

MHR GYO AŞ
31 Mart 2025
Yönetim Kurulu
Faaliyet Raporu



MHRGYO

“Geleceğe Değer”

İÇİNDEKİLER

1- RAPOR HAKKINDA –	Sayfa 4
2- MHR GYO HAKKINDA –	Sayfa 4
3- YÖNETİM KURULU –	Sayfa 5
4- ORGANİZASYON ŞEMASI –	Sayfa 11
5- SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI –	Sayfa 12
6- YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ –	Sayfa 12
7- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER –	Sayfa 14
8- YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR –	Sayfa 21
9- GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ –	Sayfa 21
10- İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER –	Sayfa 21
11- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ –	Sayfa 21
12- İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR ve BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ –	Sayfa 21
14- FİNANSAL RAPORLAR –	Sayfa 24
15- FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ –	Sayfa 33
16- ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU DAVALAR –	Sayfa 33
17- İŞTİRAKLER –	Sayfa 33
18- FİNANSAL YAPININ İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER –	Sayfa 33
19- PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ, TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI, PERSONEL VE İŞÇİYE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER –	Sayfa 34
20- BAĞIŞLAR –	Sayfa 34
21- MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLER –	Sayfa 34
22- FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK –	Sayfa 34
23- İÇ KONTROL SİSTEMİ –	Sayfa 34
24- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILMIŞSA NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ –	Sayfa 35
25- ŞİRKETİN YATIRIM DANIŞMANLIĞI VE DERECELENDİRME GİBİ KONULARDA HİZMET ALDIĞI KURUMLARLA ARASINDA ÇIKAN ÇIKAR ÇATIŞMALAR VE BU ÇIKAR ÇATIŞMALARINI ÖNLEMEK İÇİN ŞİRKETÇE ALINAN TEDBİRLER HAKKINDA BİLGİ –	Sayfa 35
26- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR –	Sayfa 35
27- ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI –	Sayfa 35
28- GERİ ALINMIŞ PAYLAR –	Sayfa 35
29- HİSSE SENEDİ PERFORMANSI –	Sayfa 36
30- KURUMSAL YÖNETİM –	Sayfa 40
31- YATIRIMCI İLİŞKİLERİ –	Sayfa 41
32- GENEL KURUL TOPLANTISI –	Sayfa 42
33- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI –	Sayfa 42
34- STRATEJİ VE HEDEFLER –	Sayfa 43
35- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK –	Sayfa 43
36- KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK –	Sayfa 45

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 01.01.2025 31.03.2025 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	Quick Tower 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.

3- YÖNETİM KURULU**Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler****YÖNETİM KURULU ÜYELERİ****GÖREV SÜRELERİ**

Mahmut ERDEMOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	30.03.2021–Devam
Levent ULUÇEÇEN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	30.03.2021–Devam
Ahmet YAŞAR	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2021–Devam
Gökay ERDEMOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023–Devam
Kemal GÜLMEZ	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2021–Devam
Volkan YILDIZ	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2021–Devam
Kerim Erhan DUMANLI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023-Devam
Ufuk TANDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	06.01.2023-Devam
Müşfik CANTEKİNLER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.06.2024-Devam

ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER**GÖREV SÜRELERİ**

Şualp Nurkan KAÇMAZ	Genel Müdür	17.08.2022–Devam
Nazan BONCUK YAMAN	Mali İşler Direktörü	01.05.2021–Devam
Ömer Can GÖRKEN	Ticari Gayrimenkul Direktörü	13.08.2021–Devam
Ebru BOZDOĞANGİL	Yatırımcı İlişkileri Direktörü	05.02.2024–Devam

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, 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., 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., 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 Başkanı, 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, QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Ticaret 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 Başkan Vekili, Valde Bilişim Teknolojileri Ticaret AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Quick Hayat Sigorta AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, Maher Yatırım Holding AŞ Yatırımlar ve İştirakler Başkanı
Kemal Gülmez Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2021-Devam	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ Yönetim Kurulu Üyesi, 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	

**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN 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 sıhrı 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.

Kerim Erhan DUMANLI

Müşfik CANTEKİNLER

**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN 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 sıhrı 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. 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,
- f. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine 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

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.

28.06.2024 tarih ve 2024/28 sayılı yönetim kurulu kararı ile komitelere aşağıdaki üyeler seçilmiştir.

Görevi	Denetimden Sorumlu Komite	Kurumsal Yönetim Komitesi	Riskin Erken Saptanması Komitesi	Gayrimenkul Yatırımları ve Proje Geliştirme Komitesi
Başkan	Kerim Erhan Dumanlı	Kerim Erhan Dumanlı	Ufuk Tandoğan	Gökay Erdemoğlu
Üye	Müşfik Cantekinler	Müşfik Cantekinler	Müşfik Cantekinler	Kemal Gülmez
Üye		Ebru Bozdoğanlı		Emin Murat Kan

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Komite, tamamı bağımsız ve icrada görevli olmayan 2 üyeden oluşmaktadır. 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. 2025 yılı ilk çeyreğinde, 2 defa toplanmış ve 2 karar almıştır.

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 yürütmektedir. 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 komite üyesi olarak atanmıştır. Komite 2025 yılı ilk çeyreğinde, 2 defa toplanmış ve 2 karar almıştır.

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 2025 yılı ilk çeyreğinde 1 defa toplanmış olup 1 adet rapor hazırlayıp Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE PROJE GELİŞTİRME KOMİTESİ

"Gayrimenkul Yatırımları ve Proje Geliştirme Komitesi" oluşturulmasına, Gayrimenkul Yatırımları ve Proje Geliştirme Komitesi' Şirketimiz Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunmak üzere ihtiyari bir komite olarak 10 Mart 2025 tarihinde kurulmuş olup Komite başkanlığına Gökay Erdemoğlu'nun; üyeliklerine ise Kemal Gülmez ve Emin Murat Kan'ın getirilmesine karar verilmiştir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN 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.

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 2025 Yılı'nın ilk çeyreğinde de 3'ü bağımsız olmak üzere 9 üye tarafından yönetilmiştir. 6 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından 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.

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.

Yönetim Kurulu Üyelerine görevlerinden ötürü ödenecek ödenecek huzur haklarının 01.07.2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, Yönetim Kurulu Başkanına aylık net 400.000 TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin her birine aylık net 30.000 TL ödenmesi şeklinde belirlenmiş olup 2025 yılı ilk çeyreğinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve diğer üst düzey yöneticilere ödenen toplam net ücret 3.851.638 TL'dir.

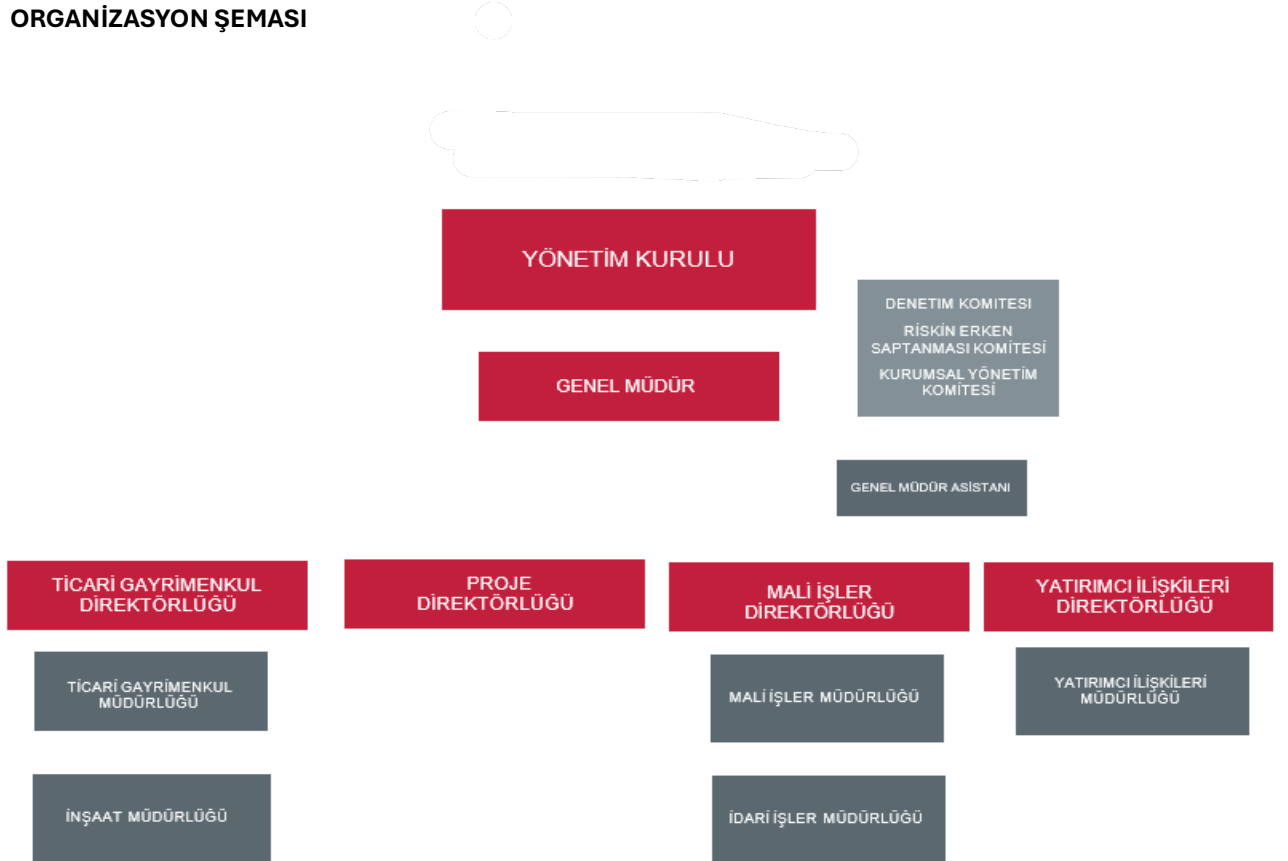
YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN YETKİLERİ

