

KURUMSAL YÖNETİM DERECELENDİRME RAPORU

: MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

TARİH: 31.12.2025

LİDER ANALİST: NİHAL ÖĞTEN

+90 212 232 84 50 nihal.ogten@drcrating.com.tr

SEKTÖR:

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

İLK KEZ:



GÜNCELLEME:



ŞİRKET PROFİLİ		
MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ İçerenköy Mahallesi Umut Sokak Quick Tower Sitesi No:10-12 İç Kapı No:41 Ataşehir/İSTANBUL Tel: +90 (216) 227 58 00 www.mhrgyo.com.tr yatirimciiliskileri@mhrgyo.com.tr YÖNETİM KURULU BAŞKANI: Mahmut ERDEMOĞLU GENEL MÜDÜR: Şualp Nurkan KAÇMAZ YATIRIMCI İLİŞKİLERİ: Ebru BOZDOĞANGİL YATIRIMCI İLETİŞİM: +90 (216) 227 58 00		
MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("MHR GYO"), 2023 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsüne dönüşmüş olup, Maher Yatırım Holding çatısı altında faaliyet gösteren, halka açık bir GYO yapısına sahiptir. Şirket, sigorta şirketleri iştiraki olarak kurulan ilk GYO olma özelliğini taşımaktadır. Şirket'in ana faaliyet konusu; ofis, ticari alan ve diğer nitelikli gayrimenkullere yatırım yapmak, bu varlıkları kiraya vermek, portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerini artırmaya yönelik geliştirme faaliyetlerinde bulunmak ve gayrimenkule dayalı yatırım stratejileri oluşturmaktır. Bu çerçevede MHR GYO, düzenli ve sürdürülebilir kira geliri elde etmeyi ve uzun vadeli değer artışını esas alan bir portföy yönetim yaklaşımı benimsemektedir. Şirket faaliyetleri, yürürlükteki mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmekte olup, bağımsız denetime tabi tutulmakta ve kamuya düzenli olarak açıklanmaktadır. MHR GYO'nun kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL, ödenmiş sermayesi ise 1.240.500.000 TL'dir. Şirket sermayesi A grubu ve B grubu paylardan oluşmakta olup, nama yazılı A grubu paylara Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. Ortaklık yapısı incelendiğinde, şirket sermayesinin önemli bir bölümünün sigortacılık ve finans sektöründe faaliyet gösteren kurumsal yatırımcıların elinde bulunduğu görülmektedir. Bu yapı, Şirket'in kurumsal niteliğinin güçlenmesine ve uzun vadeli stratejik hedeflerinin desteklenmesine katkı sağlamaktadır. Halka arz sonrasında pay sahipliği yapısı ve yönetim kurulu bilgileri Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla düzenli olarak kamuoyuna açıklanmaktadır. Ayrıca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş lisanslı değerlendirme kuruluşları tarafından periyodik olarak değerlendirilmektedir.		
UYUM NOTU	9,43	
	8,73	Açıklama:
PAY SAHİPLERİ	9,63	MHR GYO, pay sahipliği haklarının etkin ve eksiksiz şekilde kullanılmasını kurumsal yönetim anlayışının temel unsurlarından biri olarak benimsemektedir. Genel kurul öncesinde yapılan bildirimlerin kapsamı ile genel kurulun gerçekleştirilme sürecinin; yürürlükteki mevzuat, Şirket ana sözleşmesi ve iç düzenlemelerle tam uyum içinde yürütüldüğü tespit edilmiştir. Oy haklarına ilişkin imtiyazlar bulunmakla birlikte, azınlık haklarına yönelik yapılacak iyileştirmeler, kurumsal yönetim ilkeleriyle uyum açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilecektir.
KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	9,44	Şirketin kapsamlı ve güncel bir kurumsal internet sitesi bulunmakta olup, Yatırımcı İlişkileri bölümü paydaşların bilgi ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde kullanıcı dostu ve erişilebilir bir yapıda sunulmaktadır. Faaliyet raporunun kapsamının artırılması, kamuyu aydınlatma ve şeffaflık uygulamalarını pekiştirmiştir.
MENFAAT SAHİPLERİ	9,23	Çalışanlara yönelik tazminat politikası oluşturulmuş ve kamuoyu ile paylaşılmıştır. Şirket bünyesinde hâlihazırda sendikali çalışan

