MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 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 değerleme kuruluşları gibi İzahname'yi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi
Blok D: 21 - 22
34330 Levent
Sicil No: 57668 | Mersis No: 0300
www.ykyatirim.com.tr

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR 5

I. BORSA GÖRÜŞÜ 9

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR 10

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 11

2. ÖZET 13

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 50

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 51

5. RİSK FAKTÖRLERİ 55

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 71

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 85

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 101

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER 106

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 114

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 125

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR 129

13. EĞİLİM BİLGİLERİ 130

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 130

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 131

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 145

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 146

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
www.ykyatirim.com.tr

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 153

19. ANA PAY SAHİPLERİ 154

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 158

21. DİĞER BİLGİLER 161

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 170

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 172

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 175

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 183

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 194

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER ... 196

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 198

29. SULANMA ETKİSİ 200

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 200

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 202

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 203

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 213

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 214

35. EKLER 214

Gahir Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çömen Sokak No:1A
A Blok D:21 - 22 - 23 - 24 - 25
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

KISALTMA VE TANIMLAR

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ	23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren (III-48.1.a) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Halka Arz Edilen Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle 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 Tebliğ	21.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KFE	Konut Fiyat Endeksi
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK/Kurumlar Vergisi Kanunu	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
m^2	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
MATGER	Matger İnşaat ve Turizm A.Ş.
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ

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

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

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

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

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

hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

İZMİR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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.

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı **MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Tarih: 02.10.2023 **Adı Soyadı: Mahmut Erdemoğlu** **Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı** **İmza:** **Tarih: 02.10.2023** **Adı Soyadı: Levent Uluçeçen** **Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili** **İmza:**	**İZAHNAME'NİN TAMAMI**

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş **Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Tarih: 02.10.2023 **Adı Soyadı: Sadık Çulcuoğlu** **Görevi: Genel Müdür Yardımcısı** **İmza:** **Tarih: 02.10.2023** **Adı Soyadı: Gökhan Köroğlu** **Görevi: Müdür** **İmza:**	**İZAHNAME'NİN TAMAMI**

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

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

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

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

MHAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Levent Mahallesi Cemil Topuzlu Caddesi No: 28 Apt. No: 21 34330 Levent / Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No. 257689 | Mersis No. 0308-0020-1010-0016
www.ykyatirim.com.tr

2. ÖZET

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi
Ahlatlıbel Mah. 22, 23, 24, 25, 27
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 297689 | Mersis No: 0388-0023-1510-0016
www.ykyatirim.com.tr

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**	Şirket, Kurul'un 13.12.2022 tarih ve E-12233903-340.02-30046 sayılı yazısı ile bildirilen 09.12.2022 tarihli ve 73/1770 sayılı kararını takiben, 12.01.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 06.01.2023 tarihli genel kurul kararı ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet konusu; SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek olup, Şirket GYO Tebliği'nde izin verilen faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumu olarak faaliyetlerini yürütmektedir. Şirket'in ana faaliyet alanları gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olup, İhraççı mevcut durumda portföyünde bulunan

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

gayrimenkullerin kiraya verilmesi sonucunda kira geliri elde etmektedir.

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

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

<u>Quick Tower</u>

Quick Tower, İstanbul Ataşehir'de 10.577,47 m^2 yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu 30 katlı A+ ofis ve dükkan binasıdır. 2015 yılında yapımı tamamlanan binada 104 ayrı bağımsız bölüm ve 713 araç kapasitesine sahip bir otopark bulunmaktadır. Bu 104 ayrı bölümün 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç diğer tüm bölümleri Şirket adına kayıtlıdır. TSKB Değerleme tarafından hazırlanan değerleme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç binanın 71.441,89 m^2 kapalı alanı, yaklaşık 31.386 m^2 kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

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

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

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

Binada bulunan kiracı portfoyü ağırlıklı olarak yabancı firmalardan oluşmaktadır. Şirket perakende alanlarını 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.

