.2023 itibarıyla görev başında bulunan kişiler aşağıda belirtilmiştir.

Ünvan	İsim	Mesleki Tecrübe (Yıl)
Genel Müdür	Ş. Nurkan KAÇMAZ	26
Mali İşler Direktörü	Nazan BONCUK YAMAN	20
İnşaat Müdürü	Hacı Ahmet BABACAN	30
İdari İşler Müdürü	Haşmet Birol DEMİRSEREN	35
Ticari Gayrimenkul Müdürü	Ömer Can GÖRKEN	7

## Organizasyon Yapısı Değişiklikleri

Şirketimizin hedefleri ve ihtiyaçları doğrultusunda büyüyen yapısına paralel olarak; 01.01.2023 itibari ile Mali İşler Müdürü Nazan BONCUK YAMAN Mali İşler Direktörlüğüne, Ticari Gayrimenkul Uzmanı Ömer Can GÖRKEN Ticari Gayrimenkul Müdürlüğüne atanmıştır.

## c) Varsa İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Şirketimizde oy haklarında imtiyaz bulunmamaktadır. Esas Sözleşmenin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14.maddesine göre; 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.



## d) Yönetim Kurulu, Komiteler, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler

Şirketimiz Yönetim Kurulu'na ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir.

İsim	Görev
Mahmut Erdemoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı
Levent Uluçerçen	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Gökay Erdemoğlu(*)	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Yaşar	Yönetim Kurulu Üyesi
Volkan Yıldız	Yönetim Kurulu Üyesi
Ebru Çalı(*)	Yönetim Kurulu Üyesi
Şenol Kuni	Yönetim Kurulu Üyesi
Kemal Gülmez	Yönetim Kurulu Üyesi
Kerim Erhan Dumanlı(*)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ufuk Tandoğan(*)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

(\*) Şirket Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmakta iken 06.01.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında değiştirilen Esas Sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14.maddesine göre aynı Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu 2'si bağımsız olmak üzere 9 üyeden oluşturulmuştur. İlgili Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyesi Ebru Çalı'nın yerine Gökay Erdemoğlu ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine Kerim Erhan Dumanlı ile Ufuk Tandoğan seçilmiştir.

### **Komiteler:**

Şirketin 20.03.2023 tarih ve 2023/15 sayılı yönetim kurulu kararı ile Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Şirketin 20.03.2023 tarih ve 2023/16 sayılı yönetim kurulu kararı ile komitelere aşağıdaki üyeler seçilmiştir.

### **Denetimden Sorumlu Komite**

Kerim Erhan Dumanlı – Başkan  
Ufuk Tandoğan – Üye

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Ufuk Tandoğan – Başkan  
Şenol Küni - Üye

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

Quick Tower, İçerenköy Mah. Umut Sok. No: 10-12 34752 Ataşehir - İstanbul

T: +90 216 227 58 00 F: +90 216 227 58 48



## **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Kerim Erhan Dumanlı – Başkan

Şenol Küni – Üye

Şirketimizin üst düzey yöneticileri ile ilgili bilgi organizasyon yapısı bölümünde verilmiştir. 30.09.2023 itibarıyla Şirketimizin toplam personel sayısı 8 'dir.

## **e) Varsa; Şirket Genel Kurulu'nca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler**

Şirketimiz yıllık olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyelerimize Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağı ile ilgili olarak TTK'nın 395. ve 396. maddelerine göre izin verilmiştir. İlgili faaliyet döneminde Yönetim Kurulu üyeleri Şirket'le işlem yapmamış veya rekabet etmemiştir.

## **2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR**

### **a) Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, İkramiye, Kâr Payı Gibi Mali Menfaatlerin Toplam Tutarları**

30.09.2023 itibarıyla Şirket'in üst düzey yöneticilerine cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 4.449.607 TL'dir.