	8,44	bulunmamakla birlikte, çalışanlarla ilişkiler iletişime dayalı bir çerçevede yürütülmektedir. Yönetim kurulu halefiyet planlamasının yapılması ve faaliyet raporunda kamuoyuyla paylaşılması, kurumsal yönetim uygulamaları açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.
YÖNETİM KURULU	9,37 8,21	Yönetim kurulu üyelerinin, gayrimenkul sektörü ve sermaye piyasaları konularında gerekli bilgi birikimi ve mesleki deneyime sahip oldukları görülmektedir. Yönetim kurulunda kadın üye bulunmasına yönelik adımların atılması, çeşitlilik ve kapsayıcılık ilkeleri açısından olumlu değerlendirilmektedir. Ayrıca, yönetim kurulu performansının değerlendirilmesine yönelik politika oluşturulması ve bu kapsamda faaliyet raporunda açıklamalara yer verilmesi, yönetim kurulunun etkinliğinin izlenmesi ve kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi bakımından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.

Kurumsal yönetim ilkelerine uyum derecelendirme notları; MHR GYO'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne verdiği önemi, bu ilkelerin uygulanmasında Yatırımcı İlişkileri Direktörlüğü'nün etkin rolünü, pay sahiplerinin kurumsal internet sitesi aracılığıyla bilgiye erişiminin kolaylaştırılmasına yönelik çalışmaları ve Yönetim Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda hareket etme yönündeki kararlılığını yansıtmaktadır.

Pay Sahipleri

MHR GYO Ortaklık Yapısı

31 Aralık 2025	Ortaklık Payı (1.000 ₺)	%
Quick Sigorta AŞ	806.080.600	64,98
Corpus Sigorta AŞ	156.200.100	12,59
Diğer	278.219.300	22,43
Toplam	1.240.500.000	100

- MHR GYO'nun 2024 yılına ait OGK toplantısı, 30 Mayıs 2025 tarihinde saat 14:00'de Şirket genel merkezinde gerçekleştirilmiştir. Genel kurul sürecinin, ilgili mevzuat ve Şirket iç düzenlemeleriyle uyumlu olarak yürütüldüğü görülmektedir.
- Şirketin pay sahipleri ile olan ilişkilerini Yatırımcı İlişkileri Direktörlüğü yürütmektedir. Yatırımcı İlişkileri Direktörü Ebru BOZDOĞANGİL Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansları ile EGKS Belgesine sahiptir.
- Yatırımcı İlişkileri Direktörlüğü'ne 2025 yılında yapılmış olan bilgi alma amaçlı 30 e-posta başvurusu aynı gün cevaplandırılmıştır.
- Pay sahipleri, kurumsal internet sitesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla düzenli olarak bilgilendirilmektedir.
- Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek mevzuat değişikliklerine ilişkin açıklamalara faaliyet raporunda yer verilmesi, kamuyu aydınlatma ve şeffaflık uygulamalarını desteklemektedir.
- MHR GYO yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmıştır, özel amaçlı denetim yapılması için herhangi bir pay sahibinin talebi olmamıştır.
- OGK toplantısında, Şirketin 2024 yılında yaptığı yardım ve bağışlar hakkında ayrı bir gündem maddesi altında Genel Kurula bilgi verilmiştir.
- Genel Kurul toplantısına Yönetim kurulu başkanı, CEO, denetim komitesi üyeleri ve tüm yönetim kurulu üyelerinin katılması olumlu olarak değerlendirilecektir.
- Şirketin belirlemiş olduğu kar dağıtım politikası kurumsal internet sitesinde kamuoyuna açıklanmıştır.

Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

- MHR GYO'nun kurumsal internet sitesi; güncelliği, erişilebilirliği ve içerik zenginliği bakımından, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin "Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık" başlığı altında yer alan düzenlemelerle uyumlu olacak şekilde yapılandırılmıştır. Özellikle Yatırımcı İlişkileri bölümünün, paydaşlara yönelik bilgilerin açık, anlaşılır ve hızlı erişilebilir biçimde sunulmasına imkân tanıyan kullanıcı dostu bir tasarıma sahip olduğu görülmektedir.