28 Haziran 2024 tarihinde yapılan görev dağılımı sonucu, Mahmut Erdemoğlu Yönetim Kurulu Başkanı ve Levent Uluçeçen Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak seçilmiş olup atacakları müşterek imzayla Şirket'i sınırsız temsil etme hak ve yetkisine haizdir. Ortaklık portföyüne gayrimenkul alınması veya satılması, ortak gayrimenkul yatırımı yapılması, ortaklığa gayrimenkul projesi geliştirme, proje kontrol veya müteahhitlik veya mimari proje hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesi, gayrimenkul değerlendirme firmaları ve bağımsız denetim firmasının seçilmesi, ortaklık sermayesinde % 20 ve üzerinde paya veya oy hakkına sahip olan ortaklar ile ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar, bunların % 20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler, ortaklığa danışmanlık, portföy yönetimi, işletmecilik hizmeti veren şirketler ve ortaklığın iştiraklerinin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınması, ortaklıkta, sermayenin % 20 ve üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar, ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar, adı geçenlerin % 20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler, ortaklığa danışmanlık, portföy yönetimi,

işletmecilik hizmeti veren şirketlerin ve ortaklığın iştiraklerinin herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar, şirket paylarına ait hisse senetleri, hisse senedi ilmühaberi, tahvil ve finansman bonosu, varlığa dayalı menkul kıymet ve sair sermaye piyasası araçlarının ihracı, Borsa İstanbul Aş'de işlem gören şirketler dışında, mevcut veya yeniden kurulacak bir şirkete iştirak veya mevcut bir şirketin hisse senedi ve tahvil veya bu nevi kıymetlerin satın alınması, iştirak olunan şirketlerde rüçhan hakkı kullanılması veya bu iştiraklerindeki hisselerin satışı işlemlerinin Yönetim Kurulu kararı ile alınması zorunlu olup,

şirket adına her türlü gayrimenkul satın almak veya iktisap etmek, şirket gayrimenkullerini satmak veya gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi düzenlemesi veya şirkete ait gayrimenkullerden herhangi biri üzerinde her türlü takyidat veya ipotek kurmak veya üçüncü şahıslar lehine her türlü aynı hak tesis etmek için gerekli tüm iş, işlem ve belgeler ile bu işlemlerin yapılması için 3. Kişilere vekalet verilmesi, şirketin kurucu ortak olacağı başka şirketler kurmak, kurulu bir şirkete iştirak etmek, şirketin mevcut iştirak paylarını satmak veya üzerinde tasarruf etmek, şirkete bağlı şube veya ofis kurmak veya kapatmak, şirket adına bankalarla kredi sözleşmeleri yapılması veya limit artırımı, belirli bir süre için yapılan kredi sözleşmelerinin uzatılması, şirket lehine doğmuş bir haktan feragat etmek, sulh ve ibrada bulunmak, şirket lehine alınmış ipoteğin fek edilmesi, şirket alacaklarının temlik edilmesi, şirket adına üçüncü şahıslara kefalet ve garanti verilmesi işlemleri için Yönetim Kurulu Başkanı ile Yönetim Kurulu Başkan Vekili'nin müşterek imzalarıyla temsil ve ilzam edilmesi zorunludur.

4- ORGANİZASYON ŞEMASI



5- 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 (Sekizyüzirmiyedimilyon Türk lirası) olup her biri 1 TL (Bir Türk lirası) itibari değerinde 827.000.000 (Sekizyüzirmiyedimilyon) 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 tescil ile "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddenin esas sözleşme tadili yapılmıştır. 2024 yıl sonu itibarıyla ortakların adları (unvanları) ile paylarının miktarı ve sermayedeki oranları aşağıda belirtilmektedir.

	Sermayedeki Payı (TL)	31.03.2025 Sermayedeki Payı (%)	Sermayedeki Payı (TL)	31.12.2024 Sermayedeki Payı (%)
QUICK SİGORTA AŞ	537.387.067	64,98	537.387.067	64,98
CORPUS SİGORTA AŞ	104.133.400	12,59	104.133.400	12,59
DiĞER	185.479.533	22,43	185.479.533	22,43
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 artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 207.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı 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 artırımını 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 Gazete sinde yayımlanmıştır.

6- YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Yoktur.

PROJELER

7- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

QUICK TOWER

Quick Tower, İstanbul Ataşehir'de 10.577,47 m2 yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu 30 katlı A+ ofis ve dükkan binasıdır. 2015 yılında yapımı tamamlanan binada 104 ayrı bağımsız bölüm ve 713 araç kapasitesine sahip bir otopark bulunmaktadır. Bu 104 ayrı bölümün 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç diğer tüm bölümleri Şirket adına kayıtlıdır. TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından hazırlanan değerlendirme raporu uyarınca, binanın 71.441,89 m2 kapalı alanı, 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç 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 Ödülleri'nde "En İyi Ofis Geliştirme", "En İyi Ticari Yüksek Bina", "En İyi Ticari Renovasyon ve Yenileme" ve "En İyi Ofis Mimarisi" ödüllerini kazanmıştır. Atıl durumda olan bir binanın yıkılarak kente yeniden kazandırılmasını sağlayan Quick Tower, "Ticari Renovasyon ve Yenileme" kategorisinde yüksek ödül ile ödüllendirilmiştir. Quick Tower (AND adıyla), aynı zamanda Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "Ofis Mimarisi", "Yüksek Katlı Ofis Geliştirme" kategorilerinde 5 yıldız ile ödüllendirilerek Türkiye'yi Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde temsil etmeye de hak kazanmıştır. Quick Tower (AND Kozyatağı adıyla), 2016 yılında British Safety Council tarafından yapılan değerlendirme çerçevesinde, Türkiye'nin 5 yıldız sertifikası almaya hak kazanan ilk ofis binası olmuştur. 2020 yılında ise Quick Tower, dünyanın her köşesinden projenin değerlendirildiği Dünya Mimarlık Topluluğu Ödülleri'nde özgün mimari tasarımıyla ödül sahibi olmuştur.

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

Quick Tower'ın Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş ve bağımsız bir ekspertiz şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre ekspertiz değeri 5.057.770.000 TL olarak tespit edilmiştir. Quick Tower'ın 31.03.2025 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak değerlendirilen kısmına ilişkin gerçeğe uygun değeri 5.587.639.776 TL, maddi duran varlıklardaki sınıflandırılan halihazırda kullanmakta olduğu kısmına ilişkin gerçeğe uygun değeri ise 69.272.747 TL olarak hesaplanmıştır.



MAİDAN İŞ VE YAŞAM MERKEZİ

Ankara ili, Çankaya ilçesinde bulunan Maïdan İş ve Yaşam Merkezi, 22.435 m2 yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu, 4 adet bloğu bulunan 19 ve 5 katlı ofis binalarından oluşmaktadır. Maïdan 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 Maïdan İş ve Yaşam Merkezi'nde maliki bulunduğu bağımsız bölümlerden sabit kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira gelirlerini doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır.

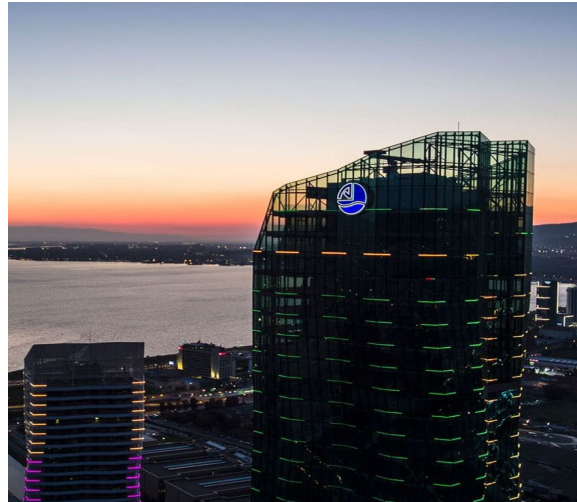
Ankara Maïdan'ın Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş ve bağımsız bir ekspertiz şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 06 Ocak 2025 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre ekspertiz değeri 46.605.000 TL olarak tespit edilmiştir. Ankara Maïdan'ın 31.03.2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 51.294.752 TL olarak hesaplanmıştır.