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 257669 | Mersis No: 0386-0823-0100-0016
www.ykyatirim.com.tr

TSKB Değerleme tarafından hazırlanan ve pazar yaklaşımı uygulanan değerleme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç Quick Tower'nin piyasa değeri 30.06.2023 tarihi itibarıyla KDV hariç 2.856.245.000 TL, KDV dahil 3.370.369.100 TL'dir.

Maidan İş ve Yaşam Merkezi

Ankara ili, Çankaya ilçesinde bulunan Maidan İş ve Yaşam Merkezi, 22.435 m^2 yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu, 4 adet bloğu bulunan 19 ve 5 katlı ofis binalarından oluşmaktadır. Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nin B bloğunda 164, 165 ve 166 numaralı 3 adet bağımsız bölüm Şirket adına kayıtlıdır. TSKB Değerleme tarafından hazırlanan ve pazar yaklaşımı uygulanan değerleme raporu uyarınca, Şirket'in maliki bulunduğu bu 3 adet bağımsız bölümün toplam kiralanabilir alanı 317,00 m^2'dir.

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

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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü*

2022 yılı pandeminin görünürdeki etkisinin yitirildiği fakat ekonomik etkilerinin devam ettiği bir yıl olmuştur. Ayrıca, Rusya-Ukrayna savaşı ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Bu anlamda Türkiye gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibariyle birçok Avrupa, Rusya ve Ukrayna menşeili 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 doğrutuda, 2022 yılı 4. çeyrek itibarıyla, İstanbul ofis

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
YAPI KREDİ YATIRIM DEĞERLER A.Ş.
www.ykyatirim.com.tr

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 itibariyle 2.098,94 seviyesinde kapatmıştır. Öyle ki endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir büyüme getirisi sağlamıştır. BIST 100 endeksine paralel gelişen bu büyüme ile piyasa değeri 245,21 milyar TL'ye (13,12 milyar ABD doları) ulaşan GYO piyasa değeri bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katına ulaşmıştır. . 2023 yılının ilk çeyreğinde ise seçim ve BIST 100 endeksindeki gerilemeye bağlı olarak bu sefer negatif bir yönelime girerek yıllık bazda %23 gerilemiş ve 1613,46 seviyesinde kapatmıştır. 2022 yılında 2 GYO daha kurularak sayıları 39'a ulaşan GYO'ların 2023'ün ilk çeyreğinde halka açıklık ve fiili halka açıklık oranları da sırasıyla %49,09 ve %32,88'ye yükselmiştir. Aynı zamanda 2022 yılında yatırımcı sayısında da ciddi bir artış yaşanmış, yerli yatırımcı sayısı bir yılda üçe katlanarak 1.371.614'e ulaşırken yabancı yatırımcı sayısı da iki katına çıkarak 3.624'e ulaşmıştır. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yerli ve yabancı yatırımcı sayısında minimal bir azalma yaşanırken yabancı uyruklu yatırımcı sayısı 2.781 olarak kaydedilmiş ve yabancı payı piyasa değeri oranı %9,21 olarak kaydedilmiştir. Yerli yatırımcı sayısı ise 739.928 olarak kayıtlara geçmiştir. Yabancı yatırımlarda net çıkışın bir yıl içerisinde 70 milyon USD daha artarak 110 milyon USD'ye ulaştığı görülmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde

		ise yabancılar 53,40 milyon USD tutarında toplam satış yapmış; GYO'ların toplam piyasa değeri 191,7 milyar TL (10 milyar USD) olmuştur. 2023 yılının ilk çeyreğinde uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken;ilk 5 ülke listesinde değişim görülmemiştir. ABD'yi Hollanda ve Birleşik Krallık takip ederken; Birleşik Arap Emirlikleri dördüncü sıradaki yerini korumuş ve ardından Bahreyn beşinci sırada yer almıştır. **Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1.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 paylarının %83,20'si Quick Sigorta ve %16,80'i ise Corpus Sigorta'ya ait olup Şirket'in dahil olduğu grup, Quick Sigorta ve Corpus Sigorta'nın doğrudan pay sahibi olan Maher Holding ve bağlı ortaklıkları ile iştiraklerini oluşturan Maher Grubu'dur. Şirket'in dahil olduğu Maher Grubu bünyesinde yer alan şirketlere aşağıda yer verilmektedir: **Maher Yatırım Holding A.Ş.** Maher Holding, "Mahmut Erdemoğlu Holding Anonim Şirketi" unvanı ile 24.04.2015 tarihinde İstanbul Ticaret

MAHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
www.ykyatirim.com.tr

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

Quick Sigorta A.Ş.

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

Corpus Sigorta A.Ş.

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Quick Finansman A.Ş.

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

QPay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.

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

Valde Bilişim Teknolojileri Ticaret A.Ş.

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

Yapı Kredi Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.ykyatirim.com.tr

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

QTOWER Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret A.Ş.

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

QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

MAR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

sektörlere yönelik faaliyetleri yerine getirmek üzere kurulmuştur.

QCAR Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.

QCAR, "QCAR Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş." unvanı ile 11.05.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin tescil TTSG'nin 11.05.2023 tarihli ve 10829 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla QCAR'ın sermayesi 250.000.000 TL'dir. QCAR, şehir içi veya şehir dışı gezilerinde gerçekve tüzel kişi işletmelerin her türlü ihtiyaçlarında kullanılmak üzere, şoförlü veya şoförsüz motorlu araçlar kiralamak, ticari araçlar (kamyon, kamyonet, minibüs, otobüs, karavan, çekici, iş makinası, ve benzeri vasıtalar) satın alarak veya kiralayarak kiraya vermek, imal etmek, bağış olarak kabul etmek, bağışlamak, satmak, ithal ve ihraç etmek, binek araçları satın alarak veya kiralayarak kiraya vermek, imal etmek, bağış olarak kabul etmek, bağışlamak, satmak, ithal ve ihraç etmek, sahibi bulunduğu veya bulunacağı taşıtların tamirini, bakımını ve servisini yapmak ve yaptırmak, bakım veya servis istasyonları, şarj istasyonları, depolar ve otoparklar açmak, işletmek veya işletmeye kiraya vermek, maksat ve konusu ile ilgili araçların yedek parçalarını, lastiklerini ve aksesuarlarını temin etmek ithalat ve ihracatını gerçekleştirmek söz konusu araçların alım ve satım işlerini yapmak, genel olarak rent a car faaliyetinde bulunmak, maksat ve konusu ile ilgili araçların kiralanması uzun veya kısa dönem kira sözleşmeleri olarak akdetmek, yine kiracıya kira sözleşmesi süresi bitiminde kira süresini uzatma hakkı tanımak, 0 km ve ikinci el araçlar ile pert olmuş araçların alım, satım ve devir işlemlerini yapmak ve bu işlemlere aracılık etmek gibi ilgili sektörlere yönelik faaliyetleri yerine getirmek üzere kurulmuştur.

MATGER İnşaat Ve Turizm A.Ş.

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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**

olmadıkları hakkında bilgi

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

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

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

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

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

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

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

Maher Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Türkay Erdemoğlu	5,00	1.250.000,00
Toplam	**100**	**25.000.000,00**

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

B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	TMS'ye göre hazırlanan, Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 30.06.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihli finansal tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları İzahname Ek-3'te ve ayrıca www.kap.org.tr'de yer almaktadır. Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, toplam varlıklarının %2, %4, %5 ve %5'i dönen varlıklardan, %98, %96, %95 ve %95'i duran varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar ağırlıklı olarak nakit ve benzerleri, finansal yatırımlar ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. İlgili kalemlerin 30.06.2023 tarihi itibarıyla dönen varlıklar içerisindeki oranları, sırasıyla, %52, %39 ve %6'dır. Şirket'in dönen varlıklar kaleminde 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal döneminde bir önceki döneme oranla %41'lik bir artış yaşanmıştır. Bu artışın ana sebebi nakit ve nakit benzerleri kalemindeki artıştır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi kiralama işlemlerinden kaynaklanan vadeli mevduat hesaplarından oluşmaktadır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri tutarında borçluluğunda yaşanan azalma ile doğru orantılı olarak 31.12.2021 tarihinde bir önceki yıla oranla %336'lık artış, 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla %139'luk artış ve 30.06.2023 tarihinde bir önceki döneme oranla %74'lük artış yaşanmıştır. Nakit ve nakit benzerlerinin dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %41, %40, %42 ve %52'dir.

