

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Esas Sözleşme'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK'nın iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi

Genel kurula ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22 vd. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Ticaret Bakanlığı temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar.

Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

**YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.**

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve Esas Sözleşme’de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak “pay sahipleri çizelgesi”ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme’nin “Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım” başlıklı 23. maddesi gereği, Şirket’in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK’nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşme’nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Genel kurula elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

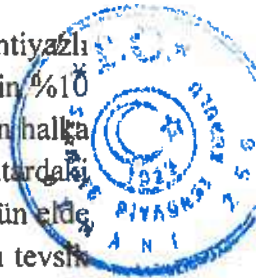
Esas Sözleşme’nin “İmtiyazlı Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesi uyarınca; Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK’nın iznine tabidir. Söz konusu kısıtlayıcı hükümler ihraççının yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek niteliktedir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPKn ve TTK’nın ilgili hükümlerine tabidir. Esas Sözleşme’nin “İmtiyazlı Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK’nın iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK’nın iznine tabidir. İmtiyazsız paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise, bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağladıklarını tevsih edici belgeleri, pay edinimini takip eden 10 iş günü içinde SPK’ya iletmeleri zorunludur. Yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların, söz konusu şartları sağlayamamaları


Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Cumhuriyet Kavşağı
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24
42300 Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257689 | Mersis: 0803002519100016
www.ykyatirim.com.tr



halinde, yönetim kontrolü sağlayan paylarını, şartları sağlayamadıkları tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde elden çıkarmaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinde, imtiyazlı payları devralacak ortakların, SPK'nın pay alım teklifi zorunluluğuna ilişkin hükümleri kapsamında devir sonrası diğer ortakların paylarını satın almayı sağlayacak mali güce sahip olmaları ve bu durumu tevsik etmeleri zorunludur. Şu kadar ki, Kurul'un pay alım teklifi zorunluluğundan muafiyete ilişkin hükümleri saklıdır. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Kira Sözleşmeleri

Şirket'in portföyünde bulunan taşınmazlardan bazıları işyeri, dükkân ve ofis katı olarak üçüncü şahıslara ve ilişkili taraflara kiralanmaktadır. Akdedilen kira sözleşmeleri, TBK hükümleri çerçevesinde, tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini düzenlemekte olup kira sözleşmeleri TBK çerçevesinde genel nitelikte hükümler ihtiva etmektedir. Şirket'in, kiracı sıfatını haiz tüzel kişiler ile akdettiği tüm kira sözleşmelerinin hukuki niteliği işyeri/ofis/depo/otopark alanı kira sözleşmesi olmakla birlikte; ilgili kira sözleşmeleri kapsamında kiracılardan teminat mektubu, nakit, kefaletli teminat senedi, şahsi kefalet senedi olmak üzere farklı türlerde teminatlar alınması öngörülmüştür. Kira sözleşmeleri süreli (sene bazında süreler belirlenmekte olup her bir sözleşme özelinde değişkenlik göstermektedir) olarak imzalanmakta olup ilgili sürelerin bitiminden önce sözleşmelerde öngörülen koşulların yerine getirilmesi şartıyla ve ilgili bildirim usullerine uyulması koşuluyla herhangi bir cezai şart ödenmeksizin/cezai şart ödemek suretiyle feshedilmesi mümkün kılınmaktadır. Genel olarak, 3 yıldan uzun süreli dahi olsa düzenlenme tarihinden itibaren 3 yıl içerisinde kira sözleşmelerinin süresinden önce feshi yasaklanmış, 3 yıldan sonra en az 6 ay önce bildirim yapmak şartıyla sözleşmelerin kiracılar tarafından her zaman feshedilebileceği düzenlenmektedir. Kira sözleşmelerinde, sözleşme hükümleri çerçevesinde ilgili kira döneminin sonunda, öngörülen fesih bildirim usullerine uygun bir şekilde sözleşmenin feshedilmemesi halinde sözleşmelerin 1 yıl süre ile uzatılmış sayılacağı da düzenlenmektedir. Kira sözleşmeleri, kiracılar bakımından alt kira ve devir yasası içermekte olup bu doğrultuda Şirket'in yazılı onayı olmadan kiralananın başka bir kişiye tamamen veya kısmen devredilmesi, kullanılması ve alt kiralama yapılması yasaklanmıştır. Bunlara ilaveten, muhtelif kira sözleşmelerinde, sözleşmelerin tapuya şerh edilmesini mümkün kılan hükümler de yer almaktadır.