### **b) Verilen Ödenekler, Yolculuk, Konaklama ve Temsil Giderleri ile Ayni ve Nakdi İmkânlar, Sigortalar ve Benzeri Teminatların Toplam Tutarlarına İlişkin Bilgiler**

30.09.2023 itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür gibi üst düzey yöneticilerine cari dönemde ödenen harcırah, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar veya benzeri teminatlar olarak ödeme yapılmamıştır.

## **3- ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI**

Şirketimizde araştırma ve geliştirme çalışmaları bulunmamaktadır.

## **4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

### **a) Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi, 3126 ada, 145 parseldeki taşınmazının üzerinde, kiralamaya yönelik olarak geliştirdiği "Quick Tower" A+ ofis binası ile Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 25389 ada, 3 parseldeki taşınmaz üzerindeki Maidan Yaşam ve İş Merkezindeki 3 adet bağımsız bölümün kiralama faaliyetleri devam etmektedir.

Quick Tower'ın 30.06.2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.856.245.000 TL ve Maidan Yaşam ve İş Merkezindeki 3 adet bağımsız bölümün 30.06.2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.735.000 TL'dir. Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, 17.07.2023 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir şirket olup, söz konusu yerdeki taşınmazın değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

Quick Tower, İçerenköy Mah. Umut Sok. No: 10-12 34752 Ataşehir - İstanbul

T: +90 216 227 58 00 F: +90 216 227 58 48



Şirketimizin 01.01.2023-30.09.2023 dönemi içerisinde toplam 865.495 TL tutarlı 'demirbaş' sabit kıymet alımı gerçekleşmiştir.

## **b) Şirket'in İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü**

Şirketimizde Risk Yönetimi ve İç Kontrol Sistemi, Şirket yönetiminin sorumluluğunda ve kontrolündedir. Şirket risk yönetiminin temeli, Şirketimizin karşı karşıya olduğu veya karşılaşması muhtemel bütün risklerin tanımlanmasına, tanımlanan risklerin minimize edilmesine yönelik uygulamaların geliştirilmesine ve bu uygulamaların takibine dayanmaktadır. Şirketimizin mevcut ve muhtemel riskleri temel olarak şu şekilde sınıflandırılmaktadır:

- Mali Risk: Aktif pasif riski, kredibilite, sermaye/borçluluk ilişkisi, kur riski ile şirketin mali durumunu doğrudan etkileyebilecek diğer risk faktörleri.
- Operasyonel Risk: Optimum düzeyde güncel teknolojinin kullanılması ve bu yönde gerekli yatırımların tespit edilerek uygulanması çerçevesinde rekabet avantajını etkileyebilecek risk faktörleri.
- Doğal Risk: Yangın, deprem, tabii afetler gibi Şirket performansını olumsuz etkileyebilecek risk faktörleri.

Maher Holding Grubu'na bağlı olan Şirketimiz, Grup genelinde uygulanan iç kontrol denetimlerine de tabi tutulmaktadır. Yöneticilerimiz etkin risk yönetimi ve iç kontrol yapılandırması ile Şirket genelinde kurumsal bir risk kültürünün yerleştirilmesini hedeflemektedir.

## **c) Şirket'in Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler**

30.09.2023 itibarıyla Şirket'in doğrudan veya dolaylı iştirakleri bulunmamaktadır.

## **ç) Şirket'in İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler**

Şirket'in dönem içinde iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

## **d) Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar**

Şirket hesap dönemi içerisinde kamu denetiminden geçmemiştir. GYO dönüşüm, halka arz ve izahname hazırlığı çalışmaları kapsamında 31.03.2023 ve 30.06.2023 dönemi özel bağımsız denetimden geçmiştir.

## **e) Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler**

30.09.2023 tarihi itibarıyla doğrudan Şirket aleyhine açılmış 6 adet dava bulunmaktadır. Şirket'in avukatından alınan teyide dayanarak, söz konusu davaların Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilemeyeceğine karar verilen davalar hariç tutularak karşılık ayrılması gereken dava bulunmamaktadır. (31.12.2022 8 adet dava, 83.450 TL karşılık).





