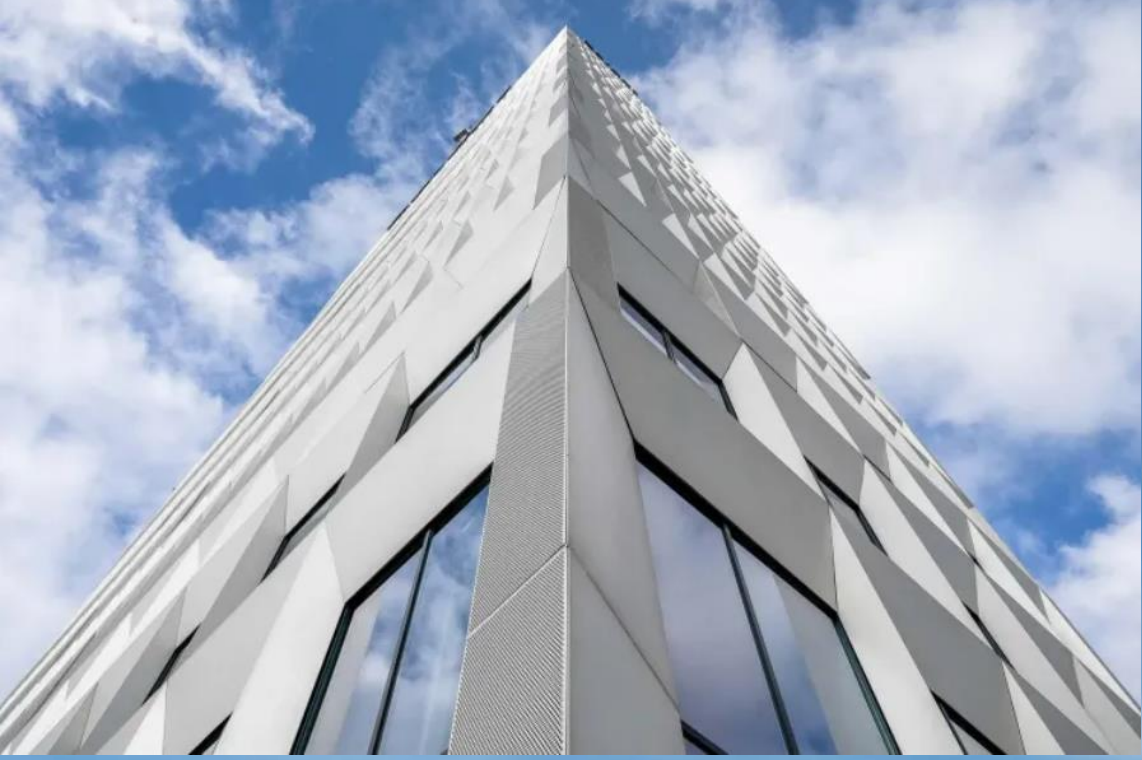


MHRGYO

"Geleceğe Değer"



MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI AŞ

**30 EYLÜL 2024
FAALİYET RAPORU**

MHRGYO

“Geleceğe Değer”

FAALİYET RAPORU

01.01.2024 - 30.09.2024 DÖNEMİ

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR HAKKINDA	3
2. MHR GYO HAKKINDA	5
3. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	13
4- SERMAYE ve ORTAKLIK YAPISI	28
PROJELER	31
5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	33
6. YAPILMAKTA OLAN GAYRİMENKULLER	38
7. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ	40
8. İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER	40
9. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	40
10. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ	40
11. FAALİYET KONUSU MAL VE HİZMETLERİN FİYATLARI, SATIŞ HASILATLARI, SATIŞ KOŞULLARI VE BUNLARDAN YIL İÇİNDE GÖRÜLEN GELİŞMELER, RANDİMAN VE PRODÜKTİVİTE KATSAYILARINDAKİ GELİŞMELER, GEÇMİŞ YILLARA GÖRE BUNLARDAKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLERİN NEDENLERİ	42
FINANSAL VERİLER	43
12. BİLANÇO	49
13. GELİR TABLOSU	51
14. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	57
15. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	61
16. ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU DAVALAR	61

17. ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ	61
18. İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER	61
19. PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ, TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI, PERSONEL VE İŞÇİYE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER	62
20. YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER	62
21. MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	62
22. İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI	62
23. İÇ KONTROL SİSTEMİNİN ETKİNLİĞİ, RİSKLER VE YÖNETİM ORGANİNİN DEĞERLENDİRMELERİ	62
24. YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILMIŞSA NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ	65
25. ŞİRKETİN YATIRIM DANIŞMANLIĞI VE DERECELENDİRME GİBİ KONULARDA HİZMET ALDIĞI KURUMLARLA ARASINDA ÇIKAN ÇIKAR ÇATIŞMALARI VE BU ÇIKAR ÇATIŞMALARINI ÖNLEMELİK İÇİN ŞİRKETÇE ALINAN TEDBİRLER HAKKINDA BİLGİ	65
26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR	66
27. ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI	66
28. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI	66

YÖNETİŞİM	66
28. YATIRIMCI İLİŞKİLERİ	71
29. GENEL KURUL TOPLANTISI	75
30. POLİTİKALARIMIZ	79
31. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	80

RAPOR HAKKINDA

1- RAPOR HAKKINDA

Faaliyet Raporumuz, Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporu'nun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik", Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar, (II-17.1) sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ve ekli Kurumsal Yönetim İlkeleri ile (III-48.1) sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca düzenlenmiş olup,

Şirketimizin **01.01.2024 - 30.09.2024** dönemindeki faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve tüm paydaşlarımıza bilgi verilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2- MHR GYO HAKKINDA

Şirketin Unvanı	MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ (*)
Kayıtlı Sermayesi	3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	827.000.000 TL
Faaliyet Merkezi	İçerenköy Mahallesi Umut Sokak No:10-12 İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	11.10.2011
Ticaret Sicil/No	İstanbul Ticaret Odası / 793083
Telefon/Faks	0216 227 58 00 / 0216 227 58 48
İnternet Sitesi	www.mhrgyo.com.tr
E-posta	info@mhrgyo.com.tr
Mersis No	0008 0778 1900 0011
KEP Adresi	mhrgayrimenkul@hs03.kep.tr
Merkez Dışı Örgütler	Yoktur

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

VİZYONUMUZ

Temeli insana ve doğaya saygı olan, bireyin doğallığıyla başını koparmadan modernlik, mimari ve teknolojiye üst düzeyde faydalanmasını sağlamak ve bu sayede Yaşam Mimarlığı felsefemizi, tüm dünyaya örnek oluşturacağımızı gözden kaçırmadan yaşam pratiğine aktarmak. Mevcut coğrafyamızın sunduğu doğal güzellikleri evrensel olarak paylaşmaya imkan veren projeler geliştirmek.

MİSYONUMUZ

İnsanın ilk çağlardan beri süregelen yuva ihtiyacını, ona doğal ve modern olanaklarla çevrelenmiş olarak sunmak. Öncelikle sosyal, sportif ve kültürel aktivitelerle başını eksiksiz kurarak, doğal yuva ihtiyacını sağlam bir zemine oturtmak. Sonra modernlik, mimari mükemmellik ve teknolojinin akıllı kullanımıyla insanı geleceğe taşımak ve böylelikle yüceltmek.

DEĞERLERİMİZ

MHR GYO AŞ olarak benimsediğimiz değerler ve ilkeler Yönetim Kurulu Başkanımız Sayın Mahmut Erdemoğlu'nun babası Merhum Sayın "Besnili Bilge" Mehmet Erdemoğlu'nun tüm ticaret dünyasına ve insanlığa ithafen altın değerindeki öğütlerinden oluşmaktadır.

Asla yalan söylemeyin.

Hiçbir zaman dürüstlükten şaşmayın.

Kimseyi azarlamayın ve hor görmeyin.

Kimseyi işine müdahale etmeyin.

Bitmiş işi bozmaya çalışmayın.

Ödemelerinizi söz verdiğiniz zamanda yapın.

İşçinin parasını alın teri kurumadan ödeyin.

Pazarlık yaptığınız işten ödeme sırasında, tekrar para kesmeyin.

Söz ağızdan çıkar. Anlaşma yaptığınız bir alışverişten zarar etseniz bile dönmeyin.

İşinize, insanınıza, vatanınıza, devletinize, bayrağınıza sahip çıkın.

Ailenize daima sahip çıkın.

Eş, dost ve akrabalarınızı bırakmayın. Kapınıza gelen kimseyi geri çevirmeyin.

Başkasını kendiniz bilin; öyle bakın.

Servetin sınırı yoktur, mükafatı vardır.

Herkese karşı hoşgörülü olun.

KİLOMETRE TAŞLARI

- 2011** Şirket, "AEH Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" unvanı ile 1 Milyon TL sermaye ile kuruldu
- 2012** Unvanı "AEH Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" olarak değişti. Sermaye 40,5 Milyon TL oldu
- 2013** Quick Tower Projesi'nin inşaatına başlandı.
- 2014** Quick Tower Projesi, Cityscape Global 2014 Fuarı'nda "En İyi Ticari Proje" dalında, "Gelecekteki Projeler" kategorisinde büyük ödül kazanmıştır.
- 2015** 31.12.2015 tarihinde Quick Tower Projesi inşaatı tamamlandı.
- Quick Tower Projesi'nde portföyünde bulunan 99 adet bağımsız bölüm de 31.12.2015 tarihi itibarıyla 218.5 Milyon TL bedel ile aktifleştirildi.
- Quick Tower Projesi, Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde
- "En İyi Ofis Geliştirme",
- "En İyi Ticari Yüksek Bina",
- "En İyi Ticari Renovasyon ve Yenileme"
- "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 Projesi, aynı zamanda Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "Ofis Mimarisi" ve "Yüksek Katlı Ofis Geliştirme" kategorilerinde 5 yıldız ile ödüllendirilerek Türkiye'yi Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde temsil etmeye de hak kazanmıştır.

2016 "AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" olarak faaliyetlerine devam etti.

Quick Tower Projesi, British Safety Council tarafından yapılan değerlendirme çerçevesinde, Türkiye'nin 5 yıldız sertifikası almaya hak kazanan ilk ofis binası olmuştur.

Şirketimiz, Arkitera Mimarlık Merkezi tarafından verilen Arkitera Ödülleri'nde "En İyi İşveren" ödülüne layık görülmüştür

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

2021 30.03.2021 tarihinde AG Anadolu Grubu Holding AŞ'ye ait payların % 83'ü Quick Sigorta AŞ'ye, % 17'si Corpus Sigorta AŞ'ye devredildi ve "MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" unvanını aldı.

Sermaye 620 Milyon TL'ye ulaştı.

2022 Ankara'da bulunan Maidan İş ve Yaşam Merkezi'ndeki 164, 165 ve 165 nolu bağımsız bölümleri portföyüne dahil etti.

2023 "MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ" unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştü

3 Milyar TL tavanla kayıtlı sermaye sistemine geçti.

Şirket halka arzı gerçekleşti.

Sermayesi 827 Milyona ulaştı

2024 İstanbul Ataşehir'de 15.164,25 m2 yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konut ve ticari alanların yer aldığı bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesine karar verildi.

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesinde yer alan Mistral İzmir Projesindeki 21. Kat, 159 bağımsız bölüm numaralı, "İş Yeri" nitelikli gayrimenkul satın alındı.

QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ mülkiyetindeki, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan konut projesine ilişkin Proje Geliştirme Sözleşmesi imzalandı.

TARİHÇE

AEH Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi unvanı ile 2011 yılında 1 Milyon TL sermaye ile kurulan Şirket, 2012 yılında “AEH Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi”, 2016-2021 yılları arasında “AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi” unvanı ile faaliyet gösterdi.

Mahmut Erdemoğlu tarafından 2015 yılında kurulmuş olan MAHER Yatırım Holding AŞ’nin bünyesinde yer alan Quick Sigorta AŞ ve Corpus Sigorta AŞ, 2021 yılında Şirketi devralarak “MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi” adıyla Maher Grubuna dahil etti.

Türkiye’nin en hızlı büyüyen ve ülkenin en büyük sigorta şirketleri arasında yer alan Quick Sigorta AŞ ile, endüstriyel alanlarda güvence sunan Corpus Sigorta AŞ ile sektördeki başarısını ve büyümesini sürdüren Maher Grubu, % 100 yerli sermaye ile, sadece sigorta sektöründe değil, finans, inşaat ve gayrimenkul, bilişim, gayrimenkul yönetim ve enerji ticareti, araç kiralama ve mobilite ile eğitim sektörlerinde de faaliyet göstermektedir.

En önemli stratejisi ve hedefi, “stabil kalmak yerine, yatırımlarını ve şirketlerini çoğaltarak ve çeşitlendirerek sürdürülebilir büyümeyi gerçekleştirmek” olan Maher Grubu, bu devir işlemi sonrasında, ulusal ve uluslararası pek çok ödülün sahibi olan, yeni adıyla “Quick Tower” binasının mülkiyeti ve bina yönetimi, Quick Sigorta AŞ ve Corpus Sigorta AŞ bünyesine aldı.

Sürdürülebilirlik konusunda dünyanın örnek binalarından olan Quick Tower, yaklaşık 72 bin metrekare inşaat alanı ve 36 bin metrekare kiralanabilir alanı ile 25 katlı A+ ofis binasından ve perakende dükkanlarından oluşuyor. Ayrıca, dünyaca ünlü Alman mimarlık firması HPP Architects tarafından “denge” temasıyla inşa edilen Quick Tower; modern ve zamansız tasarımı, ferah ofis ve lobi alanları, geniş toplantı odaları, yüksek otopark ve temiz hava kapasitesi ile Amerikan Yeşil Binalar Konseyi (USGBC) tarafından verilen LEED Platinum Sertifikası sahibi A+ bir proje niteliği taşıyor.