GYO Tebliği'nin "Değerleme Gerektiren İşlemler" başlıklı 34. maddesinin 1. fıkrası hükmü uyarınca, Şirket, madde kapsamındaki diğer bentlerden doğan yükümlülüklerin yanı sıra portföyünde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi ve portföyünde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması işlemleri için, işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini

MMR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 333. Sokak Kat: 5 Kat: 5
A Blok D: 21-22-23-24-25
34398 Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 274889 / Ticaret Sicil No: 0332-0023-1916-0015
www.ykyatirim.com.tr

tespit ettirmekle yükümlüdür.

İlişkili taraflarla yapılan kiralamalar bakımından ise, GYO Tebliği'nin 34. maddesinin 3. fıkrası uyarınca, kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunlu kılınmıştır. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son 3 ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda GYO Tebliği'nin 34. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkün hale getirilmiştir. Bu çerçevede Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin kira tespitleri bakımından değerleme yaptırılacak ve ilişkili taraflar ile yapılan kira sözleşmelerinde sermaye piyasası mevzuatından kaynaklı yükümlülükler yerine getirilecektir.

Danışmanlık ve Hizmet Sözleşmeleri

Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi

Şirket, Quick Sigorta, Corpus Sigorta ve Yapı Kredi Yatırım arasında 19.01.2023 tarihinde akdedilen halka arza aracılık yetki sözleşmesi, en iyi gayret yoluyla, Şirket'in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmeleri

Şirket ve Abidin Oğul arasında 22.12.2022 tarihinde akdedilen sözleşme Pay Tebliği hükümleri çerçevesinde Şirket'in paylarının Borsa İstanbul'da halka arzı amacıyla Borsa İstanbul'a ve SPK'ya sunulmak üzere Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi uyarınca sunulması gereken bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına dair tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini konu almaktadır.

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında 09.01.2023 tarihinde akdedilen sözleşme halka arz kapsamında işlem danışmanı olarak izahname hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 22.12.2022 tarihinde akdedilen bağımsız denetim sözleşmesi uyarınca, denetimin amacı, Şirket'in 30.06.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla SPK tarafından yayımlanan III-48.1 sayılı Tebliği uyarınca, TMS/TFRS hükümleri çerçevesinde bağımsız denetim yapılmasıdır.

Denetim ve Tasdik Sözleşmesi

Şirket ile Kıdem YMM ve Denetim Limited Şirketi arasında 05.01.2022 tarihinde akdedilen denetim ve tasdik sözleşmesinin amacı, yıllık gelir ve kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ile bildirimlerin doğruluğunun tasdik işlerini ve sözleşmede düzenlenen diğer işlerin yapılmasıdır. Sözleşme uyarınca denetimsiz tasdik işi yapılamamakta ve ilgili tasdik ilgili mercilerin hukuki düzenlemelerine ve mevzuat hükümlerine göre yapılacaktır.

Değerleme Hizmet Sözleşmesi

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerleme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren, SPK'ca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerleme şirketleri ile değerleme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir.

Şirket ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında akdedilen 13.06.2023 tarihli değerleme hizmet sözleşmesi Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin SPK ve uluslararası değerleme standartlarına uygun olarak "pazar değerinin" tespitini kapsayan değerleme raporunun hazırlanmasını konu almaktadır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

Şirket'in Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları İzahname'nin ekinde ve www.kap.org.tr'de yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren mali dönem tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşu hakkındaki bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
31.12.2020	RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Eray Yanbol	Olumlu
31.12.2021	RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Eray Yanbol	Olumlu
31.12.2022	RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Eray Yanbol	Olumlu
30.06.2023	RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Eray Yanbol	Olumlu

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Sok. No: 1
A Blok Kat: 23 22 23 24 25
34398 Kat: 23 - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 290895 / Mersis No: 3303000231919000000
www.ykyatirim.com.tr