## **f) Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar**

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

## **g) Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşlamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler**

Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olan İş Planı hedefleri doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

## **ğ) Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantının Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin Yapılan İşlemler de Dâhil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin 01.01.2023-30.09.2023 dönemi içinde yapmış olduğu olağanüstü genel kurul toplantıları aşağıda listelenmiştir:

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Esas Sözleşme Değişikliği, Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçimi ve Yönetim Kurulu Üyelerine yapılacak ödemeler ve huzur hakkının müzakeresi ve belirlenmesine ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 06.01.2023 tarihinde, saat 11:00'de, Şirket merkez adresi olan İçerenköy Mah. Umut Sok., Quick Tower Sitesi, K: 7 No:10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir/İstanbul adresinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") m. 416 uyarınca yapılmıştır.

06.01.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı, 12.01.2023 tarihinde tescil edilmiş olup, 17.01.2023 tarih ve 10749 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Vergi Usul Kanununa göre hazırlanacak 31.12.2022 tarihli bilançoda sermaye kaybının devam edeceği öngörüsü nedeniyle Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulun toplantıya çağırılması ve Yönetim Kurulunun uygun gördüğü iyileştirici önlemlerin görüşülerek karara bağlanmasına ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 27.01.2023 tarihinde, saat 11:00'de, Şirket merkez adresi olan İçerenköy Mah. Umut Sok., Quick Tower Sitesi, K: 7 No:10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir/İstanbul adresinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") m. 416 uyarınca yapılmıştır.

## **h) Şirket'in Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin 01.01.2023-30.09.2023 dönemi içinde yapmış olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri çerçevesinde yapılan harcama bulunmamaktadır.



**i) Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Hâkim Şirketle, Hâkim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hâkim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hâkim Şirketin ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Tüm Diğer Önlemler**

Bağlılık raporunda yapılan açıklamalar ve tespitler neticesinde MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hakim ortakları ve hakim ortakların bağlı ortaklıkları ile "hâkim şirketin yönlendirmesi sayesinde veya sadece onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına olacak neticeler elde edilmesi kastıyla gerçekleştirdiği herhangi bir işlemin mevcut olmadığı gibi, hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem olmadığı, 01.01.2023-30.09.2023 dönemi içinde hakim ortağı ve hakim ortağın bağlı ortaklıkları ile yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı anda mevcut piyasa koşullarında faaliyetin rekabetçi olarak sürdürülmesini sağlamak üzere tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde emsallerine uygun bir karşı edim sağlandığı, ayrıca MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hakim ortağı ve hakim ortağın bağlı şirketleri lehine şirketi zarara uğratabilecek şekilde alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**i) Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; ı bendinde Bahsedilen Hukuki İşlemin Yapıldığı veya Önlemin Alındığı veyahut Alınmasından Kaçınıldığı Anda Kendilerince Bilinen Hal ve Şartlara Göre, Her Bir Hukuki İşleminde Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarara Uğratıp Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği**

Bağlılık raporu ile Madde 4-r'da yapılan açıklamalar ve tespitler neticesinde bulunmamaktadır.

## **5- FİNANSAL DURUM**

**a) Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Organının Analizi ve Değerlendirmesi, Planlanan Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirketin Durumu**

Şirketimizin 30.09.2023 tarihi itibari ile Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmış mali tablolarında 891.495.322 TL net dönem karı mevcuttur.

Bu dönemde 76.564.915 TL hasıllardan, 5.573.164 TL satışların maliyetinden, 19.831.488 TL genel yönetim giderinden, 13.860 TL Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, 14.872.761 TL esas faaliyetlerden diğer gelirlerinden, 2.465.625 TL esas faaliyetlerden diğer giderlerinden, 827.946.530 TL yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirlerden, 4.747 TL finansal giderlerden, oluşmak üzere toplam 891.495.322 TL dönem karı oluşmuştur.