MUR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

MUR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Diğer dönen varlıklar kaleminin dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre, sırasıyla, %4, %3, %0,1 ve %0,2'dir.

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, İstanbul Anadolu Yakası'nın merkezi iş alanlarından biri olan Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde bulunan A+ ofis binası Quick Tower'ında yer alan 99 adet bağımsız bölümden ve Ankara ili 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 85.500 m^2 kiralanabilir alana sahip olan Quick Tower'ın mülkiyetinin Anadolu Grubu'nda bulunduğu dönem içinde, Aralık 2017 ve Ocak 2018'de gerçekleşen bağımsız bölüm satışları sonrası Şirket mülkiyetinde kalan kısmı 31.386 m^2 olup, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla doluluk oranları, sırasıyla, %76, %90, %99 ve %99 seviyesindedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller tutarında 31.12.2021 tarihinde sona eren dönemde bir önceki döneme oranla %61'lik artış, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme oranla %91'lik artış yaşanmıştır, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki döneme oranla %37'lik artış yaşanmıştır. Bu yaşanan artışların temel sebebi söz konusu gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelen artışlardır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminin duran varlıklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre, tüm finansal tablolar için %99,9'dur.

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

MUR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

MNR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

MAHER Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemlerindeki hasılatı Quick Tower'ın 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. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde 30.06.2022 tarihinde sona eren finansal döneme göre hasılat artışı %89 olarak gerçekleşmiştir. Oluşan bu artışın nedeni kira gelirlerindeki artıştır. Satışların maliyeti kaleminde 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde bir önceki döneme kıyasla %9'luk azalma yaşanmıştır. Bu durum doluluk oranının artması sebebiyle Şirket'in ödemesi gereken aidat giderlerinin azalmasından kaynaklanmıştır. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise 30.06.2022 tarihinde sona eren finansal döneme göre satışların maliyeti kaleminde %46 artış gerçekleşmiştir. Oluşan bu artışın nedeni enflasyona bağlı maliyet kalemlerindeki artıştır.

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

MNR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tarihinde sona eren finansal döneme oranla %836'lık artış göstermiştir. 31.12.2021 tarihli finansal dönemde yaşanan azalma Şirket'in AG Anadolu Grubu Holding A.Ş. bünyesinden Maher Holding bünyesine geçişi süresince yaşanan işten ayrılmalardan kaynaklanmaktadır. 2022 yılında ise Şirket'in çalışan sayısı 8'e yükselmiş ve enflasyonun da etkisiyle genel yönetim giderleri artmıştır. 30.06.2023 tarihinde ise yeni çalışanların işe başlaması ve maaş zamlarına bağlı olarak genel yönetim giderleri 14.262.590 TL olarak gerçekleşmiştir.

Pazarlama ve satış giderlerinde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2020 tarihinde sona eren finansal döneme göre %86, 31.12.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal döneme göre ise %100'lük bir düşüş gerçekleşmiştir. 30.06.2022 tarihinde sona eren finansal dönemde pazarlama ve satış gideri olmamışken 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde 13.860 TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılının Mart ayında Şirket, kurumsal pazarlama ve iletişim süreçlerinin yönetildiği pazarlama departmanını kapatmıştır. Pazarlama departmanının kapatılmasındaki ana sebep Şirket'in mevcutta bir projesinin yer almamasından kaynaklanmaktadır.