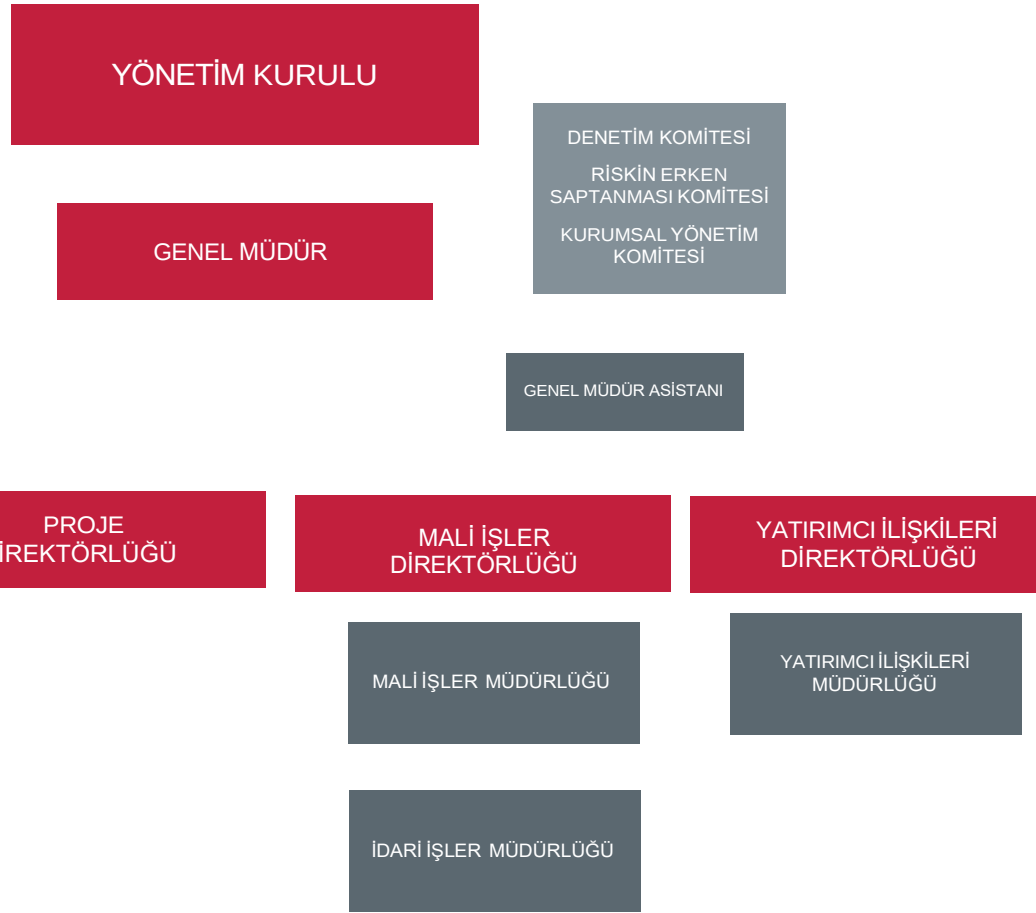
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na yaptığı başvuru sonrası “MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ” unvanı ile 12.01.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştü. Bu değişiklik sonrası sigorta şirketleri iştiraki olan ilk GYO oldu.

MHR GYO AŞ 18.10.2023 tarihinde Borsa İstanbul’da gerçekleştirilen gong töreniyle halka arz işlemlerini tamamladı ve %25 halka açıklık oranı ile payları borsada işlem görmeye başladı. Halka arzda 3,3 milyon yatırımcının güvenini kazanan MHR GYO, GYO halka arzlarında en yüksek yatırımcı sayısına ulaşarak rekor kırdı.

Maher Yatırım Holding çatısı altında olan MHR GYO AŞ temel değerlerinden ödün vermeden, yerel yaklaşım ve global standartlarda, çağdaş bir hizmet anlayışını benimsemektedir.



2.1 MHR GYO ORGANİZASYON ŞEMASI



YÖNETİM KURULU ÜYELERİ ve ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER



3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Mahmut Erdemoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı
Levent Uluçeçen	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ahmet Yaşar	Yönetim Kurulu Üyesi
Gökay Erdemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi
Kemal Gülmez	Yönetim Kurulu Üyesi
Volkan Yıldız	Yönetim Kurulu Üyesi
Kerim Erhan Dumanlı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ufuk Tandoğan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Müşfik Cantekinler	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

Şualp Nurkan Kaçmaz	Genel Müdür
Nazan Boncuk Yaman	Mali İşler Direktörü
Ömer Can Görken	Ticari Gayrimenkul Direktörü
Ebru Bozdoğanil	Yatırımcı İlişkileri Direktörü

BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

KURUŞSAL YÖNETİM İLKEİERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BAĞIMSIZLIK BEYANI

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ (Şirket) Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Serma-
ye Piyasası Kurulunun Kurumsal Yönetim Tebliğinde belirlenen kriterler kapsamında “bağımsız üye”
olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a.** Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye ka-
dar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imti-
yazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,
- b.** Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındı-
ğı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yöne-
tici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c.** Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getire-
cek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d.** Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçil-
dikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,
- e.** 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığımı,
- f.** Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatış-
malarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar
verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- g.** Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yeri-
ne getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- h.** Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış
olduğumu,
- i.** Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip
olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında
bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı
- j.** Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olmadığımı

Yönetim Kurulunuz, ortaklarınız ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim.

Kerim Erhan DUMANLI

KURUŞSAL YÖNETİM İLKEİERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BAĞIMSIZLIK BEYANI

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ (Şirket) Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Serma-
ye Piyasası Kurulunun Kurumsal Yönetim Tebliğinde belirlenen kriterler kapsamında “bağımsız üye”
olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a.** Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye ka-
dar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imti-
yazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,
- b.** Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındı-
ğı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yöne-
tici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c.** Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getire-
cek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d.** Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçil-
dikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,
- e.** Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatış-
malarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar
verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f.** Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yeri-
ne getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g.** Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış
olduğumu,
- h.** Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip
olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında
bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı
- i.** Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olmadığımı

Yönetim Kurulunuz, ortaklarınız ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim.

Ufuk TANDOĞAN

KURUMSAL YÖNETİM İLKELEERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BAĞIMSIZLIK BEYANI

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ (Şirket) Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulunun Kurumsal Yönetim Tebliğinde belirlenen kriterler kapsamında “bağımsız üye” olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a.** Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,
- b.** Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c.** Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d.** Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,
- e.** 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığımı,
- f.** Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- g.** Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- h.** Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- i.** Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı
- j.** Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olmadığımı

Yönetim Kurulunuz, ortaklarınız ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim.

Müşfik CANTEKİNLER

3.1 YÖNETİM KURULU GÖREV SÜRESİ VE ŞİRKET DIŞINDA YÜRÜTTÜKLERİ GÖREVLER

Yönetim Kurulu Üyeleri	Görev Süresi	Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler
Mahmut Erdemoğlu Yönetim Kurulu Başkanı	30.03.2021 – Devam	Maher Yatırım Holding AŞ Yönetim Kurulu Başkanı, Quick Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Başkanı, Corpus Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Başkanı, Quick Finansman AŞ Yönetim Kurulu Başkanı, QPay Ödeme Sistemleri AŞ Yönetim Kurulu Başkanı, QCar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri AŞ Yönetim Kurulu Başkanı, QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ Yönetim Kurulu Başkanı, QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret AŞ Yönetim Kurulu Başkanı, Quick Hayat Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Başkanı
Levent Uluçeçen Yönetim Kurulu Başkan Vekili	30.03.2021 – Devam	Maher Yatırım Holding AŞ Yönetim Kurulu Başkan Yrd. ve CEO, Quick Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Başkan Yrd. ve Murahhas Üye, Corpus Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Başkan Yrd., Quick Finansman AŞ Yönetim Kurulu Başkan Yrd., QPay Ödeme Sistemleri AŞ Yönetim Kurulu Başkan Yrd., QCar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri AŞ Yönetim Kurulu Başkan Yrd., QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ Yönetim Kurulu Başkan Yrd., QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret AŞ Yönetim Kurulu Başkan Yrd., Quick Hayat Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Başkan Yrd. ve Murahhas Üye
Gökay Erdemoğlu (*) Yönetim Kurulu Üyesi	6.01.2023 – Devam	Valde Bilişim Teknolojileri Ticaret AŞ Yönetim Kurulu Başkan Yrd., Maher Yatırım Holding AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Quick Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Corpus Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Quick Finansman AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, QPay Ödeme Sistemleri AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, QCar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Quick Hayat Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Yaşar Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2021 – Devam	Valde Bilişim Teknolojileri Ticaret AŞ Yönetim Kurulu Başkanı, Corpus Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Başkan Yrd., Quick Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Quick Finansman AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, QPay Ödeme Sistemleri AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, QCar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Quick Hayat Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Maher Yatırım Holding AŞ Sigorta Grubu Başkanı

Volkan Yıldız Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2021 – Devam	Quick Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Quick Finansman AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, QPay Ödeme Sistemleri AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, QCar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Valde Bilişim Teknolojileri Ticaret AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Quick Hayat Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Maher Yatırım Holding AŞ Strateji ve İş Geliştirme Başkanı
Kemal Gülmez Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2021 – Devam	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür, QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Aramis Yapı San. Ve Tic. AŞ Yönetim Kurulu Başkanı,
Kerim Erhan Dumanlı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 – Devam	
Ufuk Tandoğan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023 – Devam	Radacini Finansal Hizmetler IFN SA Yönetim Kurulu Başkanı, Romanya Türk İş adamları Derneği Başkanı
Müşfik Cantekinler Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.06.2024 – Devam	
Dönem İçinde Görevden Ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri	Görev Süresi	
Şenol Küni Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2021 – 28.06.2024	

3.2. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI VE BAĞIMSIZLIĞI

Yönetim Kurulu, 20.03.2023 tarihli kararı ile, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesini oluşturmuş ve bu komitelerin çalışma esaslarını belirlemiştir.

Komiteler kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar ve sorumluluk her zaman Yönetim Kuruluna aittir. Şirket Genel Müdürü komitelerde yer almamaktadır.

Şirketimi 28 Haziran 2024 tarihinde gerçekleşen Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri, kendi aralarında yaptıkları görev dağılımı sonucu komiteler aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

Görevi	Denetimden Sorumlu Komite	Kurumsal Yönetim Komitesi	Riskin Erken Saptanması Komitesi
Başkan	Kerim Erhan Dumanlı	Kerim Erhan Dumanlı	Ufuk Tandoğan
Üye	Müşfik Cantekinler	Müşfik Cantekinler	Müşfik Cantekinler

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

2024 yılında Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, iç kontrol, iç denetim ve muhasebe sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite, tamamı bağımsız ve icrada görevli olmayan 2 üyeden oluşmaktadır. 2024 yılının ilk yarısında 5 defa toplanmış ve 2 adet komite raporu hazırlamıştır.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetmek amacıyla faaliyetlerini yürütmüştür. Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de yerine getirmektedir.

Komite, kamuya yapılan tüm açıklamalara ilişkin standartları ve yatırımcı ilişkilerinin temel ilkelerini tespit eder, bu standart ve ilkeler ile bunlara uygunluğu her yıl gözden geçirir ve Yönetim Kurulu'na gerekli tavsiyelerde bulunur. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yürütmekte

olduğu faaliyetlerle ilgili olarak hazırladığı ve Komite'ye sunduğu raporlar, Komite tarafından Yönetim Kurulu'na da aktarılmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi 2'si Yönetim Kurulu Üyesi olan toplam 3 üyeden oluşmakta olup Yatırımcı İlişkileri Birimi Yöneticisi 05 Şubat 2024 tarihinde görevle başladığında komite üyesi olarak atanmıştır. Komite 2024 yılının ilk yarısında 7 defa toplanmış ve 2 adet rapor hazırlamıştır.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirket'in kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Şirket yönetim kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunmak amacıyla kurulmuş ve faaliyetlerini yürütmüştür. Komite 2 üyeden oluşmakta olup 2024 yılının ilk yarısında 4 defa toplanmış olup 4 adet rapor hazırlamıştır.