- Şirket tarafından yayımlanan faaliyet raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda hazırlanmış olup; finansal ve operasyonel bilgilerin yanı sıra yönetim uygulamaları, risk yönetimi, iç kontrol sistemi ve stratejik hedeflere ilişkin kapsamlı açıklamalara yer verilmek suretiyle şeffaflık ilkesi çerçevesinde oluşturulmuştur.
- Kurumsal internet sitesinde yer alan bilgilerin, uluslararası yatırımcıların da yararlanabilmesini teminen Türkçe'nin yanı sıra İngilizce olarak da yayımlanması, şeffaflık ve erişilebilirlik ilkeleri açısından olumlu değerlendirilmektedir.
- 2025 yılı faaliyet dönemine ilişkin olarak belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılmadığına ve hedeflere ulaşamaması durumunda gerekçelerine faaliyet raporlarında yer verilmesi, hesap verebilirlik ve şeffaflık ilkeleri açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.
- Şirketin yıl boyunca yatırımcı konferansları ve bilgilendirme toplantıları düzenlemesi, yatırımcılarla iletişimin güçlendirilmesi açısından olumlu değerlendirilmektedir.

Menfaat Sahipleri

- Kurumsal Yönetim İlkelerinde menfaat sahipleri; şirketin hedeflerine ulaşmasında veya faaliyetlerinde ilgisi olan çalışanlar, alacaklılar, müşteriler, tedarikçiler, sendikalar, çeşitli sivil toplum kuruluşları gibi kişi, kurum veya çıkar grubu olarak tanımlanmıştır.
- Yatırımcıların korunması amacıyla 02.08.2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı Kanun ile güncellenen Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendinde yer alan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin düzenleme kapsamında; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ('GYO') sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı olarak dağıtılması şartı getirilmiştir. Bu doğrultuda MHR GYO'nun kâr dağıtım politikası, 20 Mart 2023 tarihli ve 2023/14 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile belirlenmiş olan Kar Dağıtım Politikası yeniden düzenlenmiş, 07.05.2025 tarihinde KAP'ta duyurulmuş ve Genel Kurul'da onaylanmıştır.
- Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler Şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.
- Yönetici görev değişikliklerinin şirket yönetiminde aksaklığa yol açabileceği öngörülen durumlarda, yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesine yönelik halefiyet planlaması yapılması, sürdürülebilir yönetim anlayışı açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.

Yönetim Kurulu

- Şirketin yönetim organları; Genel Kurul, Yönetim Kurulu, üst yönetim ve yönetim kuruluna bağlı Riskin Erken Saptanması, Kurumsal Yönetim ve Denetimden Sorumlu Komitelerden oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi asli görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi görevlerini de yürütmektedir. Bu yıl Gayrimenkul Yatırımları ve Proje Geliştirme Komitesi kurulmuştur.
- Yönetim Kurulu performansının değerlendirilmesine ilişkin şirket politikası oluşturulmuş ve kurumsal internet sitesinde yayımlanmıştır. Söz konusu politika çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri tarafından kurul performansının değerlendirilmesi ve bu sürecin anket yöntemiyle analiz edilmesi, kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.
- Yönetim kurulu üyelerinin görevleri sırasında doğabilecek kusurları ve şirkete verebilecekleri zararlar için, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği'nin 4.2.8 maddesi uyarınca, şirket sermayesinin %25'inden fazla tutarda sorumluluk sigortası yaptırılmış olup, bu husus Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) açıklanmıştır.
- Yönetim kurulunda kadın üye bulunmamaktadır; ancak Şirket, yönetim kurulunda kadın üye oranı için % 25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef orana ilişkin şirket politikası oluşturmuştur ve bu hedefe yönelik adımlar atmaya başlamıştır.
- Komitelerin, faaliyet alanlarıyla ilgili ihtiyaç duyulan konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanmaya başlaması, karar alma süreçlerinin etkinliği ve kurumsal yönetim uygulamalarının güçlendirilmesi açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.
- Yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırılmadığı, borç verilmediği veya borcun süresinin uzatılmadığı, şartlarının iyileştirilmediği, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırılmadığı veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar verilmediği bilgisi edinilmiştir.