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

MAHER Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi kiralama işlemlerinden kaynaklanan vadeli mevduat hesaplarından

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM GENEL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Yoktur.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Şirket'in 30.06.2023 dönemi itibarıyla; dönen varlıkları 161.023.347 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 17.506.551 TL olup, net işletme sermayesi 143.516.796 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi ise 620.000.000 TL'dir. Bu doğrultuda, İhraççı'nın işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yeterlidir.

TL	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A- Dönen Varlıklar	161.023.347	114.579.251	51.431.986	11.459.870
B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	17.506.551	18.987.654	11.010.996	338.464.903
A-B Net İşletme Sermayesi	**143.516.796**	95.591.597	40.420.990	-327.005.033

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

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

MGR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
www.ykyatirim.com.tr

		• Azınlık Hakları (TTK madde 411-412-439-531-559) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438) Halka Arz Edilen Paylar, kanunun verdiği haklar haricinde herhangi bir ek hak sunmamaktadır.
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek 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 yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 30.03.2023 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in halka arzı sonrasında, kâr dağıtımı yapılıp yapılmayacağı ve Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtımı yapılıp 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 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

MEYR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

		D—RİSKLER
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler** • Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur. • Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. • Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. • Şirket gelirlerinde yoğunlaşma riski bulunabilir. • Şirket portföyündeki gayrimenkullerin kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir, Şirket'in kiracıları kira sözleşmelerini feshedebilir veya yenilemeyebilir. • Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır. • Şirket, ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. • Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir. • Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

MUR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sokak No: 1A
Blok D: 21 - 22 - 23
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0380-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

- 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 değerleme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.
- Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir ve

NUHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Cömert Sokak No:1A Apt. No: D 21 - 22 - 23 - 24 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL Sicil No: 297689 | Mersis No: 0388-0023-1010-0016 www.ykyatirim.com.tr

		• Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. **Diğer Riskler** • Makroekonomik Gelişmeler • Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • 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 890.100.000 TL brüt gelir elde edecektir. Halka arza ilişkin yaklaşık toplam maliyetin 33.849.761 TL, Halka Arz Edilen Pay başına maliyetin ise 0,16 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arzın tamamının sermaye artırımı suretiyle gerçekleştirilmesi nedeniyle halka arza ilişkin tüm maliyetler Şirket tarafından karşılanacaktır. Tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Tutar (TL)
Özel Bağımsız Denetim (KDV dahil)	890.120
MKK Üyelik Ücreti (BSMV dahil)	311.025
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	2.360.000
SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	827.000
SPK Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	341.550
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	28.038.150
Hukuki Danışmanlık (Vergiler dahil)	713.750

MIR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV dahil)	57.330
Rekabet Kurulu Ücreti	82.800
Diğer Giderler (gayrimenkul değerleme, noter vb.)	228.037
Toplam Maliyet	33.849.761
Pay Başına Maliyet	0,16

** Kurul'un 24.06.2016 tarihli ve 2016/20 sayılı Bülteni'nde yayımlanan 24.06.2016 tarih ve 20/710 sayılı Kararı ile belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.*

Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebi ile ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, talepte bulunmak için hesap açmak, virman ve EFT işlemi gerçekleştirmek gibi konularda, çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabilirler.

E.2	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir. Halka arz tamamen sermaye artırımı ile gerçekleştirilecek olup halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı [27.09.2023 tarih ve 2023/32] sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Raporu ile belirlenmiştir. Şirket tarafından, sermaye artışı sonucunda elde edilecek olan net halka arz gelirlerinin aşağıdaki alanlarda kullanılması planlanmaktadır: • %0-75'i Şirket'in gayrimenkul portföyünün genişletilmesi amacıyla iktisap edilecek yeni gayrimenkullerin (arsa, arazi, yapımı başlamış veya tamamlanmış gayrimenkul vb.) finansmanı ile ileride portföye dahil edilebilecek arsa ve araziler üzerinde geliştirilecek inşaat projelerinin