**İZMİR MİSTRAL**

16 Mayıs 2024 tarihinde, Şirketimizin mevcut yatırım stratejisi kapsamında, düzenli kira geliri elde etmek amacıyla, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan ve Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan Değerleme Raporu ile KDV hariç toplam piyasa değeri 30.690.000,-TL olarak takdir edilen İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 15 giriş, 21. Kat, 159 bağımsız bölüm numaralı, "İş Yeri" nitelikli gayrimenkulün, 30.600.000,-TL+KDV bedel üzerinden satın alınmasına karar verilmiş, 20 Mayıs 2024 tarihinde tapu devri işlemleri tamamlanmış ve Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.

İzmir Mistral'ın Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş ve bağımsız bir ekspertiz şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 06 Ocak 2025 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre ekspertiz değeri 35.340.000 TL olarak tespit edilmiştir. İzmir Mistral'ın 31.03.2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 38.896.182 TL olarak hesaplanmıştır.

Mistral, İzmir'in sürekli gelişen ve değer kazanan yeni kent merkezinde, tüm yolların ve hayatın buluşma noktasında yer almaktadır. Çalışanları ve ziyaretçileri açısından ulaşımı ise son derece kolaydır. Ankara Asfaltı üzerinde bulunan Mistral; Adliye Sarayı'na, İzmir Metrosu Stadyum İstasyonu'na ve İzban Salhane İstasyonu'na yürüyüş mesafesindedir. Standartların çok ötesindeki 4 metrelik tavan yüksekliği ve boydan boya camları ile emsalsiz hacim ve ferahlık sunan Mistral İzmir ofislerinde, ulusal ve uluslararası kurumsal birçok firma yer alırken, tesisin güçlü yönetim sistemi ve kadrosu modern iş hayatının getirdiği tüm ihtiyaçları karşılamaktadır.



8- YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR**QFLATS KURTKÖY KONUT PROJESİ**

Proje, İstanbul Pendik Kurtköy Mahallesi Dedepaşa Caddesi'nde yer almakta olup, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 5 km mesafededir. Tem Otoyolu'na 1,5 km, Kuzey Marmara Otoyolu'na ise 4 km mesafededir. VİA Port AVM, Kurtköy Şehir Parkı, Teknopark İstanbul ve Türk-Japon Bilim Üniversitesi gibi önemli noktalara yakındır. Yakın gelecekte yapılması planlanan M10 ve M34 metro hatlarının aktarma duraklarına 2 dakikalık yürüme mesafesinde bulunmaktadır.

Akademi Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan ve pazar yaklaşımı uygulanan değerlendirme raporu uyarınca, Şirketin Kurtköy'de yer alan QFlats Projesi'nin natamam durumdaki pazar değeri 30.12.2024 tarihi itibarıyla KDV hariç 310.785.543 TL, KDV dahil 372.942.651 TL'dir.

Toplamda 7 bloktan oluşan projede, kat adetleri 6 ile 9 kat arasında değişmektedir. Proje bünyesinde 347 bağımsız konut bölümü bulunmaktadır. Bağımsız bölümler 1+1 ve 2+1 daire tiplerinden oluşmaktadır. 70 adet 1+1 ve 277 adet 2+1 daire yer almaktadır. Dairelerin büyük çoğunluğunda balkona ya da bahçe terasına yer verilmiştir. Kompakt ve optimum çözümler sunulmuştur. Yapı bünyesinde, 347 adet kapalı otopark araç yeri yer almaktadır. Ayrıca, elektrikli araç şarj yerleri, 2 adet açık otopark yeri ve 3 adet motosiklet park yeri bulunmaktadır.

Projede, yaklaşık 6.700 m2 lik yeşil alan bulunmaktadır. Peyzaj alanında az bakım gerektiren ve özenle seçilmiş bitkiler arasında yürüyüş yolları, çocuk oyun alanı ve spor alanı yer almaktadır. Site ana girişinde güvenlik kulübesi ve kapalı servis bekleme salonu bulunmaktadır. Ayrıca, site ana girişinde su duvarı görsel ve işitsel olarak projeye değer katmaktadır.



Projede, yaklaşık 700 m2 lik sosyal tesis alanı bulunmaktadır. Bu alanda; fitness, pilates, masa tenisi, etkinlik odası, çocuk oyun odası, cep sineması, sauna ve soyunma bölümleri yer almaktadır.



10.795

M² parsel alan



7

Blok



347

Bağımsız konut bölümü





Doğayla Dost Alanlar



Az su tüketen bitkiler ve doğal malzemelerle oluşturulan yeşil alanlar, estetik ve çevresel uyumu bir arada sunmaktadır.



Sürdürülebilir Ulaşım



Elektrikli araç şarj istasyonları, bisiklet park alanları ve toplu taşıma bağlantılarıyla sürdürülebilir ulaşım



Sağlıklı ve Güvenli Yaşam



Düşük VOC oranlı malzemeler, temiz hava kalitesi ve termal konfor ile sağlıklı bir yaşam için ideal bir ortam



ATAŞEHİR BARBAROS KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

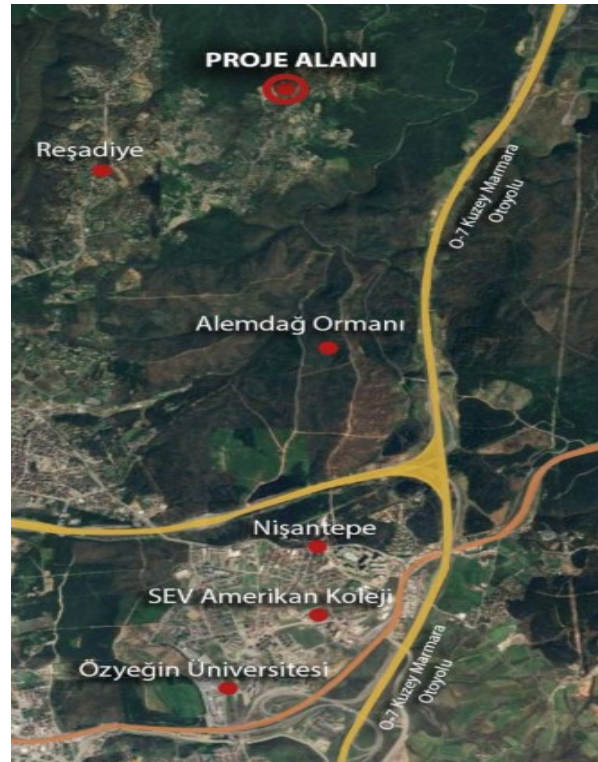
İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 adalarda yer alan parsellerde kain ve kayıtlı olan arsa üzerinde konut ve ticari alanların yer aldığı bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda, proje alanında arsa sahipleri ile Şirketimiz 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. 31.03.2025 itibarıyla, Şirketimiz ile sözleşme imzalayan Kat Malikleri/Arsa Sahipleri'nin oranı %85'e ulaşmıştır. Diğer kat malikleri/arsa sahipleri ile görüşmeler devam etmektedir.

REŞADİYE PROJESİ

08 Kasım 2024 tarihinde Ünlü Doğan (Arsa sahibi) mülkiyetindeki, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi, 598 ada 1, 3, 6 ve 7 no.lu parseller ve 0 ada 692 ve 923 no.lu parsellerde kayıtlı taşınmazların üzerinde villalardan oluşan bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi amacıyla söz konusu projeye ait bağımsız bölümlerin paylaşımının, değer olarak %54,17'si MHR GYO'ya, %45,83'ü arsa sahibine ait olmak üzere, 08 Kasım 2024 tarihinde "Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Proje Geliştirme Sözleşmesi" imzalanmıştır.



9- 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.

10- İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER

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

11- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Araştırma ve geliştirme faaliyetleri Şirketimiz Proje Birimi tarafından yürütülmektedir.

12- İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ (*)

Mart ayında tüketici fiyatları yüzde 2,46 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 0,95 puan azalarak yüzde 38,10 seviyesine gerilemiştir. Yİ-ÜFE (2003=100) 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,88 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,23 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,50 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %35,23 artış göstermiştir.

DİBS, üç aylık değerlendirmede; Yİ-ÜFE ile indirgendiğinde %6,50, TÜFE ile indirgendiğinde ise %3,70 oranlarında yatırımcısına en yüksek reel getiri sağlayan yatırım aracı oldu. Aynı dönemde Euro, Yİ-ÜFE ile indirgendiğinde %2,59, TÜFE ile indirgendiğinde ise %5,15 oranlarında yatırımcısına en çok kaybettiren yatırım aracı oldu.