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü SPK'nın 09.12.2022 tarih ve 73/1770 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bu husus 12.01.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş ve 17.01.2023 tarih 10749 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirket, SPK hükümlerine göre 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerde 3.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi ise tamamı ödenmiş 620.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerle 620.000.000 adet paya ayrılmıştır. Belirtilen bu husus haricinde, son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

23.4. Proforma finansal bilgiler

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'inci maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre, Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

- %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

TAPE KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Akademi Çarşı Sokak No: 1
Kat: 21 D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 28689 / Merkezi Sicil No: 2023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr



- Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Esas Sözleşme'de pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya ortaklık payı biçiminde dağıtılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

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

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Son 12 ay içerisinde Şirket tarafından açılan dava bulunmamakta ve Şirket aleyhine açılan ise; işe iade ve/veya işçilik alacağı niteliğindeki iş davaları bulunmakta olup, Şirket aleyhine karara bağlanması halinde Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede etkisi olmuş ve olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair idari takip bulunmamaktadır.

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi Ek/5'te yer alan Bağımsız Hukukçu Raporu'nda yer almaktadır.

Son 12 ayda Maher Grubu'nun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek herhangi bir dava, hukuki takibat ve tahkim işlemleri bulunmamaktadır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler Yoktur.



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Anonim Şirketi
Ural

YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sok. No: 12
Kat: D. 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
34350 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257289 | Mersis No: 0381023101000000
www.ykyatirim.com.tr

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Halka Arz Öncesi Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	207.000.000	47,70	1	207.000.000	33,39	25,03

Esas Sözleşme'nin 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 Yönetim Kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 Yönetim Kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 Yönetim Kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

Halka Arz Edilen Paylar B grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları henüz kaydıleştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydıleştirilmesi planlanmaktadır.



24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

- **Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)**

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

- **Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)**

SPKn madde 24 uyarınca SPKn 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn 23'üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydetme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı haller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

**Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

**YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.**
Levent
A Blok Kat: 21 - 22
Levent - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 25 689 / Mersis No: 083 10 00 0000 0000 0000 0000
www.yk Yatirim.com.tr

paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

- **Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn madde 29-30, TTK madde 414-415-419-425-1527)**

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesi uyarınca, genel kurul toplantı ilanları mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile KAP'ta ve Şirket'in internet sitesi de dahil olmak üzere Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

- **Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)**

TTK'nın 407. maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurulda kullanırlar. TTK'nın 409. maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

- **Oy Hakkı (SPKn madde 30, TTK madde 432-433-434-435-436,)**

TTK madde 434 uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket'in yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir A Grubu ve B Grubu pay sahibinin 1 oy hakkı vardır. Halka arz edilen paylar B grubu paylardır. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK madde 432 uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 433 uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK madde 435 uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortakları oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket



arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

- **Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK madde 437)**

SPKn. 14. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile TTK madde 437 uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

- **İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, SPKn madde 18/6-20/2)**

TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18'inci maddesinin altıncı fıkrası ve 20'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararların ilanından itibaren 30 gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak özel bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmasın ya da olmasın, çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan


MHR
Yatırımcı Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


YATIRIMCI YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert
A Blok Kat: 22 - 23 - 24
34397 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 297603 / Mersis No: 34020100000000000001
www.ykyatirim.com.tr



edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

- **Azınlık Hakları (TTK madde 411-412-439-531-559, SPKn madde 27)**

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını ve genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

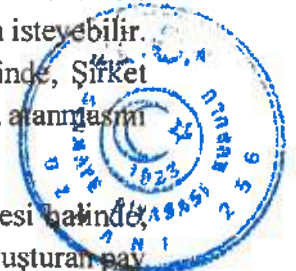
Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

SPKn madde 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul tarafından belirlenen süre içinde paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

- **Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438-439)**

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca; Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay



- 2) 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 paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
- 3) Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın, halka arza aracılık eden aracı kurum Yapı Kredi Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından, primli olarak, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" yöntemi ile İzahname'de belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
- 4) Halka Arz Edilen Paylar için Yapı Kredi Yatırım'ın yetkili yatırım kuruluşu olarak yetkilendirilmesine, Yapı Kredi Yatırım ve Şirketimiz arasında imzalanan "Aracılık Yetki Sözleşmesi" kapsamında aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
- 5) Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla SPK'ya başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine

katılanların oybirliği ile karar vermiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan ortakların diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre

YAPI KREDİ YATIRIM
Menkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM
MENKUL YATIRIM
ORtaklığı A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert
Blok D: 21 - 22 - 23 - 24
34390 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27669 / Mersis: 34390038000000000000000000
www.ykyatirim.com.tr

içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cumhuriyet
Blok D: 21 - 22 - 23
4130 Levent - Beşiktaş
Sicil No: 27689 | Tic. Sicil No: 27689
www.ykyatirim.com.tr

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) nominal değerde ve toplam 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payının SPK tarafından İzahname'nin onaylanmasını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Şirket'in halka arz edeceği, sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 207.000.000 TL nominal değerli B grubu payların halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %25,03'dir.

Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	Birim Nominal Değer (TL)	Halka Arz Edilen Pay Adedi	Toplam Nominal Değer	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	1	207.000.000	207.000.000	%25,03

Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması durumunda, Şirket'in ortakları tarafından ve aşağıda belirtilen taahhütler kapsamında satılamayan paylar Şirket ortakları tarafından payları oranında satın alınacaktır. Şirket ortağı Quick Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Quick Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Şirket ortağı Corpus Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Corpus Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi:

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket paylarının halka arzı Yapı Kredi Yatırım tarafından "Borsada Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile BİAŞ Birinci Piyasa'da gerçekleştirilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta, Şirket'in kurumsal internet adresinde (<https://mhrgyo.com.tr/>) ve halka arza aracılık eden Yapı Kredi Yatırım'ın kurumsal internet adresinde (<https://www.ykyatirim.com.tr>) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2023 yılının ikinci yarısında yapılması planlanmaktadır.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mahallesi Çarşı Sk.
A Blok D: 21-22-23 Katları
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257680 / Mersis No: 08170012576800001
www.yatirimci.kurum.gov.tr

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci:

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi ve Başvuru Şekli:

Şirket paylarının halka arzı, Yapı Kredi Yatırım tarafından “Borsada Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi” ve “En İyi Gayret Aracılığı” yöntemiyle BİAŞ Birincil Piyasa’da gerçekleştirilecektir. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamanın süresi 2 (iki) iş günü olacaktır.

Halka arzlardan pay almak isteyen yatırımcıların, Borsa İstanbul’da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarına başvuruda bulunması gerekmektedir. Borsa’da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul’un internet sitesinde (<https://borsaistanbul.com/tr/>), TSPB’nin internet sitesinde (<https://tspb.org.tr/tr/>) ve SPK’nın internet sitesinde (<https://spk.gov.tr/>) yer almaktadır.

Borsa’da satış aşamasında, yatırımcıların alış emirleri, birincil piyasa işlem saatleri içerisinde, duyurulan tek fiyat seviyesinden, BISTECH Platformu üzerindeki Pay Alım ve Satım Sistemine gönderilir. Payların ihracına ilişkin söz konusu fiyat sisteme tanımlıdır ve başka bir fiyattan sisteme emir girilemez.

Halka arzda kredi kartı ile ödeme yoluyla talepte bulunulmayacaktır. Halka arz satış süresince ATM, telefon bankacılığı yoluyla talepler iletilmeyecek olup, blokaj yoluyla talepte bulunulamayacaktır.

Borsa İstanbul Birincil Piyasa’da talep toplama saatleri 10:30-13:00 aralığındadır.

MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı MKK sicil numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinin dağıtımında Borsa’nın ilgili düzenlemeleri uygulanır.

Talep toplamanın sona erdiği an itibarıyla MKK sicil numarası bulunmayan hesaplardan iletilen emirler dağıtımına konu edilmeyecektir.

Dağıtımda tek fiyat girilebileceği için Borsa İstanbul uygulamaları çerçevesinde fiyat önceliği söz konusu olmayıp, zaman önceliği kuralı geçerlidir.

Dağıtım, birincil piyasa süresinin bitişini takiben Borsa İstanbul tarafından belirlenen zamanda, Pay Piyasası seansının tamamlanmasının ardından otomatik olarak yapılmaktadır. Dağıtım, gelen emirlerin sayısı, emir büyüklüğü, hesap sayısı, halka arz edilen payların miktarı gibi faktörlerin etkilerine göre sonlanacaktır.