YÖNETİM KURULU Üyelerinin ŞİRKETLE İLİŞKİSİ

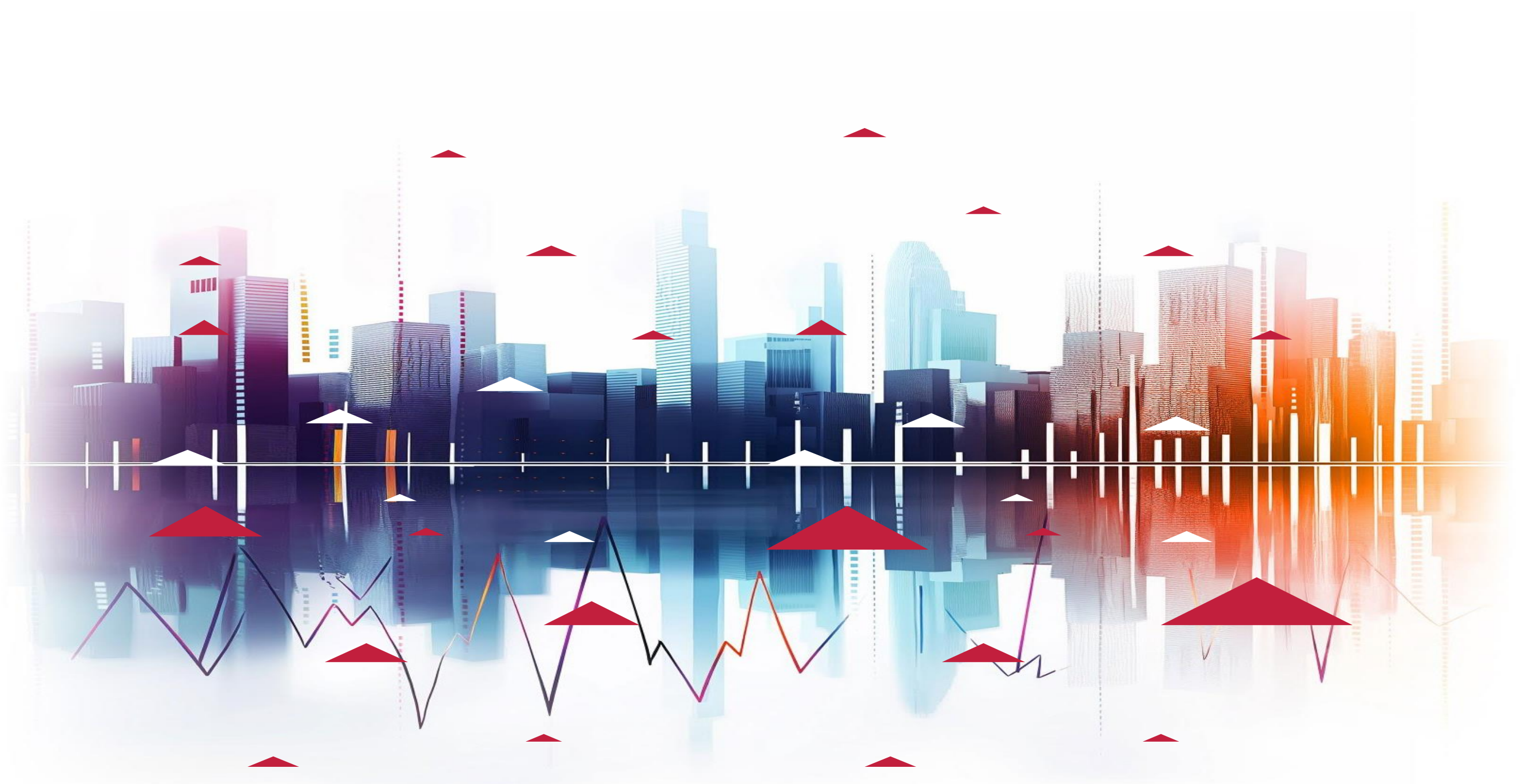
Şirketimiz Genel Kurulunca görevlendirilmiş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle kendisi veya üçüncü şahıslar adına yaptığı ve rekabet yasağının kapsamına giren işlemler bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile herhangi bir ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Şirket'in faaliyetlerini ilgilendiren konularla ilişkili olarak herhangi bir Yönetim Kurulu Üyesi hakkında açılmış ya da devam etmekte olan bir dava yoktur. Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması gözetilmektedir.

3.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI, FAALİYET ESASLARI VE YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Şirketimiz esas sözleşmesi gereği, Yönetim Kurulu Genel Kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en fazla 9 üyeden oluşur. Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Şirketimiz 2024 Yılında 3'ü bağımsız olmak üzere 9 üye tarafından yönetilmiştir. 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da da-



hil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilmiştir.

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

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır ve toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirketimiz Yönetim Kurulu 2024 yılının ilk üç çeyreğinde 43 defa toplanmış ve 43 karar almıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin toplantılara katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir. Üyeler her toplantıya katılmaya ve görüş bildirmeye özen göstermiştir.

3.4. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDA VE HAKLAR

Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurulda belirlenmektedir. Şirket 28.06.2024 yılında gerçekleşen Genel Kurul Toplantısında, Yönetim Kurulu Başkanına ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine ücret ödenmesine, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine görevlerinden ötürü herhangi bir ödeme yapılmamasına karar vermiştir.

2024 yılının ilk yarısında Yönetim Kurulu Üyelerine ve diğer üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 8.177.881 TL'dir.

4- SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

4.1. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 3.000.000.000 TL (Üçmilyar Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanına sahip olup her biri 1 TL (Bir Türk lirası) itibari değerinde 3.000.000.000 (Üçmilyar) adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 827.000.000 TL (Sekizyüzyirmiyedimilyon Türk lirası) olup her biri 1 TL (Bir Türk lirası) itibari değerinde 827.000.000 (Sekizyüzyirmiyedimilyon) adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 186.000.000 adet pay karşılığı 186.000.000 TL'den; B grubu hamiline 641.000.000 adet pay karşılığı 641.000.000 TL'den oluşmaktadır.

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

30.11.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından yapılan tescilli ile "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddenin esas sözleşme tadili yapılmıştır. 30.09.2024 itibariyle ortakların adları (unvanları) ile paylarının miktarı ve sermayedeki oranları aşağıda belirtilmektedir.

	30.09.2024		31.12.2023	
	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	537.387.067	64,98	535.810.219	64,79
CORPUS SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	104.133.400	12,59	104.133.400	12,59
DİĞER	185.479.533	22,43	187.056.381	22,62
Toplam	827.000.000	100	827.000.000	100

Şirket'in 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 3.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 207.000.000 TL artırılarak 827.000.000 TL'ye çıkarılmasına; sermaye artırım kapsamında ihraç edilen toplamda 207.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına; söz konusu paylara ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda, halka arza ilişkin talep toplama işlemleri 12-13 Ekim 2023 tarihlerinde Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle tamamlanmış olup, halka arz fiyatı olarak 4,30 TL açıklanmış ve Şirket sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılan 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay halka arz edilmiştir. Sermaye artırım dolayısıyla Şirket'in halka arz kapsamında maliyetler arındırılmamış haliyle elde ettiği brüt gelir 890.100.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Halka arz işlemlerinin tamamlandığı tarihte toplamda 890.100.000 TL tutarındaki pay bedellerinin tamamının nakden Şirket'e ödenmiş ve Şirket'in 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 3.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde, 827.000.000 TL'ye çıkarılmış ve Şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadili Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.11.2023 tarih ve 45441 sayılı yazısı ile onaylanmış olup, 30.11.2023 tarihinde tescil edilmiş ve 30.11.2023 tarih 10969 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

4.2 YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

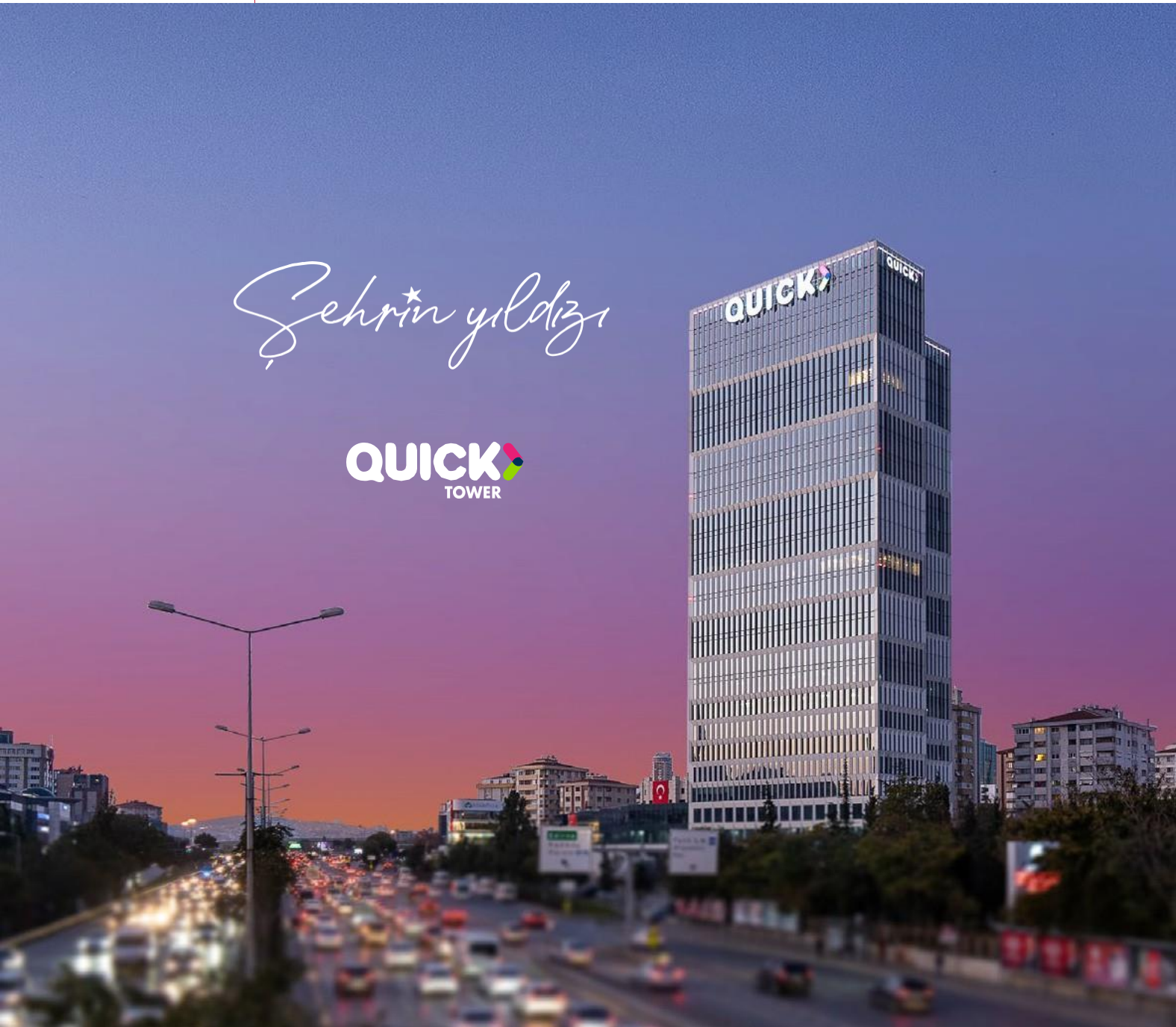
Şirketimizin 2024 yılı ilk yarısında esas sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.



PROJELER

5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

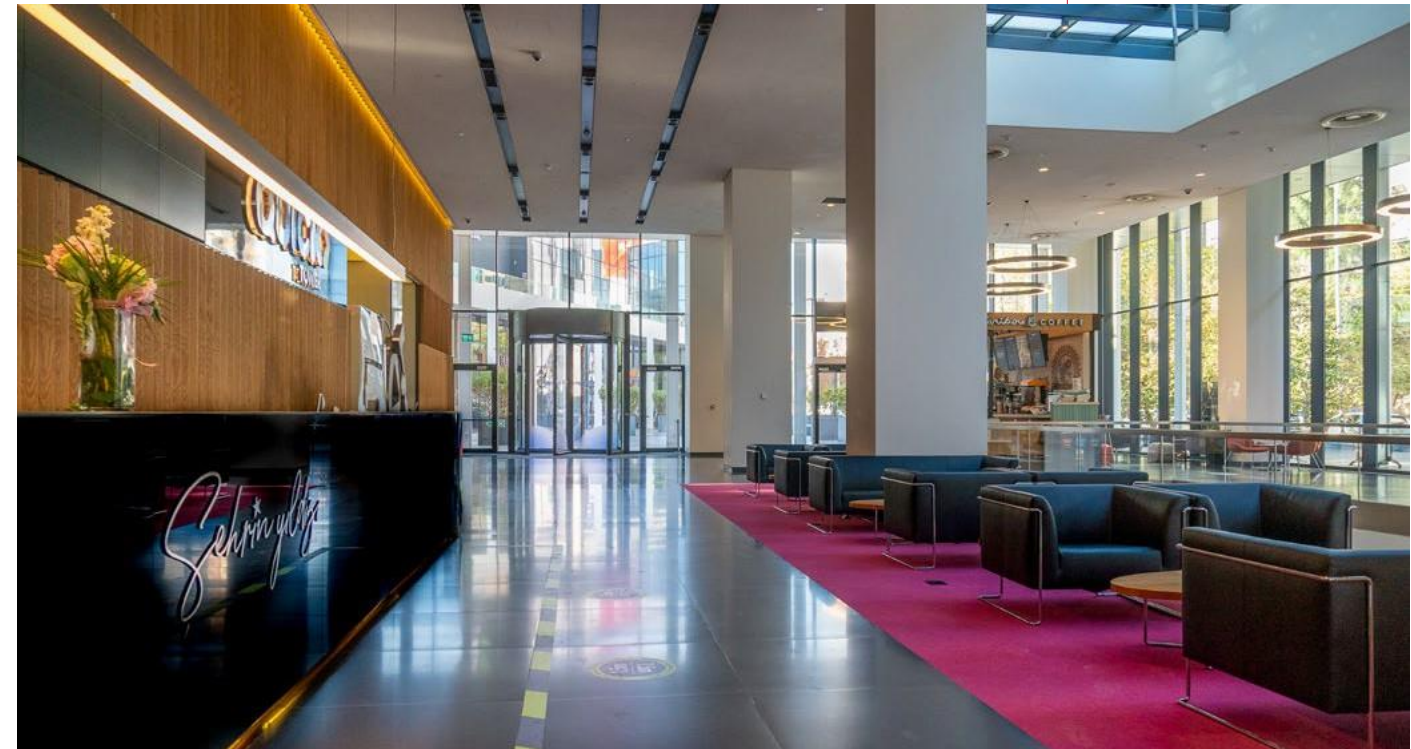


5.1. QUICK TOWER

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

Quick Tower, sürdürülebilirlik alanında da önemli inisiyatifler barındırmaktadır. Quick Tower, su verimliliğini artırıcı tedbirler (yağmur suyunun geri kazanımı, gri suyun geri kazanımı, peyzajda gri suyun kullanılması, verimli armatürler kullanılması), atık yönetimi ve geri dönüşümünü sağlayıcı adımlar, enerji verimliliğini sağlayıcı sistemler (ısıtma ve soğutma sistemlerinde tasarruf sağlayan otomasyon sistemleri), alternatif ulaşım imkanlarına erişim (elektrikli araç şarj noktaları, bisiklet parkı, toplu taşımaya yakınlık), inovatif cephe tasarımları (pasif iklimlendirme, açılabilir kanatlar ile doğrudan temiz hava girişi sağlanması, yüksek ısı izolasyonu ve ultraviyole ışın korumalı camlar) ve karbon ayak izini azaltıcı sistemler (yerel malzeme kullanımı, yenilenebilir enerji kaynaklarından enerji tedariki, enerji verimi ve düşük emisyonlu bina sistemleri) 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 Ödüllerinde "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 Ödüllerinde "Ofis Mimarisi", "Yüksek Katlı Ofis Geliştirme" kategorilerinde 5 yıldız ile ödüllendirilerek Türkiye'yi Uluslararası Gayrimenkul Ödüllerinde 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 Ödüllerinde özgün mimari tasarımıyla ödül sahibi olmuştur.