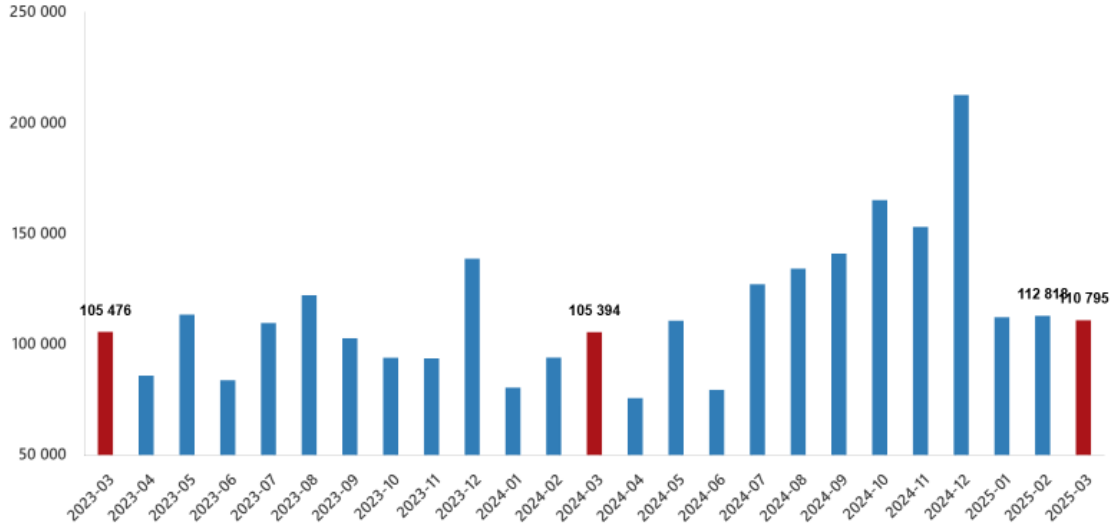
Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında artarak 335 bin 786 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %87,3 oranında artarak 51 bin 729 olmuştur. Diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,7 oranında artarak 284 bin 57 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında artarak 99 bin 876 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,3 oranında artarak 235 bin 910 oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,5 oranında azalarak bin 574 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 635 ile İstanbul, 496 ile Antalya ve 141 ile Mersin oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında azalarak 4 bin 578 oldu. Mart ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 275 ile Rusya Federasyonu, 153 ile İran ve 124 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Konut satış sayısı, Mart 2025

	Mart			Ocak-Mart		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İpotekli satış	18 225	12 880	41,5	51 729	27 622	87,3
Diğer satış	92 570	92 514	0,1	284 057	251 982	12,7
Satış durumuna göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İlk el satış	33 307	34 399	-3,2	99 876	88 256	13,2
İkinci el satış	77 488	70 995	9,1	235 910	191 348	23,3

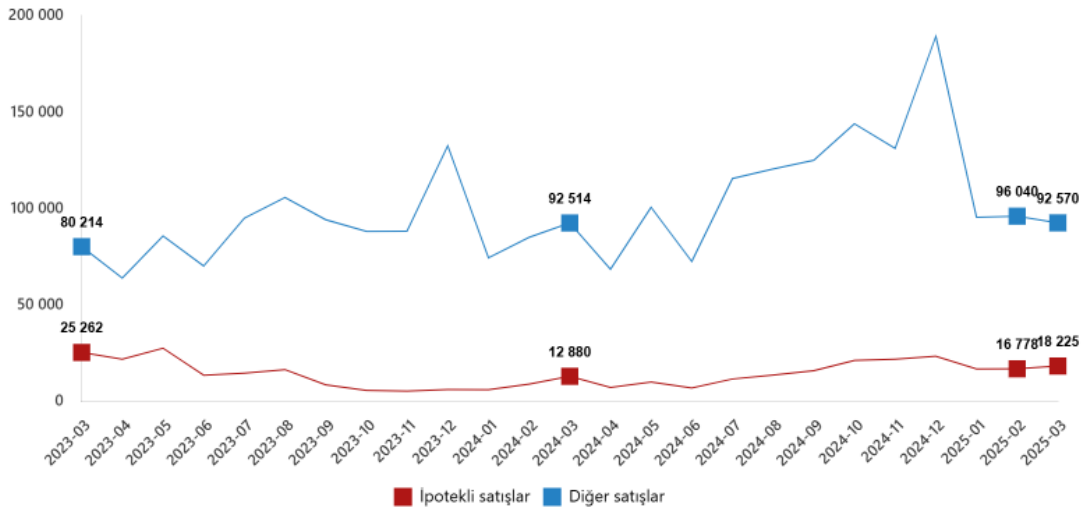
Konut satışı, Mart 2025

(Adet)



Satış şekline göre konut satışı, Mart 2025

(Adet)



(*) TCMB, TÜİK raporlarından derlenerek hazırlanmıştır.

13. 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 2025 yılı ilk çeyreğinde toplam 71.815.399 TL tutarında kira geliri elde etmiştir. Bu gelirin dağılımı aşağıdaki gibi gerçekleşmiş olup, tamamı tahsil edilmiştir.

Quick Tower Kira Geliri 70.959.290 TL

Ankara Maidan Kira Geliri 456.071 TL

İzmir Mistral Kira Geliri 400.039 TL

FINANSAL VERİLER

14- FİNANSAL RAPORLAR

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 : 2025/19

Karar Tarihi :29/04/2025

Şirketimiz Denetimden Sorumlu Komite tarafından iletilen;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II, 14.1 Sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanan 01.01.2025-31.03.2025 dönemine ait Şirketimizce hazırlanan Finansal Tablolar,

Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından iletilen;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II, 14.1), SPK Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1), SPK Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Türk Ticaret Kanunu ve T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik çerçevesinde hazırlanan 01.01.2025-31.03.2025 dönemine ait Faaliyet Raporu,

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

Raporların ilişkin olduğu dönemler itibarıyla Şirket'in aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı görülmüş olup, hazırlanan raporların kabulüne

katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

Mahmut ERDEMOĞLU

Yönetim Kurulu Başkanı

Levent ULUÇEÇEN

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Gökay ERDEMOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

Ahmet YAŞAR

Yönetim Kurulu Üyesi

Kemal GÜLMEZ

Yönetim Kurulu Üyesi

Volkan YILDIZ

Yönetim Kurulu Üyesi

Ufuk TANDOĞAN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kerim Erhan DUMANLI

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Müşfik CANTEKİNLER

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

KARAR TARİHİ: 29.04.2025 KARAR SAYISI: 2025/19

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 31.03.2025 tarihinde sona eren (01.01.2025-31.03.2025 Hesap Dönemi) yıllık döneme ait finansal tablolar ve faaliyet raporu tarafımızdan incelenmiştir.
- b- Şirketteki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, finansal tablo ve faaliyet raporu 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

Ş. Nurkan KAÇMAZ

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

GENEL MÜDÜR

BİLANÇO**MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibariyle****Finansal Durum Tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31.03.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	597.360.252	715.663.674
Finansal Yatırımlar	7	1.174.991.387	1.087.459.992
Stoklar	8	113.909.464	71.917.662
Ticari Alacaklar		8.370.708	13.129.065
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5	347	78.469
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	8.370.361	13.050.596
Diğer Alacaklar		31.757.478	26.275.781
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	31.757.478	26.275.781
Peşin Ödenmiş Giderler	12	35.202.077	15.776.026
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	26	--	--
Diğer Dönen Varlıklar	19	1.826.024	109.199
Toplam Dönen Varlıklar		1.963.417.390	1.930.331.399
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		--	--
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	5.587.639.776	5.587.639.776
Maddi Duran Varlıklar	14	92.577.067	92.250.207
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		638.366	670.590
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	638.366	670.590
Peşin Ödenmiş Giderler	12	80.002.148	79.453.635
Toplam Duran Varlıklar		5.760.857.357	5.760.014.208
TOPLAM VARLIKLAR		7.724.274.747	7.690.345.607
Muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.			

KAYNAKLAR	Not	31.03.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	53.663	1.127
Ticari Borçlar		5.445.507	16.475.236
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	3.432.817	2.081.911
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	2.012.690	14.393.325
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.718.134	1.871.270
Diğer Borçlar		946.787	295.504
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	946.787	295.504
Ertelenmiş Gelirler		20.048.649	21.652.214
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	12	20.048.649	21.652.214
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.238.047	995.588
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	--	--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin	17	1238047	995588
Kısa Vadeli Karşılıklar			
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	6.421.255	3.167.413
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		35.872.042	44.458.352
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		9.197.253	8.059.882
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	9.197.253	8.059.882
Uzun Vadeli Karşılıklar		961.136	893.729
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin	17	961136	893729
Uzun Vadeli Karşılıklar			
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	1.137.158.446	1.063.180.530
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.147.316.835	1.072.134.141
Toplam Yükümlülükler		1.183.188.877	1.116.592.493
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	20	827.000.000	827.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	3.359.539.282	3.359.539.282
Geri Alınmış Paylar	20	-119.850.553	-116.679.920
Hisse Senedi İhraç Primleri	20	1.061.958.103	1.061.958.103
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	119.850.553	116.679.920
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	20	1.322.085.097	1.226.580.815
Net Dönem Karı/Zararı	28	-29.496.612	98.674.914
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.541.085.870	6.573.753.114
TOPLAM KAYNAKLAR		7.724.274.747	7.690.345.607
Muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.			