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

		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. 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 4,30 TL'dir. Borsa İstanbul birincil piyasada talep toplama saatleri 10:30 – 13:00 olup, dağıtım ise pay piyasası seansının tamamlanmasının 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. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde 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**	İhraççı, paylarının halka arzından fon geliri elde edecektir. Halka arza aracılık eden Yapı Kredi Yatırım ise halka arza aracılık komisyonu elde edecektir. 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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

MAR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket'e sunduğu özel bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Şirket ve Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında gayrimenkuller için değerleme 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 değerleme çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu değerleme raporları hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. 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.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	Halka arz, İhraççı'nın çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye artırılması neticesinde ihraç edilecek olan toplam 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. Şirket, 27.09.2023 tarihli ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu kararına binaen verdiği tarihli taahhüdü ile, Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağına ve bu suretle Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış

Nihai Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. Şirket, 27.09.2023 tarih ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmamasına karar vermiştir. Şirket ortağı Quick Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Quick Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir. Şirket ortağı Corpus Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Corpus Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir. Şirket ortağı Quick Sigorta, 03.08.2023 tarih ve 2023/41 sayılı Yönetim Kurulu Kararına binaen verdiği 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağına ve bu suretle sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına

MUHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

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

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

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

MAR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

Finansal durum tablosu

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**			
Finansal Tablo Türü	**Konsolide Olmayan**			
Dönem	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	84.225.762	48.494.805	20.328.552	4.660.769
Finansal Yatırımlar	63.525.000	52.536.500	13.259.950	-
Ticari Alacaklar	9.524.812	12.135.612	15.725.441	3.750.129
Diğer Alacaklar	994.869	93.589	19.250	77.636
Peşin Ödenmiş Giderler	2.370.410	983.214	500.437	2.436.912
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		197.185	115.651	19.632
Diğer Dönen Varlıklar	382,494	138.346	1.482.705	514.792
Toplam Dönen Varlıklar	**161.023.347**	**114.579.251**	**51.431.986**	**11.459.870**
Duran Varlıklar				
Diğer Alacaklar	3.857	3.857	142.569	142.569
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.880.980.000	2.099.720.000	1.096.769.415	680.650.505
Maddi Duran Varlıklar	2.152.742	1.753.564	992.431	202.745
Kullanım Hakkı Varlıkları		-	-	259.949
Maddi Olmayan Duran Valıklar	75.401	81.772	94.515	232.285
Toplam Duran Varlıklar	**2.883.212.000**	**2.101.559.193**	**1.097.998.930**	**681.588.054**
Toplam Varlıklar	**3.044.235.347**	**2.216.138.444**	**1.149.430.916**	**693.048.923**
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	13.158	1.527	174.206.834

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (TL)	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**				
Dönem	**01.01.2023-30.06.2023**	**01.01.2022-30.06.2022**	**01.01.2022-31.12.2022**	**01.01.2021-31.12.2021**	**01.01.2020-31.12.2020**
Hasılat	47.082.862	24.957.022	59.016.061	37.904.107	30.534.190
Satışların Maliyeti	(4.063.036)	(2.781.833)	(3.972.485)	(4.380.268)	(5.221.653)
Brüt Kar (Zarar)	43.019.826	22.175.189	**55.043.576**	**33.523.839**	**25.312.537**
Genel Yönetim Giderleri	(14.262.590)	(1.523.704)	(12.571.251)	(4.812.660)	(14.749.060)
Pazarlama Giderleri	(13.860)	-	-	(270.374)	(1.902.562)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	362.760	3.133.946	1.991.461	3.763.641	14.278.544
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(1.912.269)	(1.491.674)	(1.533.414)	(1.598.606)	(415.157)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	**27.193.867**	**22.293.757**	**42.930.372**	**30.605.840**	**22.534.302**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	802.104.293	540.233.493	997.391.728	418.387.301	49.491.308
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(869.000)	-			
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	**828.429.160**	**562.527.250**	**1.040.322.100**	**448.993.141**	**72.015.610**
Finansal Gelirler	-	-	10.152.152	8.584.179	479.589
Finansal Giderler	(4.132)	(4.472)	(12.240)	(44.080.398)	(116.538.7[illegible]