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

TSKB Değerleme tarafından hazırlanan ve pazar yaklaşımı uygulanan değerleme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç Quick Tower'nin piyasa değeri 31.12.2023 tarihi itibarıyla KDV hariç 3.336.035.000.-TL, KDV dahil 4.003.242.000 TL'dir.

5.2. MAİDAN İŞ VE YAŞAM MERKEZİ

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

Şirket Maidaan 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, Şirketin Maidaan İş ve Yaşam Merkezi'nin B numaralı bloğunda maliki bulunduğu 164, 165 ve 166 numaralı bağımsız bölümlerinin piyasa değeri 31.12.2023 tarihi itibarıyla KDV hariç 31.470.000 TL, KDV dahil 37.764.000 TL'dir.



5.3. MİSTRAL İZMİR

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 15 giriş, 21. Kat, 159 bağımsız bölüm numaralı, Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan Değerleme Raporu ile KDV hariç toplam piyasa değeri 30.690.000,-TL olarak takdir edilen "İş Yeri" nitelikli gayrimenkul 20.05.2024 tarihinde 30.600.000,-TL+KDV bedel üzerinden satın alınarak portföyümüze dahil edilmiştir. Gayrimenkulün aylık kira değeri, Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan değerleme raporu uyarınca 130.200 TL+KDV olarak takdir edilmiş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde 37 uyarınca bu değer dikkate alınmak suretiyle, söz konusu bağımsız bölümün ½'lik kısmının 65.100 TL+KDV aylık bedelle Quick Sigorta AŞ'ye ve kalan ½'lik kısmın 65.100 TL+KDV aylık bedelle Corpus Sigorta AŞ'ye, toplam kira bedeli 130.200 TL+KDV olacak şekilde (5+5) 10 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır.



6. YAPILMAKTA OLAN GAYRİMENKULLER

6.1. ATAŞEHİR BARBAROS KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 adalarda yer alan parsellerde kain ve kayıtlı olan arsa üzerinde konut ve ticari alanların yer aldığı bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Bu kapsamda, proje alanında arsa sahipleri ile Şirketimiz arasında imzalanacak Arsa Payı ve Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca oransal dağılım % 55'i arsa sahiplerinde % 45'i Şirketimizde olacak şekilde belirlenmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 05 Aralık 2023 tarihinde İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsel ve 2196 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel numaralarında kain ve kayıtlı olan toplam 25 parselde ait 6324,45 m2, 03 Ocak 2024 tarihinde, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2197 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel, 2198 ada, 1 parsel ve 2199 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsel numaralarında kain ve kayıtlı olan toplam 26 parselde ait 8839,80 m2, toplamda 51 parsel ve 15.164,25 m2 yüzölçümüne sahip arsa mahiyetindeki taşınmazları kentsel dönüşüm projesine dahil etmiştir.

Proje geliştirilen 5 adada, kentsel dönüşüm projemiz kapsamında firmamız ile sözleşme imzalayan Kat Malikleri/Arsa Sahipleri'nin oranı %75'e ulaşmıştır. Geliştirilecek bu proje; 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 numaralı adalar olmak üzere toplamda 5 ada, 51 parsel ve 15.164,25 m2'yi kapsamakta ve diğer kat malikleri/arsa sahipleri ile görüşmeler devam etmektedir.



6.2. KURTKÖY PROJESİ

Şirketimiz ile QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ arasında, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde bulunan ve tapunun 4000 Ada, 8 Parsel numarasında kayıtlı 10.795 m2 alanlı, mülkiyeti QC İnşaat'a ait arsa nitelikli taşınmaz üzerinde konut alanlarının bulunduğu bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi amacıyla, söz konusu projeye ait bağımsız bölümlerin paylaşımının, % 65'i proje geliştirici vasfıyla Şirketimizin, % 35'i arsa sahibinin olacağı oransal dağılıma uygun şekilde 13.06.2024 tarihinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Proje Geliştirme Sözleşmesi imzalanmıştır.

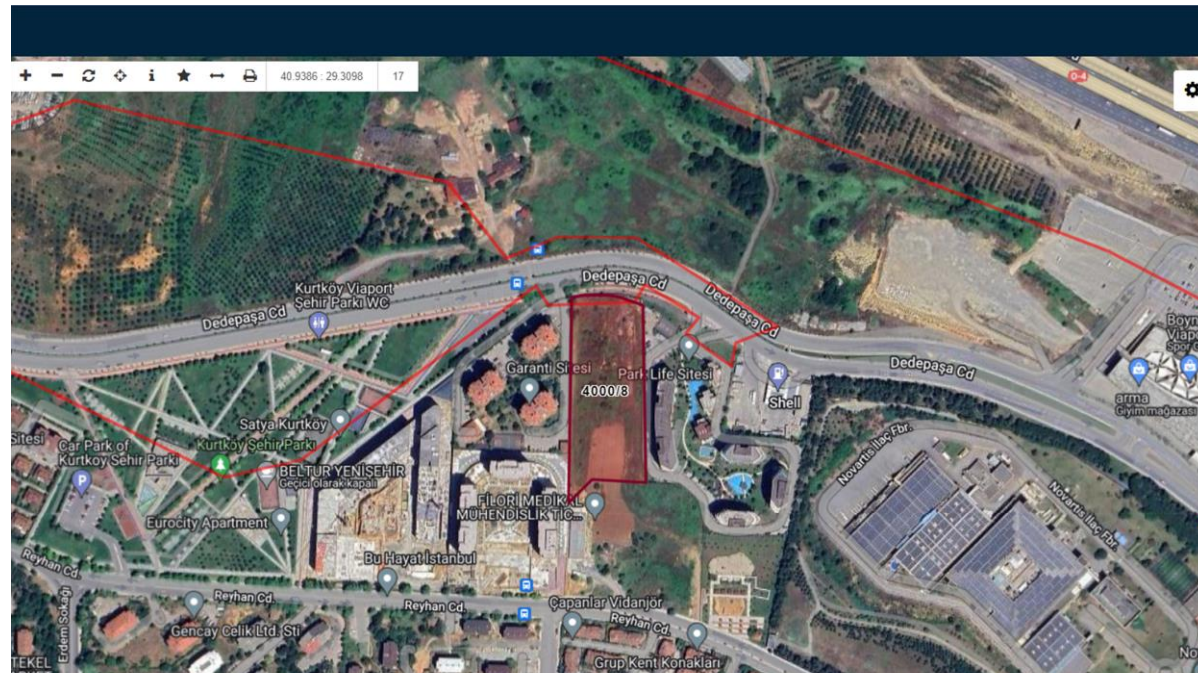
Söz konusu arsa üzerinde inşa edilecek olan "KURTKÖY PROJESİ" kapsamındaki inşaat işlerinin, yürürlükteki teknik şartname, yönetmelik, teknik, fen ve sanat kuralları ile yasal mevzuata uygun olarak tamamlanarak tam ve eksiksiz olarak teslim edilmesi hususunda, Şirketimize, Direkt ve Endirekt Maliyet + % 14 Hizmet Bedeli oranı+KDV üzerinden gerçekleştirmelere paralel olarak her ay düzenlenecek hakediş ve fatura ile aylık bazda önceden mutabık kalınan nakit akışa uygun olarak ödeme yapılması şeklindeki maliyet + kar yöntemi ile "ANA YÜKLENİCİ" olarak TEPE İNŞAAT SANAYİ AŞ ile Şirketimiz arasında 14 Temmuz 2024 tarihinde Program Yönetimi ve İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır.

Sekiz adet betonarme yapının deprem performanslarının incelenmesi ve değerlendirilmesi işinin yapılması hususunda Beykoz Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. AŞ (Allianz Teknik) ile 21.08.2024 tarihinde 1.360.000 TL+KDV bedelle sözleşme imzalanmıştır.

Projenin "Satış/Pazarlama Sürec Yönetimi" işleri için; Aremas Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ ile 09.09.2024 tarihinde pazarlama süreci danışmanlığı sözleşmesi imzalanmıştır.

İç mimari tasarım hizmetleri işi için BRN Mimarlık Proje Yönetim Danışmanlık İnşaat San. Tic. Ltd. Şti ile, "proje özellikleri, mimari proje ve teknik altyapı değerlendirilmesi, yönetim planı ve işletme projesinin hazırlanması ve kat irtifakı evrak yönetimi" işleri için; Ibege Grup Gayrimenkul Eğitim Danışmanlık Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır.

Kurtköy Konut Projesi'nin "Denetim Hizmetleri İş" için "Denetim Firması" olarak Entegre Proje Yönetim Dan. Müh. Ve Tic. AŞ ile Şirketimiz arasında denetim hizmetleri sözleşmesi imzalanmıştır.



GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ

Şirketimiz yurtiçi ve yurtdışı gayrimenkul piyasasını sürekli olarak takip etmekte ve yatırım fırsatlarını değerlendirerek en uygun gayrimenkullerin tespit edilmesi projeksiyon ve analizlerinin yapılması ile maksimum gelir sağlanması amaçlanmaktadır.

Şirket portföyü, proje maliyetleri, finansman, tasarım ve işe başlama aşamasındaki imar, ruhsat ve iskân izinlerinin temini, yapım süreçlerinin denetimi, satış, pazarlama ve kiralama faaliyetlerinin yönetimi dâhil olmak üzere farklı gayrimenkul sınıflarının yatırım ve geliştirme süreçlerinin tüm aşamalarında mevzuata uyum, karlılık ve sürdürülebilirlik kriterleri gözetilerek uzman bir ekip tarafından yönetilmektedir.

7. İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER

Şirketimiz, gayrimenkul projelerinde, ağırlıklı olarak kentsel dönüşüm, kat karşılığı arsa ve arazi gelişimine odaklanarak faaliyetlerini yürütecektir.

8. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Araştırma ve geliştirme faaliyetleri Şirketimiz Proje Birimi tarafından yürütülmektedir.

9. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ

Genel olarak son dönemde borsaya yönelimin artması ile halka arzların çoğaldığı ve gayrimenkul şirketlerinin de fon temin etmek ve sektördeki en önemli avantaj olan vergi istisnasından faydalanmak amacıyla GYO'ya dönüşerek halka açılmayı hedeflediği görülmektedir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü deprem, nüfus artışı, iç ve dış göçler, salgın hastalıklar gibi nedenlerden dolayı her geçen gün daha da önemli hale gelmiştir. Özellikle kent merkezlerinde yaşanan nitelikli ve konforlu bir yaşam alanı sağlayan konut sorununa çözüm bulmak için merkezi yönetim daha sonra da yerel yönetim, özel sektör ve nihayetinde GYO'lar tarafından çalışmalar yürütülmüş, çarpık yapılaşma ve mülkiyet sorunlarının çözülmesi için

yasal mevzuatlar çıkarılmış ve sürecin hızlandırılması hedeflenmiştir. SPK tarafından yasal düzenleme ile gayrimenkul sektöründe kurumsallaşmayı teşvik etmek için kurulan GYO'ların hacmi henüz tam istenen seviyeye gelmediğinden önümüzdeki 5 yıllık dönemde çok daha önem kazanacaktır.

Sektör aktif büyüklüğü yıllar itibarıyla büyümesini sürdürmektedir. GYO sektörünün son 8 yıllık geçmişine bakıldığında toplam aktif büyüklüğünün 6 katına çıktığı, 32 GYO'dan 48'e arttığı ve 2020 yılından bu yana yıllık büyüme oranının ortalama % 15'ten % 80'lere geldiği görülebilir.

Sektörde 2022 yılında 2021 yılına göre aktif toplamında % 98, özkaynak toplamında %124 ve net karda %356 oranlarında artış yaşanmıştır. Sektörün piyasa değeri 2022 yıl sonunda % 166 oranında artarak 230,3 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı GYO sektörü açısından diğer yıllara göre farklı ve önemli bir yıl oldu. 2023 yılında sektöre giren 9 yeni GYO ve 2024 yılında halka açılan 1 GYO ile 2024 yılının ilk yarısında Pera GYO'nun sektörden çıkması sonucunda sektördeki GYO sayısı 48'e yükseldi. Bu artış aynı zamanda sektörün aktif büyüklüğüne de yansıdı ve 2022 yılında 38 GYO ile 295,5 milyar TL olan toplam sektör aktif 2023 yılı sonunda 47(*) GYO ile 721,2 milyar TL'ye ulaştı. Sektörün 2023 yılı karı 87,5 milyar olarak gerçekleşti.