GELİR TABLOSU

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibariyle
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	01.01.-31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Hasılat	21	71.815.399	56.898.387
Satışların Maliyeti (-)	21	-5.748.914	-4.559.753
BRÜT KAR / ZARAR		66.066.485	52.338.634
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	-24.724.398	-12.002.178
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	22	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	20.157	125.981
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	-1.174.702	-1.246.945
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		40.187.542	39.215.492
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	175.853.493	197.760.684
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	-2.484.268	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI / ZARARI		213.556.767	236.976.176
Finansman Gelirleri	25	--	278.028
Finansman Giderleri (-)	25	--	-46
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	26	-71.871.496	-235.790.589
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI		141.685.271	1.463.569
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	27	-171.181.883	--
-Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-171.181.883	--
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	27	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI		-29.496.612	1.463.569
DÖNEM KARI / ZARARI		-29.496.612	1.463.569
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç			
Adi Pay Başına Kazanç		-0,0357	0,0018
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		-29.496.612	1.463.569
Muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.			

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Dönemlere Ait Özkaynaklar Değişim Tabloları

	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye DüzeltilmesiFarkları	Geri Alınmış Paylar	Hisse Senedi İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar (Zararları)	Net Dönem Kar Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	3.359.539.282	--	1.061.958.103	--	1.906.792.994	49.634.654	7.204.925.033
Transferler	20	--	--	--	--	--	49.634.654	-49.634.654	--
Sermaye Artırımı	20	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	1.463.569	1.463.569
- Dönem Karı / (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	1.463.569	1.463.569
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	--	--
31Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	3.359.539.282	--	1.061.958.103	--	1.956.427.648	1.463.569	7.206.388.602
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	3.359.539.282	-116.679.920	1.061.958.103	116.679.920	1.226.580.815	98.674.914	6.573.753.114
Transferler	20	--	--	--	--	--	98.674.914	-98.674.914	--
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	20	--	--	-3.170.633	--	3.170.633	-3.170.632	--	-3.170.632
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	-29.496.612	-29.496.612
- Dönem Karı / (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	-29.496.612)	-29.496.612
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	--	--
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.9, 27)		--	--	--	--	--	--	--	--
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	3.359.539.282	-119.850.553	1.061.958.103	119.850.553	1.322.085.097	-29.496.612	6.541.085.870

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1.01.2025 - 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1.01.2024 - 31.03.2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-55069383	-6352054
Dönem Karı / (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		29.496.612,00	1.463.569,00
Amortisman ve İtfâ Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	14, 15	2.086.456	779.194
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		-	--
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	16, 17	482.601	60.226
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	482.601	60.226
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	--	--
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	10	--	--
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	25	-74.128.991	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-100.989.062	--
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	24	-100.989.062	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	13	--	--
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		171181883	--
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Parasal Kazanç Kayıpla İlgili Düzeltmeler		149.372.134	-7.668.402
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-173.577.792	-986.641
Finansal Yatırımlardaki Azalış / (Artış)		-87.243.274	-9.899.110
Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	3.557.999	8.475.239
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		70.948	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		3.487.051	8475239
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	-7.884.027	3.834.201
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-7.884.027	3.834.201
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	-48.567.056	--
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış / (Artış)	12	-28.681.176	-2.671.476
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	-9.523.439	-1.121.161
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.541.250	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-11.064.689	-1121161
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış / (Azalış)	17	17.950	-349.874
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	6.095.997	2.292.083
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		6.095.997	2.292.083
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.726.809	--
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış)		376.043	-1.546.543
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-2.328.452	-3.962.251
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14, 15	-2.381.091	-3.962.251
Alınan Temettü		--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	--
Sermaye Artırımı		--	--
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		52.639	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.525.773	31.086
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları), net	9	--	--
Alınan / (Ödenen) Faiz	25	4.525.773	31.086
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP KAZANÇ ETKİSİ		-60.905.587	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		-113.777.649	-10.283.219
E.DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	706.976.237	1.514.101.135
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	593.198.588	1.503.817.916

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun 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)		1.772.351.639	1.803.123.666
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)		5.701.549.240	5.659.557.438
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			250.373.868	227.664.504
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)		7.724.274.747	7.690.345.607
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31		53.663	1.127
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		6.541.085.870	6.573.753.114
	Diğer Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)		1.183.135.214	1.116.591.366
D	Toplam Kaynaklar			7.724.274.747	7.690.345.607
Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki İlgili Düzenleme			
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	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)	597.360.252	715.663.674	
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	İşletmecisi 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-8.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	561.354.359	576.481.553	

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%	≤ %10
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)	73,81%	73,59%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	22,95%	23,45%	≤ %49
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%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	0,00%	0,00%	≤ %500
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)	7,73%	9,31%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	7,27%	7,50%	≤ %10

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. Şirketimiz finansal tablolarında, 31 Aralık 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 uyarınca, 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 gerektirmiştir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Ayrıca; 13 Ocak 2024 Tarihli ve 32428 Sayılı Resmî Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik", 10 Şubat 2024 Tarihli ve 32456 Sayılı Resmî Gazete'de "Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No:50)", 02 Ağustos 2024 Tarihli ve 32620 Sayılı Resmî Gazete'de "7524 Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun", 21 Ekim 2024 Tarihli ve 32699 Sayılı Resmî Gazete'de "Binalar ile Yerleşmeler İçin Yeşil Sertifika Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ve 31 Ekim 2024 Tarihli ve 32708 Sayılı Resmî Gazete'de "Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 52) ile mevzuatta değişiklikler yapılmıştır.

16- ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU DAVALAR

Rapor tarihi itibarıyla devam eden Şirket tarafından açılmış 2 adet dava bulunmakta olup, söz konusu dava faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilememektedir. 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 2025 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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket bordrosuna kayıtlı 15 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 2025 yılı ilk çeyreğinde 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.

- ◆ Operasyonel Riskler
- ◆ Finansal Riskler
- ◆ Stratejik Riskler
- ◆ İtibar Riski
- ◆ 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 ÇATIŞMALAR VE BU ÇIKAR ÇATIŞMALARINI ÖNLEMELİK İÇİN ŞİRKETÇE ALINAN TEDBİRLER HAKKINDA BİLGİ

Şirketimiz 2025 yılı ilk üç ayında; Yıllık gelir ve kurumlar vergisi beyannamelerine ilişkin tam tasdik hizmeti için ise Kıdem YMM ve Denetim Ltd. Şti. firmasından hizmet alınmıştır. Ayrıca PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ firmasından vergi danışmanlığı hizmeti alınmıştır. Şirketimiz, 2025 yılında da yönetim hizmetleri, hukuk hizmetleri, insan kaynakları ve idari işler hizmetleri, IT hizmetleri, mali işler hizmetleri ile pazarlama ve müşteri ilişkileri hizmetleri konusunda Maher Yatırım Holding AŞ'den hizmet almıştır. Şirketimiz portföyünde geliştirilen projelerle ilgili olarak Keym Kentsel Yenileme Gayrimenkul Yat. San. Tic. AŞ firmasından kentsel dönüşüm, Entegre Proje Yönetim Dan. Müh. Tic. AŞ'den proje yönetimi süreç danışmanlığı, Aremas Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizm. AŞ firmasından pazarlama süreç danışmanlığı hizmetlerini almaya devam etmektedir. Şirket portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti almak üzere TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ, portföye 2025 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. 2025 Yılı ilk üç ayında Şirketimiz ile hizmet alınan kurumlar arasında çıkar çatışması yaratan bir olay gerçekleşmemiştir. Danışmanlık, değerlendirme ve derecelendirme gibi hizmet alımlarının 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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 20.03.2025 tarihli kararı ile başlatılan pay geri alım işlemleri kapsamında; 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla geri alınan toplam 20.778.552 TL nominal değerli paya ilaveten,

- 27.03.2025 tarihinde Borsa İstanbul'da pay başına 4,77 - 4,85 TL (ağırlıklı ortalama 4,80) fiyatından toplam 1.000.000 TL nominal değerli MHRGY payları geri alınmıştır. (Takas günü T+2 02.04.2025)

- 28.03.2025 tarihinde Borsa İstanbul'da pay başına 4,87 TL - 4,90 TL (ağırlıklı ortalama 4,885) fiyat aralığından toplam 500.000 TL nominal değerli MHRGY payları geri alınmıştır. (Takas günü T+2 03.04.2025)

Şirketimiz pay geri alım programı devam etmektedir.

27- ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Yoktur.