Dağıtım sırasında üç durum söz konusu olabilir.

Denge: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtımına konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktara eşit olması.

Az Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtımına konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan az olması.

Fazla Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtımına konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan fazla olması.

Denge ve az talep durumlarında dağıtımına konu her emir tam olarak karşılanacaktır. Fazla talep durumunda ise, dağıtımına konu olduğu tespit edilen emirlerden zaman önceliğine sahip ilk emirlerden dağıtımına başlanacaktır. Dağıtım yapıldığı her bir emir ne kadar karşılanmışsa, ona ilişkin sözleşme büyüklüğü de o kadar olacaktır.

YAPİ KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPİ KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No: 21 Kat: 22-23 34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 267189 | Mersis No: 083300026718900001
www.yk Yatirim.com.tr



Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması durumunda, Şirket'in ortakları tarafından ve aşağıda belirtilen taahhütler kapsamında satılamayan paylar Şirket ortakları tarafından payları oranında satın alınacaktır.

Şirket ortağı Quick Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılabilmesi halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Quick Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Şirket ortağı Corpus Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılabilmesi halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Corpus Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Halka arz, Borsa İstanbul piyasasında "Borsa'da Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile yapılacağından, Borsa İstanbul üyesi yetkili kuruluşlar aracılığı ile halka arza katılan yatırımcıların hesaplarında bulunan bakiye ile alım yapımları gerekmektedir.

Halka arza katılan yatırımcıların ödedikleri pay bedelleri, tahsilatı yapan yatırım kuruluşları tarafından en geç (T+2)'de Yapı Kredi Yatırım'a ait Takasbank hesabına aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri halka arza aracılık eden yetkili kuruluş olan Yapı Kredi Yatırım tarafından tahsil edilince halka arz için açılmış olan aşağıda bilgilerine yer verilen banka hesabına aynı gün yatırılacaktır.

Hesap Sahibi	MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.
Şube	Maslak Ticari Şubesi
IBAN	TR20 0006 7010 0000 0033 4547 47

c) Başvuru yerleri:

Bu halka arzda pay satın almak isteyen yatırımcıların satış süresi zarfında BİST'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarından birine başvuru yapmaları gerekmektedir. BİST'de işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi Borsa İstanbul'un internet sitesinde (<https://borsaistanbul.com/tr/>), TSPB'nin internet sitesinde (<https://tspb.org.tr/>) ve SPK'nın internet sitesinde (<https://spk.gov.tr/>) yer almaktadır.

Halka arz edilecek paylara ilişkin aracılık işlemleri Yapı Kredi Yatırım tarafından yapılacaktır.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Levent Mah. Cömert Sk. No:1A A Blok, D:21-22-23-24-25-27 34330 Levent, Beşiktaş / İstanbul
Telefon Numarası	(0212) 319 80 00
Faks Numarası	(0212) 264 14 09
İnternet Adresi	https://www.ykyatirim.com.tr/



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert
A Blok, D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27
34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257909 | Ticaret Sicil No: 257909
www.ykyatirim.com.tr

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Dağıtım, talep toplamanın ikinci iş günü, Birincil Piyasa işlem süresinin bitişini takiben Borsa İstanbul tarafından belirlenen zamanda, gelen emir sayısı, emir büyüklüğü, hesap sayısı, halka arz edilen payların miktarı gibi faktörlere göre otomatik olarak yapılır.

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlemeye başlayacaktır.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Borsa'da Satış öncesi ve/veya talep toplama süresi içinde aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Tarafların ortak kararı ile bu sözleşme derhal sona erdirilip halka arz durdurulabilecek ve/veya ileri bir tarihe ertelenebilecektir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ve/veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Şirket, Halka Arz Edenler ve Yetkili Kuruluşun bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, pandemi, su baskı, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya halka arza etki edebilecek tabi afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- Yetkili Kuruluş tarafından, ekonomik, siyasi, jeopolitik, pandemik vb. diğer gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- Şirket, Şirket'in yönetici ve/veya ortakları aleyhine payların halka arzını veya fiyatını ve pazarlamasını etkileyebilecek ölçüde dava, cezai veya idari soruşturma, icra takibi veya benzer hukuki ihtilafların ortaya çıkması,
- Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzını veya fiyatını ve payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması.