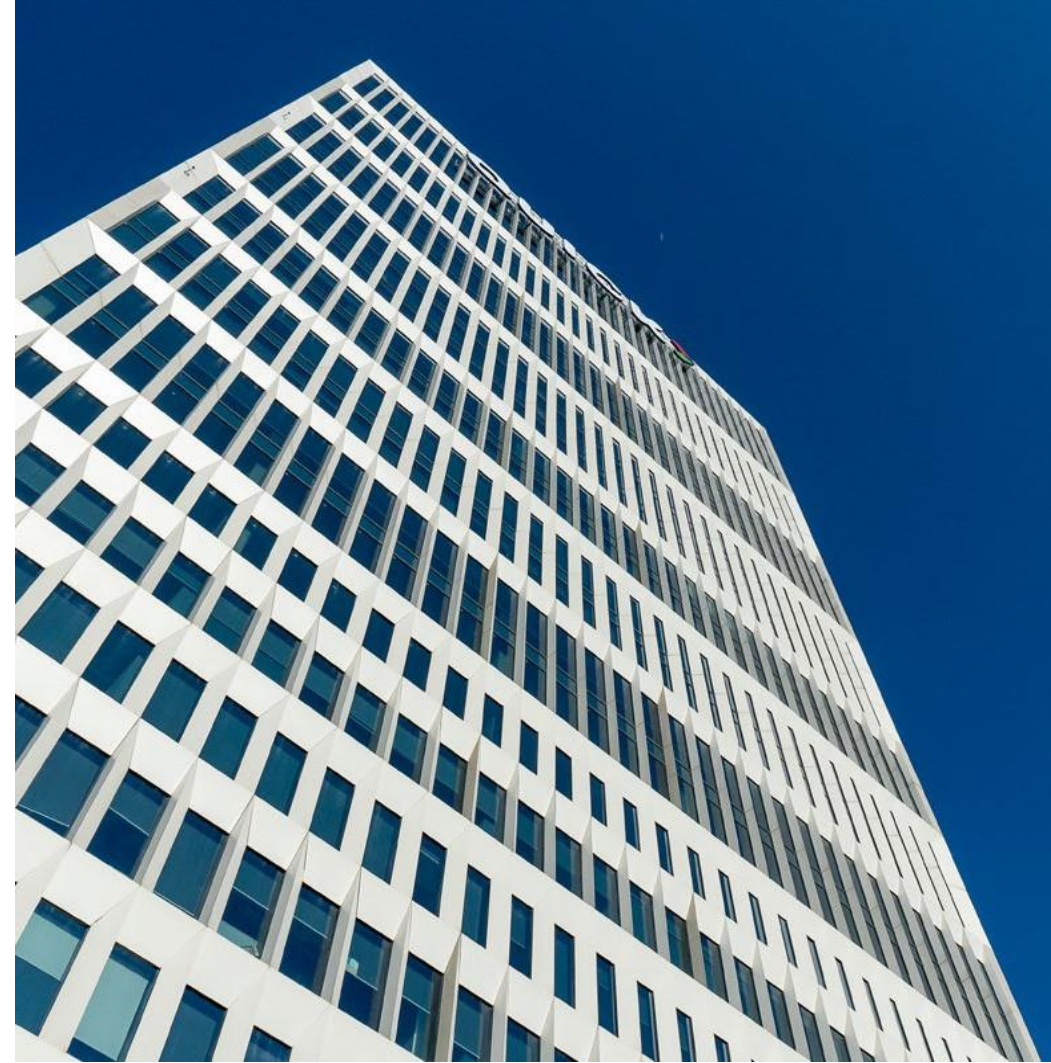
SPK tarafından yayımlanan 30 Haziran 2024 tarihli aylık istatistik bülteni verilerine göre, sektörün aktif büyüklüğü 913,6 Milyara, toplam sermayesi 40,96 Milyara ulaşmıştır. Sektörün piyasa değeri 439,6 Milyar TL'dir.

Sektörün aktif 2024 yılının ilk yarısında % 26,7 oranına büyümüştür. Şirketimizin bu dönemdeki aktif büyümesi % 26,2 olarak sektör ile dengeli bir büyüme göstermiştir.

(*) Başkent GYO aktif büyüklüğü toplamına dahil edilmemiştir.

11. FAALİYET KONUSU MAL VE HİZMETLERİN FİYATLARI, SATIŞ HASILATLARI, SATIŞ KOŞULLARI VE BUNLARDA YIL İÇİNDE GÖRÜLEN GELİŞMELER, RANDIMAN VE PRODÜKTİVİTE KATSAYILARINDAKİ GELİŞMELER, GEÇMİŞ YILLARA GÖRE BUNLARDAKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLERİN NEDENLERİ

Şirketimiz kiralanabilir gayrimenkullerinin tamamı kiraya verilmiş ve 30.09.2024 itibarıyla toplam 158.220.420 TL tutarında kira geliri elde etmiştir.



FİNANSAL VERİLER

Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) Madde 9 uyarınca alınan Yönetim Kurulu Kararı;

**MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI**

Karar No : 2024/45

Karar Tarihi : 25.10.2024

Şirketimiz Yönetim Kurulu 25/10/2024 tarihinde Şirket merkezinde toplanarak,

Denetim Komitesi tarafından iletilen;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II, 14.1 Sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanan 01.01.2024-30.09.2024 dönemine ait yıllık Finansal Tablolar ve Faaliyet Raporu tarafımızdan incelenmiş,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II, 14.1 Sayılı Tebliği'nin 9.maddesi gereği olarak;

Raporun ilişkin olduğu dönemler itibarıyla, Finansal Tabloların ve Faaliyet Raporunun Şirket'in aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı görülmüş olup, hazırlanan raporun kabulüne

katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

Mahmut ERDEMOĞLU
YÖNETİM KURULU BAŞKANI

Levent ULUÇEÇEN
YÖNETİM KURULU BAŞKAN
VEKİLİ

Gökay ERDEMOĞLU
YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Ahmet YAŞAR
YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Kemal GÜLMEZ
YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Volkan YILDIZ
YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Ufuk TANDOĞAN
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Kerim Erhan DUMANLI
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Müşfik CANTEKİNLER
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) Madde 9 uyarınca alınan Sorumluluk Beyanı;

KARAR TARİHİ 25.10.2024

KARAR SAYISI: 2024/45

**SERMAYE PİYASASI KURULUNUN II-14.1 SAYILI TEBLİĞİN 9. MADDESİ GEREĞİ
BEYANIMIZDIR**

- a.** Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II, 14.1 Sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanan ve 30.09.2024 tarihinde sona eren (01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemi) döneme ait finansal tabloları ve faaliyet raporu tarafımızdan incelenmiştir.
- b.** Şirketteki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, finansal tablo önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermemektedir.
- c.** Şirketteki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki finansal raporlama standartlarına göre hazırlanmış finansal tablolar ve faaliyet raporu, Şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Saygılarımızla,

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

Volkan YILDIZ
YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Ş. Nurkan KAÇMAZ
GENEL MÜDÜR



12. BİLANÇO

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 30 EYLÜL 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

Sınırlı
Denetimden
Geçmiş

Yeniden
Sınıflandırılmış
Bağımsız
Denetimden
Geçmiş

VARLIKLAR	Not	30.09.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	555.977.509	1.294.568.874
Finansal Yatırımlar	7	961.054.539	210.571.758
Stoklar	8	15.041.689	994.442
Ticari Alacaklar		5.799.363	14.855.260
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	5.799.363	14.855.260
Diğer Alacaklar		18.017.400	5.855.823
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	18.017.400	5.855.823
Peşin Ödenmiş Giderler	12	6.248.731	887.695
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	26	--	--
Diğer Dönen Varlıklar	19	231.161	38.300
Toplam Dönen Varlıklar		1.562.370.392	1.527.772.152
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		3.856	5.240
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	3.856	5.240
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	4.608.980.000	4.575.103.761
Maddi Duran Varlıklar	14	21.022.458	16.514.508
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		600.882	698.341
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	600.882	698.341
Peşin Ödenmiş Giderler	12	68.574.990	67.930.170
Toplam Duran Varlıklar		4.699.182.186	4.660.252.020
TOPLAM VARLIKLAR		6.261.552.578	6.188.024.172
Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.			

Sınırlı
Denetimden
Geçmiş

Yeniden
Sınıflandırılmış
Bağımsız
Denetimden
Geçmiş

KAYNAKLAR	Not	30.09.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	617	--
Ticari Borçlar		2.186.987	1.392.946
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	258.299	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	1.928.688	1.392.946
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.365.788	687.838
Diğer Borçlar		--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	--	--
Ertelenmiş Gelirler		17.738.129	13.039.915
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	12	17.738.129	13.039.915
Kısa Vadeli Karşılıklar		863.626	442.735
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	--	--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	863.626	442.735
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	4.013.874	3.570.063
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		26.169.021	19.133.497
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		7.044.092	8.558.828
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	7.044.092	8.558.828
Uzun Vadeli Karşılıklar		612.015	282.466
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	612.015	282.466
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.656.107	8.841.294
Toplam Yükümlülükler		33.825.128	27.974.791
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	20	827.000.000	827.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	2.752.349.463	2.752.349.463
Geri Alınmış Paylar	20	(78.985.195)	--
Hisse Senedi İhraç Primleri	20	907.938.255	907.938.255
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	78.985.195	--
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	20	1.593.776.468	1.630.323.629
Net Dönem Karı/Zararı	27	146.663.264	42.438.034
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.227.727.450	6.160.049.381
TOPLAM KAYNAKLAR		6.261.552.578	6.188.024.172
Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.			

13. GELİR TABLOSU

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT KAR
VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

			Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		Not	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023
Hasılat	21	158.220.420	56.040.490	141.592.426	48.383.667	
Satışların Maliyeti (-)	21	(5.249.030)	(1.298.754)	(10.607.843)	(2.306.443)	
BRÜT KAR / ZARAR		152.971.390	54.741.736	130.984.583	46.077.224	
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(49.306.181)	(16.683.214)	(36.810.254)	(8.545.355)	
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	22	--	--	(25.631)	1.808	
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	1.970.148	1.805.710	27.474.712	26.765.795	
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(1.525.585)	(526.097)	(4.560.936)	(787.919)	
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		104.109.772	39.338.135	117.062.474	63.511.553	
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	481.206.554	130.906.341	77.146.432	(647.100.080)	
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	--	--	(398.263.432)	(396.639.246)	
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI / ZARARI		585.316.326	170.244.476	(204.054.526)	(980.227.773)	
Finansman Gelirleri	25	--	--	--	--	
Finansman Giderleri (-)	25	(36)	1	(8.779)	(598)	
Parasal Kazanç/ (Kayıp)		(438.653.026)	(118.041.709)	(95.357.341)	(57.786.170)	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ ZARARI		146.663.264	52.202.768	(299.420.646)	(1.038.014.541)	
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	26	--	--	--	--	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	26	--	--	--	--	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI		146.663.264	52.202.768	(299.420.646)	(1.038.014.541)	
DÖNEM KARI / ZARARI		146.663.264	52.202.768	(299.420.646)	(1.038.014.541)	
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	27	0,1773	0,0631	(0,4829)	(1,6742)	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		146.663.264	52.202.768	(299.420.646)	(1.038.014.541)	



MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	620.000.000	2.660.388.771	--	--	--	224.989.570	1.405.334.041	4.910.712.382
Transferler	20	--	--	--	--	--	1.405.334.041	(1.405.334.041)	--
Sermaye Ödemesi	20				--	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	(299.420.646)	(299.420.646)
- Dönem Karı / (Zararı)	27	--	--	--	--	--	--	(299.420.646)	(299.420.646)
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	28	--	--	--	--	--	--	--	--
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	620.000.000	2.660.388.771	--	--	--	1.630.323.611	(299.420.646)	4.611.291.736
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	2.752.349.463	--	907.938.255	--	1.630.323.629	42.438.034	6.160.049.381
Transferler	20	--	--	--	--	--	42.438.034	(42.438.034)	--
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	20	--	--	(78.985.195)	--	78.985.195	(78.985.195)	--	(78.985.195)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	146.663.264	146.663.264
- Dönem Karı / (Zararı)	27	--	--	--	--	--	--	146.663.264	146.663.264
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	28	--	--	--	--	--	--	--	--
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	2.752.349.463	(78.985.195)	907.938.255	78.985.195	1.593.776.468	146.663.264	6.227.727.450

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE
AIT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LIRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR.)

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmiş 31.12.2023
		(376.035.502)	81.112.683
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı / (Zararı)		146.663.264	(299.420.646)
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(487.735.171)	351.338.739
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	14, 15	2.397.217	1.167.506
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili Düzeltmeler		--	(27.309.779)
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	16, 17	941.857	173.919
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	941.857	298.581
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	--	(124.662)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	25	36	(24.180.166)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(123.874.495)	351.519.374
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	24	(123.874.495)	(46.744.058)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	13	--	398.263.432
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		--	197.185
Parasal Kazanç Kayıpla İlgili Düzeltmeler		(367.199.786)	49.770.700
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(34.963.595)	5.014.424
Finansal Yatırımlardaki Azalış / (Artış)		--	--
Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	5.134.851	9.138.028
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		--	6.310.406
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		5.134.851	2.827.622
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	(13.707.222)	(1.412.826)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(13.707.222)	(1.412.826)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	(14.309.730)	(141.916)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış / (Artış)	12	(24.170.333)	(4.148.319)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	1.161.709	857.470
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		258.299	(653.659)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		903.410	1.511.129
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış /(Azalış)	17	859.505	541.155
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	2.130.495	(1.358.384)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		2.130.495	(1.358.384)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.937.130	1.539.216
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış)		--	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		--	56.932.517
Alınan Faiz		--	24.180.166
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(20.854.955)	(1.863.034)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14, 15	(20.854.955)	(1.863.034)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		581	(13.158)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları), net	9	617	(13.158)
Alınan / (Ödenen) Faiz	25	(36)	--
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP KAZANÇ ETKİSİ		(341.701.489)	3.013.919
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(738.591.365)	82.250.410
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.294.568.874	108.560.979
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	555.977.509	190.811.389

14. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup; 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.517.032.048	1.505.140.632
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.624.021.689	4.576.098.203
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		120.498.841	106.785.337
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.261.552.578	6.188.024.172
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	617	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	6.227.727.450	6.160.049.381
	Diğer Kaynaklar		33.824.511	27.974.791
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.261.552.578	6.188.024.172
Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri Tebliğdeki İlgili Düzenleme				
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	555.977.509	1.294.568.874
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (**)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	480.952.694	1.226.459.875

14. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (DEVAMI)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	73,85%	73,95%	73,85%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	24,23%	24,32%	24,23%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	0,00%	0,00%	0,00%
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8,88%	20,92%	8,88%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*) (**)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	7,68%	19,82%	7,68%

(*) Şirket, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan; 'Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı' ve 'Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı' sınırlamalarına 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir. Şirket, uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla 16 Nisan 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı ek süre talebine ilişkin başvuru neticesinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.07.2024 tarih ve E-12233903-340.03-56258 sayılı yazısı ile Şirketimize, 30.06.2024 tarihine kadar süre verilmesine karar verilmiştir. Buna göre Şirketimiz 30.06.2024 tarihli finansal tablolarında söz konusu uyumsuzluk giderilmiştir.