28- GERİ ALINMIŞ PAYLAR

Şirket Yönetim Kurulu tarafından, 25 Haziran 2024 tarihinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Şubat 2023 tarih ve 2023/10 sayılı bülteninde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin ilke kararı çerçevesinde, başta küçük yatırımcılarımız olmak üzere tüm yatırımcılarımızın menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkı sağlanması amacı ile pay geri alımı yapılmasına, bu kapsamda;

a) Pay geri alım programının azami 1 yıl süreyle geçerli olacak şekilde belirlenmesine,

b) Pay geri alımı için ayrılacak azami fon tutarının 100.000.000 TL olarak, alınacak azami hisse adedinin ise nominal 20.000.000 TL'yi geçmeyecek şekilde belirlenmesine,

c) İş bu karar kapsamında, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve pay geri alımına ilişkin kararın Genel Kurul'un onayına sunulması dahil her türlü iş ve işlem için Yönetimin yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

İlgili karar kapsamında 26 Haziran 2024 tarihinde başlayan pay geri alım programı 2 Ekim 2024 tarihinde tamamlanmış olup, şirket sermayesinin %2,418'ine denk gelen toplam 20.000.000 TL nominal değerli pay, işlem maliyetleri dahil toplam 96.683.819 TL bedel ödenerek geri alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla geri alınan payların satışı olmamıştır.

Şirket Yönetim Kurulu tarafından, 20 Mart 2025 tarihinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19 Mart 2025 tarih ve 2025/16 sayılı bülteninde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin ilke kararı çerçevesinde, başta küçük yatırımcılarımız olmak üzere tüm yatırımcılarımızın menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkı sağlanması amacı ile pay geri alımı yapılmasına, bu kapsamda;

- a) Pay geri alım programının azami 1 yıl süreyle geçerli olacak şekilde belirlenmesine,
- b) Pay geri alımı için ayrılabilir azami fon tutarının 50.000.000 TL olarak, alınacak azami hisse adedinin ise nominal 11.000.000 TL'yi geçmeyecek şekilde belirlenmesine,
- c) İş bu karar kapsamında, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve pay geri alımına ilişkin kararın Genel Kurul'un onayına sunulması dahil her türlü iş ve işlem için Yönetimin yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

İlgili karar kapsamında 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, şirket sermayesinin %0,27552'sine denk gelen toplam 20.778.552 TL nominal değerli pay, işlem maliyetleri dahil toplam 99.854.451 TL bedel ödenerek geri alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla geri alınan payların satışı olmamıştır.

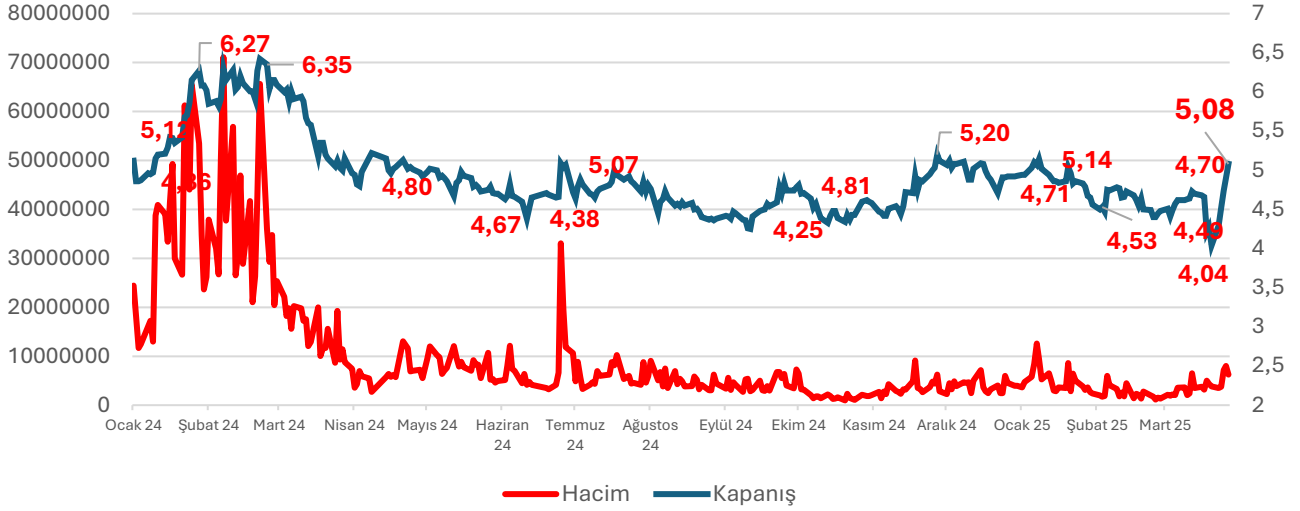
29- HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Şirketimiz 18 Ekim 2023 tarihinde 4,30 TL fiyat ile Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. 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.

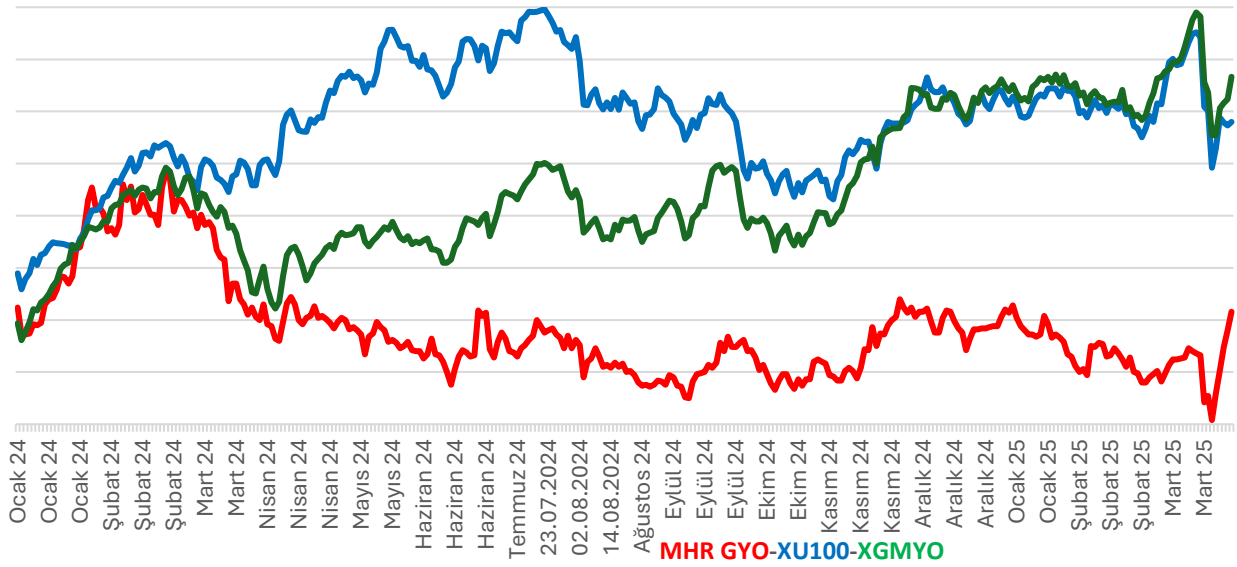
Şirketimizin 2024 ve 2025 yılında gerçekleşen günlük kapanış fiyatları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tarih	Kapanış	Hacim
29.12.2023	5,19	18.537.930
31.01.2024	6,08	23.638.220
29.02.2024	6,15	20.458.030
29.03.2024	5,15	8.829.817
30.04.2024	4,92	5.512.520
31.05.2024	4,70	4.932.517
28.06.2024	5,07	11.900.470
31.07.2024	4,73	4.600.458
29.08.2024	4,38	4.436.436
30.09.2024	4,74	3.446.111
31.10.2024	4,60	1.855.210
30.11.2024	5,12	2.845.965
31.12.2024	4,93	3.934.446
31.01.2025	4,56	2.416.258
28.02.2025	4,48	1.360.650
28.03.2025	5,08	6.224.152