### **Aktif Hesaplar :**

-30.09.2023 itibari ile;

Nakit ve nakit benzerleri 127.731.296 TL, finansal yatırımlar 83.827.500 TL, ticari alacaklar 2.006.616 TL, ilişkili taraflardan alacaklar bulunmamakta, ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar 2.006.616 TL, ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar 1.007.136 TL, peşin ödenmiş giderler 2.860.175 TL, diğer dönen varlıklar 42.303 TL, diğer alacaklar 3.857 TL, yatırım amaçlı gayrimenkuller 2.880.980.000 TL, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar 2.560.676 TL 'dir. Toplam aktiflerimiz 3.101.019.559 TL'dir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

Quick Tower, İçerenköy Mah. Umut Sok. No: 10-12 34752 Ataşehir - İstanbul

T: +90 216 227 58 00 F: +90 216 227 58 48



## **Pasif Hesaplar :**

30.09.2023 itibari ile;

ticari borçlar 1.297.660 TL, ilişkili taraflara ticari borçlar 62.548 TL, ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar 1.235.112 TL, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar 503.462 TL, ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar bulunmamakta, ertelenmiş gelirler 6.187.452 TL, kısa vadeli karşılıklar 272.669 TL çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar 272.669 TL, diğer kısa vadeli yükümlülükler 2.624.626 TL , uzun vadeli ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar 5.959.302 TL, çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar 3.030 TL, Nakdi 585.086.562 TL , aynı 34.913.438 TL olmak üzere toplam 620.000.000 TL sermayemiz, 1.572.676.036 TL geçmiş yıllar karımız ve 891.495.322 TL cari dönem karımız olmak üzere toplam pasifimiz 3.101.019.559 TL'dir.

## **b) Geçmiş Yıllarla Karşılaştırmalı Olarak Şirketin Yıl İçindeki Satışları, Verimliliği, Gelir Oluşturma Kapasitesi, Kârlılığı ve Borç/Öz Kaynak Oranı ile Şirket Faaliyetlerinin Sonuçları Hakkında Fikir Verecek Diğer Hususlara İlişkin Bilgiler ve İleriye Dönük Beklentiler**

01.01.2023-30.09.2023 dönemi içerisinde Şirketimiz Madde 4-a'da anlatılan Quick Tower binasının kiralama faaliyetlerine devam etmiştir. 25 katta toplam 31.916,58 metrekare kiralanabilir alana sahip Quick Tower'da; 30.09.2023 itibariyle 327 TL/m2 ortalama birim kira değeri ile %99 doluluk oranına ulaşılmıştır. Söz konusu A+ ofis binasının kiralama, tanıtım ve pazarlama faaliyetlerinin 2023 yılında %100 doluluk hedefi ile devam etmesi planlanmaktadır. 08.09.2022 tarihinde Şirket portföyüne alınan Ankara Maidan İş ve Yaşam Merkezinde bulunan 3 adet bağımsız bölüm deki toplam 317 m2 kiralanabilir alan'da %100 doluluk oranı bulunmaktadır.

Mevcut projemizin yanında, ilave proje geliştirme fırsatları da araştırılmaya devam edilmektedir.

## **c) Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri**

13.01.2011 tarihinde kabul edilen ve 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu Madde 376 uyarınca, Şirketimiz sermaye kaybı bulunmamaktadır.

## **c) Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler**

Şirketimizin büyüyen finansal yapısını korumak ve geliştirmek adına, büyüme hedeflerinin gerçekleştirilmesine destek olacak finansman ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik alternatif finansman modellerinin belirlenmesi ve finansal risk yönetim sisteminin geliştirilmesi hedeflenmektedir.

## **d) Kâr Payı Dağıtım Politikasına İlişkin Bilgiler ve Kâr Dağıtım Yapılmayacaksa Gerekçesi ile Dağıtılmayan Kârın Nasıl Kullanılacağına İlişkin Öneri**

Kar dağıtım kararı şirketimizin Genel Kurulu tarafından uzun ve kısa vadeli şirket stratejisi, yatırım ve finansman planları, karlılık, nakit durumu ile sektördeki dinamikler ve makroekonomik koşullar dikkate alınarak verilmektedir.