MNR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

30.06.2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği ve GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

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

MGR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

	Portföy Sınırlamaları	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Câri Dönem (TL) 30 Haziran 2023**	**Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2022**	**Asgari / Azami Oran**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	%0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	94,64%	%94,75	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4,85%	%4,56	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	%0,00	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,00%	%0,00	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	%0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	0,00%	%0,00	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2,77%	%2,19	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2,09%	%2,37	≤ %50

MAVR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM İSTANBUL DEĞERLİ KAĞITLAR A.Ş.

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

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır.

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

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

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 yeteceğinine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlayabileceğinin de garantisi bulunmamaktadır. Alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

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

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

Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.

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

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

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

MUR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Sicil No: 25/685

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MUR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM GAYRİMENKUL

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.

MUHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

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

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

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

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

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

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

MNR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını/kiralanmalarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdilerebilir 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 değerleme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

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

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Şirket'in projelerine ilişkin 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 sağlanmasında 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

Müdür
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çayırlı Cad. Çayırlı Sok. No:1A A Blok Kat 2 Daire 23 - 24 - 25 - 27 34330 Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 25766 Mersis No: 0388-0023-
www.yapiyatirim.com.tr

İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923 İSTANBUL DEĞERLER BORSASI 2 5 9 SAYILI

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

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

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

Yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler bu saik ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkulleri satın almayı düşünen yabancı yatırımcıların sayısının azalmasına neden olabilir ve bu doğrultuda Şirket'in stoğunda bulunan gayrimenkullerin satışı yavaşlayabilir, durabilir veya talebin azalması nedeniyle beklenen fiyattan konut satışı 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 olacağının garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen borsada işlem görecek 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.

Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri, Şirket'in finansal performansıyla 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

MUR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

boyunca Borsa'da ve Borsa dışında satamayacak, ilgili sürelerin bitiminden sonra, Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır.

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 dağıtabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir.

Şirket'in halka arzı sonrasında, kâr dağıtımı yapılıp yapılmayacağı ve Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtımı yapılıp 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 pay şeklinde dağıtabilir.

Ancak, Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplanma ve dağıtma 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 artırılabileceğine inanması halinde kâr dağıtamayabilir. Bunun sonucunda da Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

hallerde, bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem görecek 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 yapmamalıdırlar. 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,

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

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

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

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

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

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

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

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

Mhp Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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, ortaklık payı fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.
- **Döviz kuru riski:** Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1 İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLİ...

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

<u>İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat</u>

A. Genel Açıklamalar

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

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

B. GYO Mevzuatı

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

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

MAVİ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

GYO Tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklılarının 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 tülü 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, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme 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.

İŞMİR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

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

MNR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

v. Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve

vi. Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

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

GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

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

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

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

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

GYO'ların Yapamayacakları İşler

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

İHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

- 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.

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

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

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu sicilline 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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

- Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı (*"ÇED Olumsuz"* kararı) ise, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

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

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

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

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

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, sıhhî ve gayrisıhhî işyerlerinin açılması

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

2011

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

2012

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

2013

- 2013 yılında yüklenici firma tarafından Quick Tower'ın inşaatına başlanmıştır.

2014

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

2015

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

MHP Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

2015-2016

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

2016

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

2020

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

MHK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2021

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

2022/2023

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

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi

Bir sermaye piyasası kurumu olan GYO'lar kurumlar vergisi mükellefidir. Kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir ve KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'nın 15'inci maddesinin 3'üncü maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. KVK'nın geçici 1'inci maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar GVK ile KVK kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırlan 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 arttırılması 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 isverenlerinin, malüllük, yaşlılık ve ölüm sigortaları primlerinden, işveren hissesinin beş puanlık kısmına isabet eden tutar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından karşılanmaktadır. İşveren hissesine ait primlerin Hazineye

Nitelik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.