(**) 22 Nisan 2024 tarihinde kamuya açıklanmış olan 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloların ekinde yer alan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosundaki 31.12.2023 cari dönem L satırında yer alan ve sehven sadece finansal yatırımlar toplamı olarak yazılan Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı ve buna bağlı olarak hesaplanan oranlar düzeltilmiş olup, 30 Haziran 2024 tarihli portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu önceki dönem sütununda, tek bir şirketteki vadeli/vadesiz mevduat tutarının enflasyon muhasebesi uygulanarak düzeltilmiş tutara ve bu tutar kullanılarak yeniden hesaplanan oranlara yer verilmiştir..

15. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır.

16. ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU DAVALAR

Rapor tarihi itibarıyla Şirket'i konu eden dava ve ihtilaflar hakkında açıklamalar aşağıdaki gibidir:

1) Şirket tarafından açılan davalar ve yürütülen icra takipleri:
Rapor tarihi itibarıyla devam eden Şirket tarafından açılmış 1 adet dava bulunmakta olup, söz konusu dava faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilememektedir.

2) Şirket aleyhine açılan davalar ve icra takipleri:

Rapor tarihi itibarıyla devam eden Şirket aleyhine açılmış toplam 6 adet davadan faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilemeyeceğine karar verilen davalar hariç tutularak karşılık ayrılması gereken dava bulunmamaktadır.

17. ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

Yoktur.

18. İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

Şirketimiz 2024 yılında güçlü finansal yapısını sürdürülebilir kılmak için nakit portföy yönetimini en karlı ve risksiz yatırım araçlarına yönlendirmiştir.

19. PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ, TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI, PERSONEL VE İŞÇİYE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket bordrosuna kayıtlı 12 çalışanı bulunmaktadır Şirket çalışanları için İş Kanunu'nda belirlenen hükümleri uygulamaktadır. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Ayrıca personelin özel sağlık sigortası bulunmaktadır.

20. YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Yoktur.

21. MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

22. İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

Şirketimizin 2024 yılında kredi kullanımı olmamıştır.

23. İÇ KONTROL SİSTEMİNİN ETKİNLİĞİ, RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMELERİ

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

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirket'in kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi,

raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Şirket yönetim kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunmak amacıyla, Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilen ve iki üyeden oluşan Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komite 2 ayda bir toplanarak riskleri gözden geçirmektedir. Bununla birlikte Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve politikalarına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğünü ve güvenilirliğini, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğini, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesini ve tespitini sağlamak amacıyla Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilen ve iki üyeden oluşan Denetim Komitesi kurulmuştur. Denetimden Sorumlu Komite 3 ayda bir toplanarak Şirketimizde muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili mevzuat ve düzenlemeler çerçevesinde işleyişinin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yaparak raporunu Yönetim Kuruluna sunar.

Şirketimizin mevcut ve muhtemel riskleri temel olarak şu şekilde sınıflandırılmaktadır:

- a. Operasyonel Riskler
- b. Finansal Riskler
- c. Stratejik Riskler
- d. İtibar Riski
- e. Bilgi Güvenliği Riski

Bu beş ana başlık altında gruplanan makro riskler altında, aktif pasif riski, kredibilite, sermaye/borçluluk ilişkisi, kur riski ile şirketin mali durumunu doğrudan etkileyebilecek diğer riskler, optimum düzeyde güncel teknolojinin kullanılması ve bu yönde gerekli yatırımların tespit edilerek uygulanması çerçevesinde rekabet avantajını etkileyebilecek risk faktörleri, yangın, deprem, tabii afetler gibi Şirket performansını olumsuz etkileyebilecek mikro seviyede risk faktörleri sürekli olarak izlenmekte ve gerekli aksiyonların alınması sağlanmaktadır.

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



24. YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILMIŞSA NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ

Şirketimiz, herhangi bir teşvikten yararlanmamıştır.

25. ŞİRKETİN YATIRIM DANIŞMANLIĞI VE DERECELENDİRME GİBİ KONULARDA HİZMET ALDIĞI KURUMLARLA ARASINDA ÇIKAN ÇIKAR ÇATIŞMALARI VE BU ÇIKAR ÇATIŞMALARINI ÖNLEMELİK İÇİN ŞİRKETÇE ALINAN TEDBİRLER HAKKINDA BİLGİ

Şirketimiz 2024 yılında;

01.01.2024–31.12.2024 dönemi bağımsız denetim hizmeti için Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri AŞ firması ile, yıllık gelir ve kurumlar vergisi beyannamelerine ilişkin tam tasdik hizmeti için ise Kıdem YMM ve Denetim Ltd. Şti. firması ile, vergi danışmanlık hizmetleri için PwC Yeminli Mali Müşavirlik AŞ firması ile enflasyon muhasebesi danışmanlığı için Burhan Gündoğdu ile hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirket portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti almak üzere TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ; portföye 2024 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti almak üzere TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ ve Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ firmaları ile anlaşılmıştır.

2024 yılında Şirketimizin ihtiyaç duyduğu insan kaynakları ve idari işler, bilgi ve iletişim teknolojileri, hukuki danışmanlık, yatırım yönetimi ile genel yönetim personel hizmetlerinin Maher Holding Yatırım Holding AŞ'den hizmet alınmıştır.

İstanbul İli Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesinde geliştirecek projeye ilişkin kentsel dönüşüm danışmanlığı için KEYM Kentsel Yenileme Merkezi ve Gayrimenkul Yatırımları İnş.San. ve Tic. AŞ ile danışmanlık hizmeti alınması amacıyla sözleşme imzalanmıştır.

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirketimiz ile hizmet alınan kurumlar arasında çıkar çatışması yaratan bir olay gerçekleşmemiştir. Danışmanlık, değerlendirme ve derecelendirme gibi hizmet alımların da SPK mevzuatı dâhil tüm mevzuat hükümlerine uyulmakta ve kurumların seçiminden başlayarak çıkar çatışmasına yol açabilecek bir durumun gerçekleşmemesi için azami özen gösterilmektedir.

26 . RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 25.06.2024 tarihinde aldığı karar ile başlatılan pay geri alım programı 02.10.2024 tarihinde yapılan işlemler neticesinde tamamlanmıştır. Geri alım programı kapsamında, Şirketimiz, 26.06.2024 – 02.10.2024 tarihleri arasında toplam 20.000.000 TL nominal değerli hisseyi ortalama 4,834 TL fiyat ile Borsa İstanbul'da geri almıştır. Hisse geri alım için ödenen toplam tutar 96.683.818,45 TL olup, 02.10.2024 tarihi itibarıyla Şirketimizin sahip olduğu MHRGYO paylarının Şirket sermayesine oranı % 2,418'dir.

27.ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Yoktur.

28. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

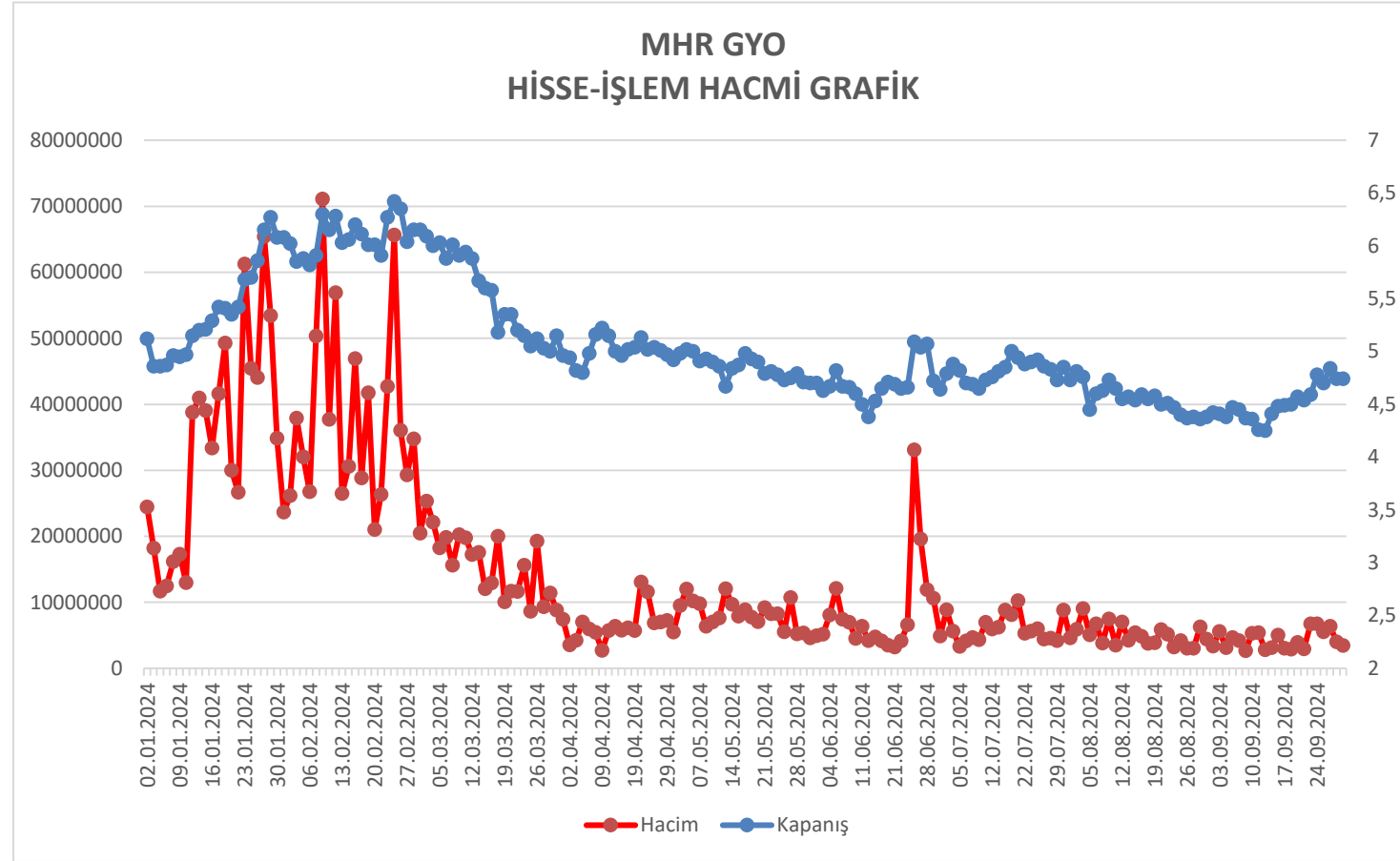
MHR GYO 01 OCAK 2024 - 30 EYLÜL 2024 TARİHLERİ ARASINDA GÜNLÜK KAPANIŞLAR

Şirketimiz 18 Ekim 2023 tarihinde 4,30 TL fiyat ile Yıldız Pazar'da işlem görmeye başla- mıştır. Şirketimiz paylarının işlem görmeye başladığı 18 Ekim'den 26 Ekim tarihine kadar 7 gün boyunca tavan fiyattan işlem görmüş ve % 94,42 oranında fiyat artışı sonucu 26 Ekim'de 8,36 TL fiyata ulaşmıştır. Bu tarihten sonra paylar normal seyrinde ilerlemiştir.

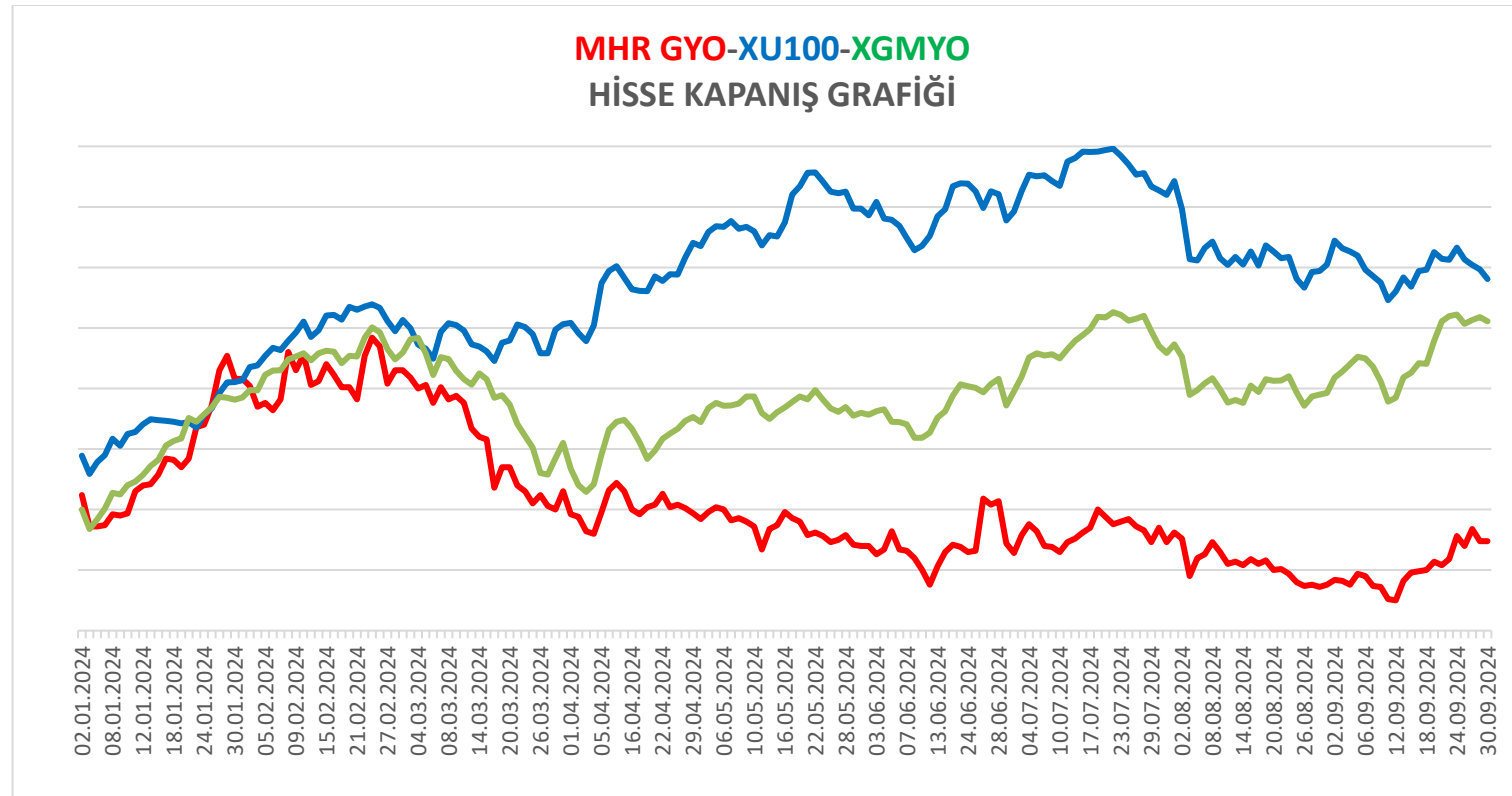
Şirketimizin 2024 yılı fiyatları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