20.03.2023 tarihli 2023/14 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile kabul edilen Kar Dağıtım Politikası:

## MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

#### 1. Amaç ve Kapsam

Kâr dağıtım politikasının (“**Politika**”) amacı, MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin (“**Şirket**”) tabi olduğu 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“**TTK**”), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“**SPKn**”), Sermaye Piyasası Kurulunun (“**SPK**”) II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği (“**Kâr 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.

Şirket, kâr dağıtım konusunda SPKn, TTK, sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, SPK’nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği’nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket’in Politikası, SPK’nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (“**Kurumsal Yönetim Tebliği**”) ve Kâr Payı Tebliği uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket’in internet sitesi ([www.mhrgyo.com.tr](http://www.mhrgyo.com.tr)) aracılığıyla duyurulmaktadır.

#### 2. Yetki ve Sorumluluk

Politika, SPK’nın Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde yönetim kurulu tarafından oluşturulmuş, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulmuştur. Şirket’in Politikası’nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Politika’da yapılacak değişiklikler yönetim kurulunun kararıyla birlikte, gerekçesi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur, Şirket’in internet sitesinde ([www.mhrgyo.com.tr](http://www.mhrgyo.com.tr)) yayımlanır.

#### 3. Kâr Dağıtım İlkeleri

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 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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

Quick Tower, İçerenköy Mah. Umut Sok. No: 10-12 34752 Ataşehir - İstanbul

T: +90 216 227 58 00 F: +90 216 227 58 48



hisse şeklinde dağıtılabilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

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

Kâr dağıtımının genel kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu 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.

#### 4. Kâr Payı Dağıtım Esasları

Kâr payı dağıtım esasları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımını ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesinde düzenlenmiştir:

*"Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlere, Şirketin 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:*

*Genel Kanuni Yedek Akçe*

- a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

*Birinci Temettü*

- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

Quick Tower, İçerenköy Mah. Umut Sok. No: 10-12 34752 Ataşehir - İstanbul

T: +90 216 227 58 00 F: +90 216 227 58 48



- c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

## İkinci Temettü

- d) 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 Türk Ticaret Kanunu'nun 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

## Genel Kanuni Yedek Akçe

- e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar 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.”

## 5. Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları

Şirket Esas Sözleşmesi'nin “Kâr Payı Avansı” başlıklı 33. maddesine göre, “Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.”

## 6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

### a) Varsa Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına İlişkin Bilgiler

Şirketimizde Risk Yönetimi ve İç Kontrol Sistemi, Şirket yönetiminin sorumluluğunda ve kontrolündedir. Şirket risk yönetiminin temeli, Şirketimizin karşı karşıya olduğu veya karşılaşması muhtemel bütün risklerin tanımlanmasına, tanımlanan risklerin minimize edilmesine yönelik uygulamaların geliştirilmesine ve bu uygulamaların takibine dayanmaktadır. Şirketimizin mevcut ve muhtemel riskleri temel olarak şu şekilde sınıflandırılmaktadır:

- a) Mali Risk: Aktif pasif riski, kredibilite, sermaye/borçluluk ilişkisi, kur riski ile şirketin mali durumunu doğrudan etkileyebilecek diğer risk faktörleri.
- b) Operasyonel Risk: Optimum düzeyde güncel teknolojinin kullanılması ve bu yönde gerekli yatırımların tespit edilerek uygulanması çerçevesinde rekabet avantajını etkileyebilecek risk faktörleri.



- c) Doğal Risk: Yangın, deprem, tabii afetler gibi Şirket performansını olumsuz etkileyebilecek risk faktörleri.