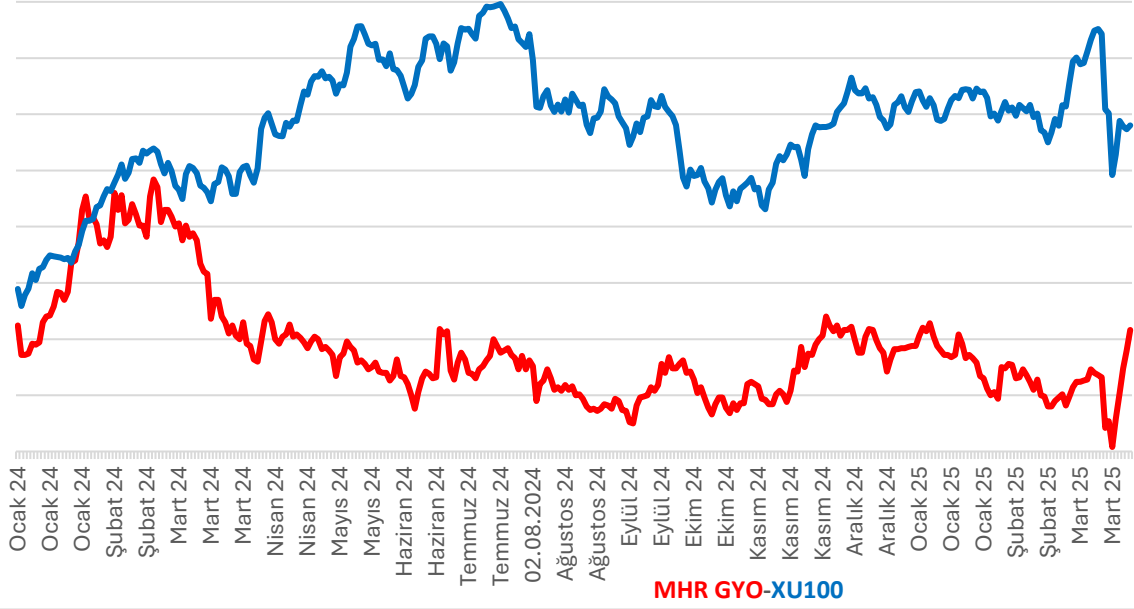
MHR GYO KAPANIŞ-İŞLEM HACMİ GRAFİK



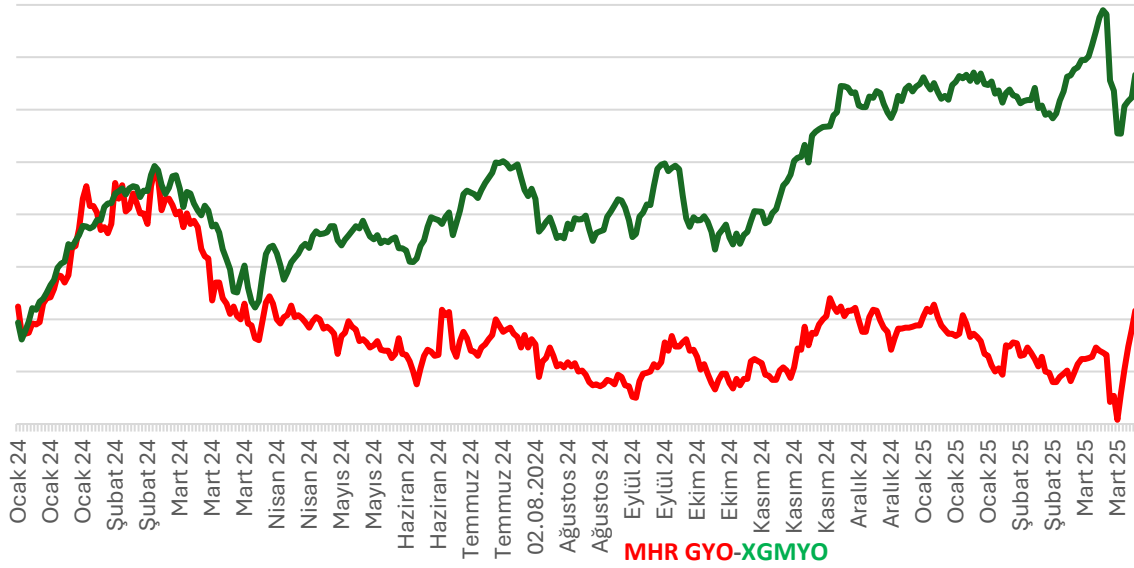
MHR GYO-XU100-XGMYO HİSSE KAPANIŞ GRAFİĞİ



MHR GYO-XU100
HİSSE KAPANIŞ GRAFİĞİ



MHR GYO-XGMYO
HİSSE KAPANIŞ GRAFİĞİ



YÖNETİŞİM

30- KURUMSAL YÖNETİM

Şirketimiz, uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tamamına, uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin ise çoğuna uyum sağlamış ve uygulamaya geçirmiştir. Diğer ilkelere uyum için çalışmalar yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan 2024 yılına ilişkin Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak 28 Şubat 2025 tarihinde yayınlanmıştır. Ayrıca Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu da aynı tarihte KAP'ta açıklanmıştır.

Raporlara KAP'ta

[2024 Yılı KAP URF Kurumsal Yönetim Uyum Raporu](#)

[2024 Yılı KAP Kurumsal Yönetim Bilgi Formu,](#)

[2024 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu](#)

Bağlantılarından ulaşılabilir.

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirketimizin kurumsal yönetim derecelendirme notunun belirlenmesi amacıyla DRC Derecelendirme Hizmetleri AŞ (DRC Rating) ile Şirketimiz arasında 06.12.2024 tarihinde 1 yıllık kurumsal yönetim ilkelerine uyum derecelendirmesi sözleşmesi imzalanmıştır.

Derecelendirme firması tarafından hazırlanan rapora göre, Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 31.12.2024 tarihi itibarıyla 8,73 olarak belirlenmiştir.

Şirketimiz 02.01.2025 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul Kurumsal Yönetim Endeksine (XKRUY) dahil olmuştur.

Notun dağılımı aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.

		Pay Sahipleri	Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	Menfaat Sahipleri	Yönetim Kurulu	Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme Notu
Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirme Notu	Ağırlık	25%	25%	15%	35%	100%
	Alınan Not	9,34	9	8,44	8,21	8,73

31- 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.

Yatırımcılarımızdan ve diğer paydaşlarımızdan yatirimciiliskileri@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, 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.

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:

- a. Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- b. Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- c. 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,
- d. 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.

Yatırımcı İlişkileri Ekibi:

Yatırımcılarımızdan ve diğer paydaşlarımızdan yatirimciiliskileri@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.

Ebru BOZDOĞANGİL

Ömer Can GÖRKEN

Yatırımcı İlişkileri Direktörü

Ticari Gayrimenkul Direktörü

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

32- GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimiz 2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 28 Haziran 2024 tarihinde, saat 14:00'da, İçerenköy Mah. Umut Sokak Quick Tower No: 10-12 Ataşehir İstanbul adresinde, T.C. Ticaret Bakanlığı, İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 26/06/2024 tarih ve E-90726394-431-00098113333 sayılı yazısı ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Ayten GÜNEŞ gözetiminde yapılmıştır. Toplantıya ait davet Kanun ve Ana Sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 14 Temmuz 2023 tarih 10871 sayılı nüshasında, 12 Temmuz 2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr), Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EGKS), Bilgi Toplumu Hizmetleri Sayfasında (E-Şirket) ve Şirket internet sitesinde (www.vakifgyo.com.tr) yayınlanmış, ayrıca pay defterinde kayıtlı nama yazılı pay sahiplerine yazılı olarak, toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi sureti ile usulüne uygun şekilde süresi içinde duyurulmuştur. Toplantıda, 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 edilmiştir. Toplantıda alınan kararları içeren toplantı tutanağı ve hazırlanmış cetveli aynı gün KAP'ta, EGKS'de ve internet sayfasında yayınlanmış olup kararlar, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 18 Temmuz 2024 tarihinde tescil ve ilan edilmiş, bu hususta KAP'ta gerekli bilgilendirmeler aynı gün yapılmıştır.

33- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Yönetim kurulunun kar dağıtım teklifi, genel kurulda görüşülür. Kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ne zaman dağıtılacağı genel kurul toplantısında karara bağlanır.

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

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

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

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

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

34- STRATEJİ ve HEDEFLER

Şirketimiz 2023 yılında halka arz ile stratejilerini ve hedeflerini ortaya koymuş, 2024 yılında ve 2025 yılının ilk çeyreğinde de bu hedefleri gerçekleştirme konusunda son derece kararlı ve istikrarlı bir yol izlemiştir. MHR GYO olarak 6 Ekim 2023 yılında açıklamış olduğumuz Sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanımına ilişkin raporda, halka arzdan elde edilen fonun % 0-75'i Şirket'in gayrimenkul portföyünün genişletilmesi amacıyla iktisap edilecek yeni gayrimenkullerin (arsa, arazi, yapımı başlamış veya tamamlanmış gayrimenkul vb.) finansmanı ile ileride portföye dahil edilebilecek arsa ve araziler üzerinde geliştirilecek inşaat projelerinin finansmanında, %0-50'si Şirket'in mülkiyeti başkasına ait arsa ve araziler üzerinde geliştirilecek kat karşılığı veya hasılat payı karşılığı inşaat projelerinin finansmanında, %0-30'u kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılması hedeflenmiş olup aşağıda da yer verilen gerçekleştirmelerin bu hedeflere uygun şekilde yapıldığı görülmektedir.

31 Mart 2025 sonu itibarıyla, Ataşehir Barbaros Mahallesinde geliştirmeyi planladığı kentsel dönüşüm projesinde maliklerle imza sürecini %85 tamamlamıştır. 2024 yılında ilk olarak İzmir Konak'ta yer alan ve Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılarak hazırlanan 13 Mayıs 2024 tarihli Değerleme Raporu ile KDV hariç toplam piyasa değeri 30.690.000,- TL olarak takdir edilen Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki 13.922,01 m2 alanlı Konut-Ofis-Otel-Çarşı kompleksi "Mistral İzmir" binasındaki 159 bağımsız bölüm numaralı (186 m2 brüt) gayrimenkul, 16.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 30.600.000,TL+KDV bedel üzerinden alınmış ve söz konusu gayrimenkul Şirket portföyüne dahil edilmiştir.

QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ (Arsa sahibi) mülkiyetindeki, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde bulunan ve tapunun 4000 Ada, 8 Parsel numarasında kayıtlı 10.795 m2 alanlı, arsa nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilmesi planlanan konut projesine ilişkin bağımsız bölümlerin paylaşımının, % 65'i proje geliştirici vasfıyla Şirketimizin, % 35'i arsa sahibinin olacağı oransal dağılıma uygun şekilde bir Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Proje Geliştirme Sözleşmesi 13.06.2024 tarihinde imzalanmıştır. Kurtköy'de geliştirmeyi planladığı QFlats Konut Projesinde ruhsat almış ve inşaaata başlamış, ayrıca Çekmeköy Reşadiye'de yine bir villa konseptli konut projesi için sözleşme imzalamış ve 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla portföyünde bulunan Q Tower Binasında yer alan tüm kiralanabilir gayrimenkullerinde %99, diğer gayrimenkullerinde ise %100 dolulukla dönemi kapatmıştır.

35- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Şirketimizin kurum vizyonunu belirlerken sürdürülebilirliği odağımıza koyduk ve vizyonumu zu temeli 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 büyümek, paydaş güvenini ve memnuniyetini sağlamlaştırmak ve marka itibarını üst seviyeye çıkarmaktır.

Sürdürülebilirlik Anlayışımız

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.

Şirketimiz için sürdürülebilirlik bir slogan değil, temel felsefemizdir.

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

Sürdürülebilirlik Stratejimiz

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.

Sürdürülebilirlik Boyutlarımız

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.

Sürdürülebilirlik Önceliklerimiz

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

36- KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

MHR GYO, 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 entegre etmiş ve daha iyi bir topluma ve daha temiz bir çevreye gönüllü olarak katkıda bulunma konusunda çalışmalar yapmaktadır.

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.

Dünya Sürdürülebilir Kalkınma İş Konseyi'ne göre kurumsal sosyal sorumluluk, iş gücünün ve ailelerinin yanı sıra toplumun yaşam kalitesini iyileştirirken, iş dünyasının etik davranma ve ekonomik gelişmeye katkıda bulunma taahhüdünün devam etmesidir. Ayrıca işletmelerin sürdürülebilirliği için gereklidir. Bu, işletmelerin sadece ekonomik sorumluluklara sahip olmasının yanı sıra, kuruluş içindeki ve dışındaki toplum üyelerine sosyal, çevresel ve etik sorumlulukları içeren sorumlulukları da beraberinde getirir. Dolayısıyla, kurumsal sosyal sorumluluğun temel fikri, işletmelerin toplum ve doğal çevre üzerindeki etkileri için, yasal uyum ve bireylerin yükümlülüğünün ötesinde bir sorumluluğu olmasıdır.

Şirketimiz bu çerçevede Carroll'un Dört Boyutlu Piramidi modelini benimsemiş ve uygulamalarını Ekonomik, Yasal, Etik ve Gönüllülük olmak üzere 4 düzeyde boyutlandırmıştır.

SOSYAL SORUMLULUK PROJELERİMİZ

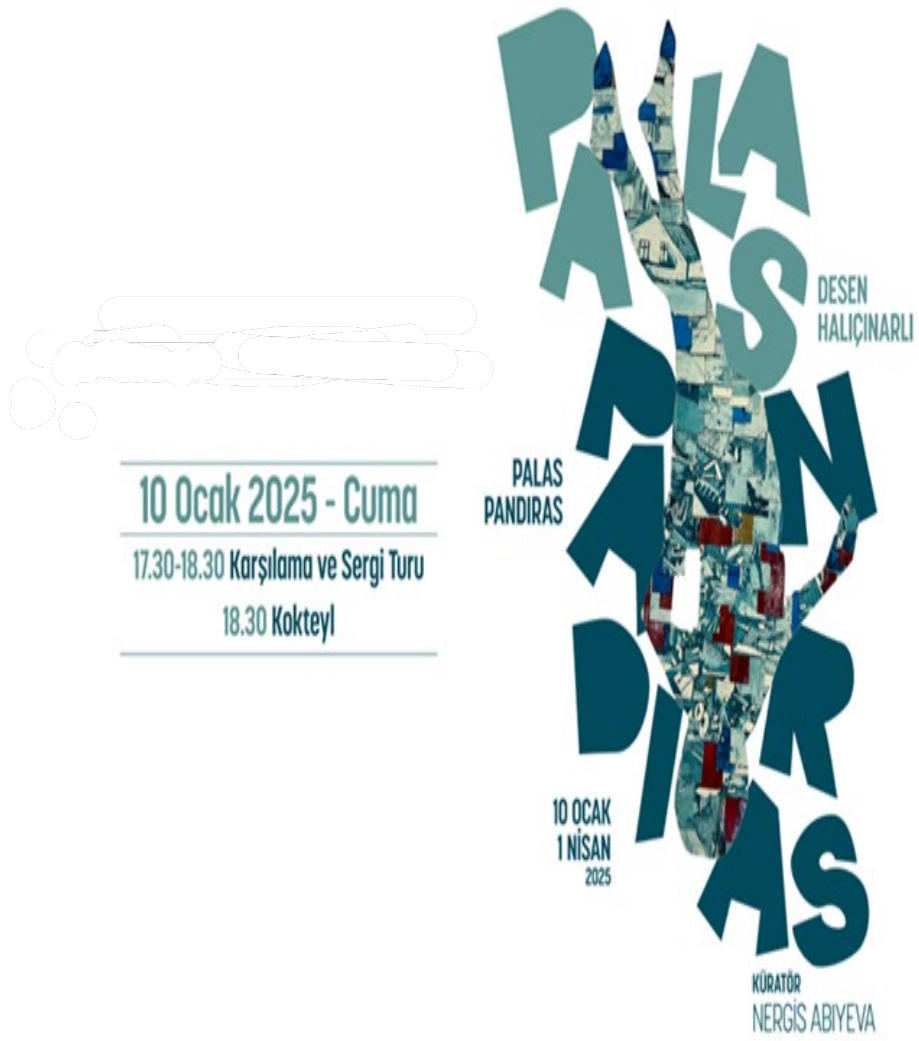
Quick Art Space

Şirketimiz portföyünde yer alan Quick Tower'ın ev sahipliği yaptığı, kar 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.

Desen Halıçınarlı'nın "Palas Pandıras" başlıklı solo sergisi

Desen Halıçınarlı'nın "Palas Pandıras" başlıklı solo sergisi Nergis Abıyeva küratörlüğünde 10 Ocak – 1 Nisan 2025 tarihleri arasında Quick Art Space'te gerçekleştirildi. Sanatçının 2012- 2024 yılları arasında ürettiği resim, gravür, üç boyutlu nesne ve enstalasyon gibi farklı türlerde yapıtları arasından yapılan seçki, İstanbul'un kent dokusuna ve bellek mekânlarına odaklanıyor. Çoğu izleyicilerle ilk defa buluşan yapıtların yer aldığı sergide, mimari teknik çizim ya da fotografik tasvirlerden ziyade, belirli alanlarda katmanların iç içe geçtiği melez binaların ve müstâkil mekânların birbirine bağlandığı yarı hâyâli bir kent dokusu karşımıza çıkıyor.

İstanbul'un ve İstanbul'da yaşayanların aceleciliğini, pürtelaş hallerini ifade eden başlık, Halıçınarlı'nın sürece yayılan ve katmanlı üretimiyle zıtlık oluşturuyor. Halıçınarlı'nın gravür üretmeye ve öğretmeye devam ettiği atölyesinin bir tezahürünü de içeren "Palas Pandıras" sergisi, kariyerinin ortalarında olan bağımsız bir sanatçının son on yılından bir kesit sunuyor.



10 Ocak 2025 - Cuma

17.30-18.30 Karşılama ve Sergi Turu

18.30 Kokteyl

QUICK
ART SPACE



ULUSLARARASI
MİMARİ
ÖDÜLÜ

EN
İYİ
İŞVEREN
ÖDÜLÜ

EN İYİ
OFİS
GELİŞTİRME

EN İYİ
TİCARİ
YÜKSEK
BİNA

DÜNYANIN
EN İYİ
OFİS
PROJESİ

TÜRKİYE'NİN
İLK VE
TEK
5 STAR
SERTİFİKALI
OFİS
PROJESİ





MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

GENEL MÜDÜRLÜK:

Quick Tower İçerenköy Mahallesi Umut Sokak No:10-12 İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul
T: +90 (216) 227 58 00
info@mhrgyo.com.tr mhrgyo.com.tr

Bu Rapor'un her hakkı
MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'ye aittir.