2024					
Tarih	Açılış	En Yüksek	En Düşük	Kapanış	Hacim
02.01.2024	5,22	5,24	5,05	5,12	124.620.300
31.01.2024	6,08	6,17	6,03	6,08	143.956.800
01.02.2024	6,08	6,16	6,01	6,02	159.436.000
29.02.2024	6,18	6,20	6,09	6,15	125.469.100
01.03.2024	6,17	6,20	6,08	6,09	155.044.800
29.03.2024	5,03	5,15	4,98	5,15	44.581.740
01.04.2024	5,10	5,14	4,88	4,96	7.417.947
30.04.2024	4,97	4,97	4,88	4,92	5.512.520
02.05.2024	4,92	5,17	4,91	4,98	9.498.742
31.05.2024	4,72	4,76	4,68	4,70	4.932.517
03.06.2024	4,70	4,71	4,60	4,63	5.149.587
28.06.2024	5,04	5,17	4,99	5,07	11.900.470
31.07.2024	4,86	4,90	4,73	4,73	4.600.458
29.08.2024	4,37	4,42	4,35	4,38	4.436.436
30.09.2024	4,74	4,81	4,69	4,74	3.446.111

MHR GYO 01 Ocak-30 Eylül 2024 tarihleri arası hisse fiyatı ve işlem hacmi grafiği:



MHR GYO-XU100-XGMYO 01 Ocak-30 Haziran 2024 Tarihleri arası karşılaştırmalı grafiği:





YÖNETİŞİM

29. YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

MHR GYO Yatırımcı İlişkileri Birimi, yatırımcılar ile Şirketimiz arasında bir köprü görevi oluşturmak, gelen yazılı bilgi taleplerini, kamuya açıklanmış bilgiler ile sınırlı olmak koşuluyla yanıtlamak, Şirketimiz ilgili bilgileri pay sahiplerine en doğru ve hızlı şekilde ulaştırmak amacıyla çalışmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri, MHR GYO Yönetiminin benimsediği kurumsal yönetim anlayışı, şeffaf bilgilendirme politikası ve tüm pay sahiplerine eşit muamele etme ilkesi ile paydaşlarımızın önceliğini gözetmekte ve ortaklarına değer katmayı hedeflemektedir.

Şirketimiz yatırımcı ilişkileri birimi 2023 yılında kurulmuş olup rapor döneminden sonra 05 Şubat 2024 tarihinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" başlıklı 11.maddesi gereği; Genel Müdür'e bağlı olmak üzere, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı sahibi Ebru Bozdoğanlı Yatırımcı İlişkileri Direktörü ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak, Ticari Gayrimenkul Direktörü Ömer Can Görken Yatırımcı İlişkileri Bölüm Üyesi olarak atanmıştır.

Şirketimizde pay sahipleri ile olan ilişkileri yönetmek amacıyla çalışmalarını yürüten Yatırımcı İlişkileri Bölümü, ana görevleri olan:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- Genel Kurul Toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve Genel Kurul Toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, Konularında gerekli tüm çalışmaları gerçekleştirmiştir.

Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi "Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı" ve "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı"na sahip olup, Şirkette tam zamanlı yönetici olarak çalışmaktadır. Ayrıca, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmiştir. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin ve bu bölümde görev alan asgari bir kişinin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ile bu bilgilerde meydana gelen değişiklikler Kurulun özel durumlara ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde KAP'ta yayınlanmıştır. Yatırımcı İlişkileri Birimi Kurumsal Yönetim Tebliği Madde 11 uyarınca, Yönetim Kuruluna yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak rapor sunmaktadır.

Yatırımcılarımızdan ve diğer paydaşlarımızdan yatirimciliskileri@mhrgyo.com.tr iletişim adresimize gelen Şirketimiz projeleri ve finansal verileri ile ilgili yazılı talepler, kamuya açıklanmış bilgiler dahilinde olmak üzere Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından en kısa sürede yazılı olarak cevaplanmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Ekibi:

Ebru BOZDOĞANGİL
Yatırımcı İlişkileri Direktörü
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

Ömer Can GÖRKEN
Ticari Gayrimenkul Direktörü

30. GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimiz 2023 yılı olağan genel kurul toplantısı 28 Haziran 2024 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, Toplantıya ait davet Kanun ve Ana Sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 06 Haziran 2024 tarih 11098 sayılı nüshasında, Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr), Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EGKS), Bilgi Toplumu Hizmetleri Sayfasında (E-Şirket) ve Şirket internet sitesinde (www.mhrgyo.com.tr) yayınlanmış, ayrıca pay defterinde kayıtlı nama yazılı pay sahiplerine yazılı olarak, toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi sureti ile süresi içinde duyurulmuştur.

Genel Kurul davetini yanı sıra Faaliyet Raporu Şirket merkezinde pay sahiplerinin bilgisine hazır tutulmuştur. Ayrıca internet sitemizde de incelemeye sunulmuştur. Davet ile birlikte aynı tarihte Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca yapılması gereken bilgilendirmeler de KAP'ta açıklanmıştır. Genel kurul toplantısıyla ilgili belgeler Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulmuş ve ilkelere uyum sağlanmıştır. Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, Şirketin toplam 827.000.000 TL'lik sermayesine tekabül eden 827.000.000 adet paydan fiziki ortamda katılan pay sahiplerinden 643.297.561 payın vekaleten, 907 payın asaleten ve elektronik ortamda ise 2 payın asaleten olmak üzere toplam 643.298.470 TL sermayenin toplantıda temsil edildiği, böylece gerek kanun gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması, yeterli sayıda Yönetim Kurulu Üyesinin ve Denetçinin toplantıda hazır olduğunun görülmesi, vekaletnamelerin ve toplantıda hazır bulunması gerekli evrakların tam olduğunun görülmesi, elektronik genel kurul gerekliliklerinin yasal düzenlemelere uygun şekilde yerine getirildiğinin Bakanlık Temsilcisi Sayın Ayten GÜNEŞ tarafından tespit edilmesi üzerine toplantı, Genel Müdür Sayın Şualp Nurkan KAÇMAZ tarafından fiziki ve elektronik ortamda eş zamanlı olarak açıldı. Genel Kurulda oy kullanma ve söz almaya ilişkin ve Elektronik Genel Kurul Sistemi ile ilgili bilgilendirme yapıldıktan sonra gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiş, gündem maddeleri görüşülmüş ve herhangi bir sorun yaşanmadan gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul Toplantısı'na asaleten olmak üzere fiziki olarak 4 ortak, EGKS aracılığıyla ise 2 ortak katılım göstermiştir.

28 Haziran 2024 tarihinde gerçekleşen Genel Kurul toplantısında;

- Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri yeniden seçilmiş olup Şirketin Yönetim Kurulu Üyeliklerine, 3 yıl süre ile görev yapmak üzere Sayın Mahmut ERDEMOĞLU , Sayın Levent ULUÇEÇEN , Sayın Ahmet YAŞAR, Sayın Gökay ERDEMOĞLU, Sayın Kemal GÜLMEZ ve Sayın Volkan YILDIZ'ın gerçek kişi üye olarak, Sayın Kerim Erhan DUMANLI , Sayın Ufuk TANDOĞAN ve Sayın Müşfik CANTEKİNLER'in bağımsız üye olarak seçildi.
- Şirketimizin, Türk Ticaret Kanunu kapsamında hazırlanan Genel Kurul İç Yönergesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan, Kar Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Bağış ve Yardım Politikası, Ücretlendirme Politikası ve Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları Genel Kurul'un onayından geçti.
- 2023 Yılı kar dağıtımına ilişkin olarak, SPK mevzuatına göre hazırlanan, enflasyon muhasebesi uygulanmış 2023 yılı finansal tablolarında kar elde edilmesine rağmen, Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan 2023 yılı yasal kayıtlarımızda net dönem karından daha fazla bir tutarda geçmiş yıl zararı olması nedeniyle, dağıtılabilir kar bulunmadığından kar dağıtımı yapılmaması hususu onaylandı.
- Şirketin, 2024 yılı içinde yapılacak bağış üst sınırı, "yıllık hesap dönemine göre Şirket aktif değerinin % 1'ini aşamaz" şeklinde belirlendi.
- 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu kapsamında, 31.12.2023 tarihli finansal tabloların enflasyon düzeltmesi sonucu yasal kayıtlarımızda oluşan 1.098.456.605,48 TL tutarındaki geçmiş yıllar zararının, şirket politikası gereğince özkaynaklarda oluşan sermaye düzeltmesi olumlu farklarından mahsup edilmemesi hususu Genel Kurulun bilgisine sunuldu.
- 2024 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının bağımsız dış denetimi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere, Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri AŞ'nin Bağımsız Denetim Şirketi olarak seçildi.



31. POLİTİKALARIMIZ

Kurumsal Yönetim Politikaları	Yaklaşımımız
Kar Dağıtım Politikamız	Dağıtılabilir karın en az % 20'sini nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtabilmeyi hedefliyoruz
Bağış ve Yardım Politikamız	Genel Kurul tarafından belirlenen üst sınır tutarınca çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapmayı ilke edindik.
Bilgilendirme Politikamız	Şirket'in ticari sır niteliğini taşımayan bilgi ve gelişmelerin ilgili mevzuat çerçevesinde başta yatırımcılar olmak üzere menfaat sahiplerinin bilgisi-ne adil, eksiksiz, doğru, zamanında ve kolay anlaşılır bir şekilde sunmayı ilke edindik.
Ücret Politikamız	Yönetim Kurulu üyeleri ile diğer üst düzey yöneticilerin ücretlerini belirlerken bu kişiler için Şirket'te üstlenmiş oldukları görev ve sorumlulukları göz önünde bulundurarak, piyasa koşullarına uygun ve Şirket'in strateji ve politikalarına, performansına göre yıllık bazda bir ücret belirleriz.
Etik İlkeler	Kurucumuz ve Yönetim Kurulu Başkanımız Sayın Mahmut Erdemoğlu'nun babası Merhum Sayın "Besnili Bilge" Mehmet Erdemoğlu'nun tüm ticaret dünyasına ve insanlığa ithafen altın değerindeki öğütlerinden yola çıkarak ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği "Sermaye Piyasası Çalışanları Etik İlkeleri ve Davranış Kuralları" doğrultusunda oluşturduğumuz etik ilkelerimize uyarız.
Sürdürülebilirlik Politikası	Sürdürülebilirlik MHR GYO için bir slogan değil, temel felsefemizdir.
Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları	SPK Mevzuatı uyarınca Yönetim Kurulu nezdinde kurulan komitelerin çalışma esaslarını belirledik ve uygulamaya aldık.
İnsan Kaynakları Politikası	İnsana saygı, eşitlik, eğitim ve gelişim imkanı sağlanması, adil ve güvenilir ücret yönetimi, çalışan bağlılığı ve aidiyeti ilkelerini benimsedik.
İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası	İnsan haklarına saygı, MHR GYO'nun temel bir değeridir. MHR GYO, Birleşmiş Milletler (BM) Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin 10 ana ilkesinin ve OECD'nin Çokuluslu Şirketler için Rehber İlkelerinin iş stratejilerinin, operasyonlarının ve kültürünün bir parçası haline gelmesi, Şirketin ve iş paydaşlarının da bu ilkelere uymaları için çaba gösterir.
Eşitlik, Çeşitlilik, Kapsayıcılık ve Fırsat Eşitliği Politikası	Etnik köken, din, dil, ırk, yaş, cinsiyet, medeni hal, cinsel yönelim, uyruk, maluliyet, felsefi inanç, kültürel farklılık sosyal veya ekonomik durum, siyasi düşünce, engellilik hali, ebeveynlik, askerlik hizmeti durumu vb ayrımı yapmadan, tüm insan kaynakları süreçlerinde adil bir yaklaşımı ve liyakati gözeterek, engelleri ortadan kaldıran, tüm yeteneklerin katılımını sağlayan ve her çalışana potansiyelinin tamamına ulaşmasının önünü açacak eşitlikçi bir kültür oluşturmayı hedefledik.
Paydaş Memnuniyeti ve Şikâyet Yönetimi Politikası	Memnuniyet ve şikâyet yönetim sistemini kurgularken klasik anlayış yerine kapsayıcı ve tamamlayıcı "paydaş memnuniyeti" anlayışını benimsedik.
Tazminat Politikası	İş Kanunu ile tam uyumu sağlıyoruz.
Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası	MHR GYO, gelenekselleşmiş finansal hedeflerinin ötesine geçip, toplum ve çevre üzerindeki etkilerini öncelikli olarak düşünmekte, paydaşlarıyla olumlu ve sürdürülebilir ilişkiler geliştirmenin yollarını arar. Sosyal ve çevresel kaygılarını ticari faaliyetlerine ve paydaşlarıyla etkileşimlerine gönüllü olarak entegre etmiş ve daha iyi bir topluma ve daha temiz bir çevreye gönüllü olarak katkıda bulunma konusunda çalışır.
Menfaat Sahiplerinin Yönetim Organlarına Katılımına ve Bilgilendirilmesine İlişkin Politika	Menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımının destekler ve bu konuda çözüm üretir.
İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası	MHR GYO, çalışanlarına yönelik, mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali halinde etkili ve süratli bir tazmin imkânı sağlar.
Bilgi Güvenliği Politikası	Bilgi güvenliği yönetim sisteminin uygulanması, sürdürülmesi ve sürekli iyileştirilmesi için çalışır ve önlemler alır.

32. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VİZYONUMUZ

Şirketimizin kurum vizyonunu belirlerken sürdürülebilirliği odağımıza koyduk ve vizyonumuza temel insana ve doğaya saygı olan, bireyin doğallığıyla bağını koparmadan modernlik, mimari ve teknolojiye üst düzeyde faydalanmasını sağlamak ve bu sayede "Yaşam Mimarlığı" felsefemizi, tüm dünyaya örnek oluşturacağımızı gözden kaçırmadan yaşam pratiğine aktarmak, ve mevcut coğrafyamızın sunduğu doğal güzellikleri evrensel olarak paylaşmaya imkan veren projeler geliştirmek olarak belirledik.

Vizyonumuz aynı zamanda sürdürülebilirlik hedeflerimizi de kapsayarak, faaliyetlerimizi, gelecek nesillerin ihtiyaçlarını olumsuz şekilde etkilemeden devam ettirerek büyüme, paydaş güvenini ve memnuniyetini sağlamlaştırmak ve marka itibarını üst seviyeye çıkarmaktır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ANLAYIŞIMIZ

Şirketimiz için sürdürülebilirlik bir slogan değil, temel felsefemizdir.

Bununla birlikte;

- ♦ Kısa vadeli değil, uzun vadeli düşünmek
- ♦ Büyüme yerine kalkınma ve gelişim
- ♦ Yatay düşünce değil, bütünsel düşünce
- ♦ Küresellik yerine yerellik
- ♦ Kâr baskısı yerine sosyal, çevresel, ekonomik sorumluluk baskısı
- ♦ Sadece kurumun çıkarı değil, bütünün çıkarı
- ♦ Yıkıcı dil yerine barışçıl dil
- ♦ Rakiplerle rekabet değil, rakiplerle paydaşlık

Sürdürülebilirlik felsefemizin yapıtaşlarıdır.

Tüm iş süreçlerimizde, sadece çevre, sosyal ve ekonomik değil yönetim, hizmet ve ürün sürdürülebilirliğini de gözettiğimiz sürdürülebilirlik anlayışı ile faaliyetlerimizi yürütmekteyiz.

Şirketimiz, uzun vadeli değer yaratmak amacıyla, kurumsal yönetim ilkelerinin yanı sıra, ekonomik, çevresel ve sosyal faktörleri, şirket faaliyetlerinde ve karar mekanizmalarında karşılaşılabilecek riskleri de gözeterek uygulamaktadır.

MHR GYO, kurumsal sosyal sorumluluk politikası çerçevesinde gelenekselleşmiş finansal hedeflerinin ötesine geçip, toplum ve çevre üzerindeki etkilerini öncelikli olarak düşünmekte, paydaşlarıyla olumlu ve sürdürülebilir ilişkiler geliştirmenin yollarını aramaktadır. Sosyal ve çevresel kaygılarını ticari faaliyetlerine ve paydaşlarıyla etkileşimlerine gönüllü olarak en-

Şirketimiz için sürdürülebilirlik bir slogan değil, temel felsefemizdir.

tegre etmiş ve daha iyi bir topluma ve daha temiz bir çevreye gönüllü olarak katkıda bulunma konusunda çalışmalar yapmaktadır.

Sürdürülebilirlik konusundaki çalışmalarımız, paydaşlarımız için ortak bir zemin, çalışanlarımız için ahlaki bir kod, yatırımcılarımız ve ortaklarımız için bir hesap verebilirlik ölçüsü sağlar.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK STRATEJİMİZ

Sürdürülebilirlik stratejimiz, iş modelimizi kurgularken, tüm paydaşlarımızı da dahil ettiğimiz kapsayıcı ve değer yaratma odaklı, gezegeni ve bu gezegen üzerinde yaşayan tüm canlıların geleceğini de içine alan bir rol ve eylemler bütünü belirlemek ve sürdürülebilirliğin tüm parametrelerini bir denge içinde yürüterek, sürdürülebilirlik anlayışımızı kurumsal bir kültüre dönüştürmektir.

Şirketimiz, insana saygı, çevre ve topluma karşı sorumluluklarının bir parçası olarak tüm faaliyetlerinde sosyal sorumluluk bilinci ile hareket etmeyi yönetim anlayışının öncelikli ve değişmez unsurlarından biri olarak kabul eder. İnsan haklarının ve çevrenin korunmasına yönelik faaliyetlerde öncü rol almaya özen gösterir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BOYUTLARIMIZ

Şirketimiz daha alt kırılımlarında yönetilen Yönetişim, Hizmet ve Ürün konularını üst boyuta taşımış ve her birini Toplum, Çevre ve Ekonomik olarak üçe ayrılan ve genel kabul gören Birleşmiş Milletler Sürdürülebilirlik Boyutları ile aynı önem ve değer seviyesine getirmiştir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ÖNCELİKLERİMİZ

Birleşmiş Milletler tarafından küresel çapta başlatılan harekete ve Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına çözüm paydaşı olmak önceliklerimizi belirleyen en önemli çıkış noktasıdır.

Önemlilik analizi ve paydaş analizi çıktılarına göre belirlediğimiz sürdürülebilirlik önceliklerimiz, sektörel, ulusal ve hatta küresel sürdürülebilirlik trendlerinin, genel uygulamaların ve gelişmelerin incelenmesi sonucu oluşan dış çevre analizi de dikkate alınarak her yıl tekrardan gözden geçirilerek dinamik bir yapıda takip edilir.

Paydaş analizi geniş kapsamlı yapılan anketler, birebir görüşmeler, toplantılar ve uzman değerlendirmeleri neticesinde toplanan verilerin değerlendirilerek yapılmakta ve bu analizler şirketimizin önemlilik haritasını da belirlemektedir.

MHR GYO olarak en büyük önceliğimiz İnsan'dır. İş modelimiz faaliyetlerimiz, politika ve uygulamalarımız "önce insan" anlayışı ile kurgulanmıştır. Bu öncelik etrafında çeşitlenen ve boyutlanan sorumluluklarımız sürdürülebilirlik evrenimizde net bir şekilde görülmektedir.

SOSYAL SORUMLULUK PROJELERİMİZ

Quick Art Space

Kâr amacı gütmeyen bir kültür sanat merkezi olarak 2023 yılında açılan Quick Art Space, dinamik ve sürdürülebilir bir platform olmak amacıyla yola çıktı. Disiplinler arası bir yaklaşımı benimseyerek sergi, atölye, performans, konuşma, deneysel tiyatro gibi etkinliklerle bir buluşma yeri olmayı hedefleyen platform, yaşayan sanatçıları destekleme ve görünür kılma misyonunu taşıyor. Kurulduğu günden bu yana bu misyonu ışığında atölye, sergi ve söyleşi gibi etkinliklerle faaliyetlerini sürdürüyor.



QUICK
ART SPACE



SÜRDÜRÜLEBİLİR BİNALARIMIZ

Şirketimizin en önemli projesi olan Quick Tower'da sürdürülebilirlik bütünsel olarak ele alınarak mekânsal kalite en üst düzeyde tutulmuştur. LEED Platinum sertifikalı binada, ekolojik ve uzun ömürlü malzemeler kullanılmış, doğal ışık ve doğal havalandırmadan ev iyi şekilde faydalanan, en sağlıklı yaşam koşulları oluşturulmuştur.

Quick Tower,

7. ÇEDBİK Uluslararası Yeşil Binalar ve Şehirler Zirvesi'nde "En Yeşil Bina" ödülüne layık görüldü.

Ayrıca, Petzoo Eurasia Awards'dan Hayvansever Bina Jüri Özel Ödülünün sahibi oldu.



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK



Su Verimliliği

Yağmur suyunun geri kazanımı
Gri suyun geri kazanımı
Peyzajda gri suyun kullanılması
Verimli armatürler



Atık Yönetimi ve Geri Dönüşümü

Atıkların ayrıştırılması
Ayrıştırılmış atık yönetimi



Enerji Verimliliği

Isıtma sistemlerinde %40'a varan tasarruf
Soğutma sistemlerinde %45'e varan tasarruf
Enerji otomasyon sistemi



Alternatif Ulaşım İmkanları

Elektrikli araç şarj noktaları
Düşük emisyonlu araçlar için özel park alanları
Bisiklet parkı
Toplu taşımaya yakınlık



Sürdürülebilir Peyzaj

Az su isteyen bitkiler
Sürdürülebilir doğal malzeme kullanımı
Yeşil çatı



Yaşam Kalitesi

Yüksek taze hava kalitesi
Optimum termal kontrol
Düşük VOC oranına sahip inşaat malzemeleri



İnovatif Cephe Tasarımı

Pasif iklimlendirme
Açılabilir kanatlar, direkt temiz hava girişi
Yüksek ısı izolasyonu ve UV Korumalı cam



Karbon Ayak İzinin Azaltılması

Yerel malzeme kullanımı
İnovatif inşaat tekniklerinin kullanımı
Yenilebilir enerji kaynaklarından elektrik tedariki
Enerji verimli ve düşük emisyonlu bina sistemleri



Düşük İşletme Maliyetleri

Enerji verimli bina sistemleri
Su verimli sistemler
Güneş ışığının optimum kullanımı

ÖDÜLLER

2014

Dünyanın En İyi Ofis Projesi

Cityscape Global Quick Tower, Cityscape Global 2014 Fuarı'nda "En İyi Ticari Proje" dalında, "Gelecekteki Projeler" kategorisinde büyük ödüle layık görüldü.

2015 - 2016

En İyi Ofis Geliştirme

Türkiye-International Property Awards European Property Awards'da Quick Tower, "En İyi Ofis Geliştirme" kategorisinde ödüle layık görüldü.

2015-2016

En İyi Ticari Yüksek Bina Geliştirme

Avrupa-International Property Awards Quick Tower, International Property Awards'da "En İyi Ticari Yüksek Bina" kategorisinde Avrupa'nın en iyisi oldu.

2015-2016

En İyi Yenileme Projesi

Türkiye-International Property Awards European Property Awards'da Quick Tower, "Ticari Renovasyon ve Yenileme" kategorisinde ödüle layık görüldü. Atıl durumda olan bir binanın yıkılarak kente yeniden kazandırılmasını sağlayan Quick Tower, "Highly Commended" ile ödüllendirildi.

2015 - 2016

En İyi Ofis Mimarisi

Türkiye-International Property Awards, European Property Awards'da Quick Tower, "Ofis Mimarisi" kategorisinde "5 Star" ile ödüllendirildi.

2015-2016

En İyi Ofis Geliştirme

Avrupa-International Property Awards Quick Tower International Property Awards'da "Ofis Geliştirme" kategorisinde Avrupa'nın en iyisi seçildi.

2015-2016

En İyi Yüksek Katlı Ofis Geliştirme

Türkiye- International Property Awards European Property Awards'da Quick Tower, "En İyi Ticari Yüksek Bina" kategorisinde ödüle layık görüldü. "5 Star" ile ödüllendirilen Quick Tower, Türkiye'yi bu kategoride International Property Awards'da temsil etme hakkı kazandı.

2016

En İyi İşveren Ödülü

Arkitera - Türkiye

2016

Türkiye'nin İlk ve Tek 5 Star Sertifikalı Ofis Binası

British Safety Council

2016

Leed Platin Sertifikası

Quick Tower, ABD Yeşil Bina Konseyi tarafından LEED Yeşil Bina Derecelendirme Sisteminde oluşturulan ve Yeşil Bina Sertifikasyon Enstitüsü tarafından doğrulanan sertifika düzeyinin gereksinimlerini karşılayarak Leed Platin Sertifikası'nı almaya hak kazanmıştır.

2020

TSE Covid-19 Güvenli Hizmet Belgesi

Yapılan denetim sonucunda binamızda alınan tedbirler ve uygunlanan faaliyetler açısından gerekli tüm kriterlerin sağlandığının belirlenmesi sonucunda Quick Tower "TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi"ni almaya hak kazanmıştır.

2020

Yılın Uluslararası Mimari Ödülü

World Architecture Community Awards Quick Tower, dünyanın her köşesinden 100'ün üzerinde projenin değerlendirildiği World Architecture Community Awards'ta özgün mimari tasarımıyla yeni bir ödülün daha sahibi oldu.

2021

Sıfır Atık Belgesi

Quick Tower 2021 yılında Sıfır Atık Belgesi almaya hak kazanmıştır.

2023

"En Yeşil Bina" Ödülü

6. ÇEDBİK Uluslararası Yeşil Binalar ve Şehirler Zirvesi'nde "En Yeşil Bina" ödülüne layık görüldü.

Hayvansever Bina Jüri Özel Ödülü

Petzoo Eurasia Awards'dan jüri özel ödülünün sahibi oldu.



ULUSLARARASI
MİMARİ
ÖDÜLÜ

EN İYİ
İŞVEREN
ÖDÜLÜ

EN İYİ
TİCARİ
YÜKSEK
BİNA

DÜNYANIN
EN İYİ
OFİS
PROJESİ

EN İYİ
OFİS
GELİŞTİRME

TÜRKİYE'NİN
İLK VE
TEK
5 STAR
SERTİFİKALI
OFİS
PROJESİ





MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

GENEL MÜDÜRLÜK:

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

T: +90 (216) 227 58 00

info@mhrgyo.com.tr

mhrgyo.com.tr

MHRGYO

"Geleceğe Değer"