Şirket faaliyet sonuçları anlık bazda takip edilerek, beşerî hatalar ortadan kaldırılırken, iç kontrol sisteminin etkinliği de arttırılmıştır. Halen mali işler fonksiyonu çerçevesinde sürekli olarak gerçekleşen sonuçlar İş Planı ile karşılaştırılmakta ve sapmaların nedenleri araştırılmaktadır. Aynı zamanda konjonktürel gelişmeler, sektörel faaliyetler, çevresel faktörler ve olağanüstü işlemler de anında izlenilerek etkileri ve nedenleri araştırılmakta, mali riskler sürekli izlenmekte, tedbirler alınmaktadır. Yıllık bütçeler ve iş planları içerisinde yer alan yatırım harcamaları doğrultusunda Şirketimizde en ileri teknolojilerin kullanılmasına imkân sağlanmaktadır. Gerçekleşebilecek doğal riskler karşısında tüm Şirketimiz riski minimize etmek amacıyla sigortalanmakta, herhangi bir olağanüstü durumda sistemlerin etkilenmemesi ve veri kaybına uğramaması için bilişim teknolojileri çerçevesinde yedekleme sistemlerine yönelik yatırımlar yapılmaktadır.

Maher Holding Grubu'na bağlı olan Şirketimiz Grup genelinde uygulanan iç kontrol denetimlerine de tabi tutulmaktadır.

Etkin risk yönetimi ve iç kontrol yapılandırması ile Şirket genelinde kurumsal bir risk kültürünün yerleştirilmesi hedeflenmektedir.

## **b) Oluşturulmuşsa Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesinin Çalışmalarına ve Raporlarına İlişkin Bilgiler**

Riskin erken saptanması ve yönetimi konusunda 20.03.2023 tarih ve 2023/15 sayılı yönetim kurulu kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. 20.03.2023 tarih ve 2023/16 sayılı yönetim kurulu kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesine Kerim Erhan Dumanlı Başkan, Şenol Küni üye olarak seçilmiştir.

## **c) Satışlar, Verimlilik, Gelir Yaratma Kapasitesi, Kârlılık, Borç/Öz Kaynak Oranı ve Benzeri Konularda İleriye Dönük Riskler**

Gayrimenkul sektöründe proje geliştirme ve yatırımcı olma hedefi ile kurulan şirketimiz ekonomik krizlere karşı oldukça hassas olan sektörün riskini taşımaktadır.

Bu kapsamda sektörde ortak olan riskler; gayrimenkul sektöründeki daralmayla birlikte yeni yatırım olanaklarının azalması, olası varlık balonu endişesi, inşaat ve finansman maliyetlerindeki olası değişiklikler, döviz kurlarındaki dalgalanma riski, hukuki altyapıdaki istikrarsızlık, siyasi, ekonomik ve jeopolitik gerginliklerin yaratabileceği olası olumsuz etkiler, kurumsal ve şeffaf olmayan sektörel yapı olarak ön plana çıkmaktadır. Söz konusu bu sıkıntıların faaliyetlerimiz çerçevesinde Şirketimizi etkilemesi de risk olarak karşımıza çıkabilecektir.

Diğer taraftan şirketimiz, ileriye yönelik her ihtimali değerlendirerek, emin adımlarla, alanında uzman kuruluşlardan danışmanlık hizmeti alarak, mevcut piyasa koşullarındaki gündeme hakim olarak; insana çevreye duyarlı, fark yaratan güven veren ve sürdürülebilir projeler oluşturmayı misyon edinerek, ileriye dönük riskleri engellemeyi hedeflemektedir.



## 7- DİĞER HUSUSLAR

### a) Faaliyet Döneminin Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen ve Ortakların, Alacaklıların ve Diğer İlgili Kişi ve Kuruluşların Haklarını Etkileyebilecek Nitelikteki Özel Önem Taşıyan Olaylara İlişkin Açıklamalar

Şirketimizin 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin; 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B grubu payların halka arzına ilişkin izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.10.2023 tarih ve 58/1252 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 207.000.000 TL nominal değerli paylar, Borsada Birincil Piyasa'da Sabit fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi ile 4,30 TL fiyattan 12-13 Ekim 2023 tarihinde halka arz olmuştur. Halka arz büyüklüğü 890.100.000 TL olarak gerçekleşmiş, şirket hisseleri MHRGY kodu ile 18 Ekim 2023 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

Quick Tower, İçerenköy Mah. Umut Sok. No: 10-12 34752 Ataşehir - İstanbul

T: +90 216 227 58 00 F: +90 216 227 58 48