İzahname'de ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili SPK'nın II-5.1 sayılı Tebliği 24. maddesi dördüncü fıkra hükmü saklıdır.

Halka arz "Borsa'da Satış Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile gerçekleştirileceğinden yatırımcıların önceden para yatırması söz konusu olmayacak ve bu nedenle Halka arzın iptal edilmesi gereken durumlarda yatırımcılara yönelik herhangi bir zarar söz konusu olmayacaktır. Sadece yatırımcılar tarafından girilen talepler, Borsa tarafından iptal edilecek ve yatırımcının kendi hesabında bekleyen nakit değerleri yatırımcıların kendi tasarrufunda olacaktır.

MAR
Garanti Menkul Yatırım
ve Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çekirge
Kat: 10 D. 21 - 22 - 23
34330 Levent - Beşiktaş /
İstanbul
Sicil No: 27589 | Mersis No: 340201
www.ykdiyatirim.com.tr



25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinden ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi

Halka arz, Birincil Piyasa'da "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile gerçekleştirileceğinden yatırımcılar kendi hesaplarındaki mevcut nakit bedel karşılığında fazla olmamak kaydıyla istedikleri kadar talep girişi yapabilecekler ve ancak bu talep karşılanırsa karşılanan kısım kadar bedel hesaplarından düşülecektir. Böylece iade edilmesi gereken bir bedel oluşmayacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarı hakkında bilgi

Talep edilebilecek adetler 1 (bir) pay ve katları şeklindedir. Talep edilecek azami pay miktarı, halka arz edilen pay miktarı ile sınırlıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

Kurul'un II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24 ve SPKn'nin 8. maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde söz konusu durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve İzahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

Kaydi paylar, azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden azami 2 iş günü içerisinde hak sahiplerine teslim edilecektir.

25.1.9. Halka arzın sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni pay alma hakkına ilişkin bilgiler

Mevcut ortak için yeni pay alma hakkı, sermaye artırımını yoluyla da halka arzın gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruflı sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazete

MHRA
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cumhuriyet
Ave. No: 21 - 22 - Kat: 10
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 27689 | Mersis: 34390000000000000000000000
www.yk Yatirim.com.tr



Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları

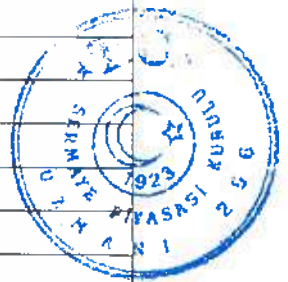
Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşılabilir konumdaki kişilerin listesi

Adı Soyadı	Kurum
Mahmut Erdemoğlu	MHR GYO – Yönetim Kurulu Başkanı
Levent Uluçeçen	MHR GYO – Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Gökay Erdemoğlu	MHR GYO – Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Yaşar	MHR GYO – Yönetim Kurulu Üyesi
Volkan Yıldız	MHR GYO – Yönetim Kurulu Üyesi
Şenol Kuni	MHR GYO – Yönetim Kurulu Üyesi
Kemal Gülmez	MHR GYO – Yönetim Kurulu Üyesi
Kerim Erhan Dumanlı	MHR GYO – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ufuk Tandoğan	MHR GYO – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Şualp Nurkan Kaçmaz	MHR GYO – Genel Müdür
Nazan Boncuk Yaman	MHR GYO – Mali İşler Direktörü
Ömer Can Görken	MHR GYO – Ticari Gayrimenkul Müdürü
Hacı Ahmet Babacan	MHR GYO – İnşaat İşleri Müdürü
Haşmet Birol Demirseren	MHR GYO – İdari İşler Müdürü
Suna Güzeç	MHR GYO – Mali İşler Müdür Yardımcısı
Bülent Yıldırım	Kıdem Yeminli Mali Müşvairlik
Yılmaz Arısoy	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür
Ekin Arca Kirelli	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür Yardımcısı
Hakan Yolcu	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür Yardımcısı
Sadık Çulcuoğlu	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür Yardımcısı
Özlem Gülçiçek	Yapı Kredi Yatırım – Bölüm Müdürü
Gökhan Köroğlu	Yapı Kredi Yatırım – Müdür
Özer Kaş	Yapı Kredi Yatırım – Kıdemli Uzman
Selim Feyzioğlu	Yapı Kredi Yatırım – Uzman
Naime Berfin Seray	Yapı Kredi Yatırım – Uzman Yardımcısı
İhsan Afşin Özdemir	Yapı Kredi Yatırım – Genel Müdür Yardımcısı
Emre Mercan	Yapı Kredi Yatırım – Bölüm Müdürü
Ali Sabuncu	Yapı Kredi Yatırım – Başkan
Burak Şahin	Yapı Kredi Yatırım – Yönetici
Tuna Taksim	Yapı Kredi Yatırım – Yönetici
Ömer Gökhan Özmen	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Güneş Yalçın	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Murat Ayyıldız	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Buse Tunçel	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Ekin Dolgun	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı

**Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

**YAPI KREDİ YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.**
L. Vefa Mahallesi Çarşı No: 5/1
Blok D: 21 - 22 - 23
33070 Levent - Beşiktaş /
İstanbul / 34399
Tic. Sic. No: 27689 / Mersis No: 080700376890001
www.ykyatirim.com.tr



Adı Soyadı	Kurum
Sinem Nilsu Bayazıt	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Ege Altunışık	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Abidin Oğul	Büke Oğul Hukuk Bürosu
N. Koray Büke	Büke Oğul Hukuk Bürosu
Eray Yanbol	RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.
M. Togan Güder	RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinde olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsisi ve dağıtım esasları

Borsa İstanbul Birincil Piyasasında “Borsa’da Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış” yöntemine göre paylar satışa sunulacağı için herhangi bir yatırımcı grubuna tahsisat ve dağıtım yapılmayacaktır. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamının süresi 2 iş günü olacaktır.

Yatırımcıların gerçekleşen işlemlerinin takası (T+2) şeklinde, işlemi izleyen ikinci iş günüdür. İşlem görme; halka arz edilen payların satışı tamamlandıktan sonra, Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa Genel Müdürlüğünün vereceği olumlu karara bağlıdır.

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

Yoktur.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Yoktur.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yoktur.



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cumhuriyet
Caddesi Kat: 21 - 22 - 23
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 256699 | Mersis No: 08330002566990000000000000
www.yatirimci.com.tr

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi

Halka arz fiyatı 1 TL nominal değerli pay için 4,30 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak hazırlanan fiyat tespit raporu, mevzuata uygun süresi içinde, KAP'ta www.kap.org.tr, Şirket'in internet sitesinde (www.mhrgvyo.com.tr) ve yetkili kuruluşun internet sitesinde (www.ykyatirim.com.tr) ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortağın yeni pay alma hakları, talepte bulunan yatırımcılar lehine, tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı yalnızca Şirket doğrudan menfaat sağlayacaktır. Sermaye artışıyla Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir. Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerde meydana gelecek karlılıktan dolayı ortaklar hem kar payı hem de mevcut payların da değer kazanması yoluyla dolaylı menfaat sağlayabilirler.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması

Yoktur.

25.4. Aracılık yüklenimi ve halka arza aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi

Bu halka arzda pay satın almak isteyen yatırımcıların satış süresi zarfında BİST'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarından birine başvuru yapmaları gerekmektedir. BİST'de işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi Borsa İstanbul'un internet sitesinde (<https://borsaistanbul.com/tr/>), TSPB'nin internet sitesinde (<https://tspb.org.tr/>) ve SPK'nın internet sitesinde (<https://spk.gov.tr/>) yer almaktadır.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Levent Mah. Cömert Sk. No:1A A Blok, D:21-22-23-24-25-27 34330 Levent, Beşiktaş / İstanbul
Telefon Numarası	(0212) 319 80 00
Faks Numarası	(0212) 264 14 09
İnternet Adresi	https://www.ykyatirim.com.tr/

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık Türü Hakkında Bilgi

Yapı Kredi Yatırım "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışa yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



25.4.4. Aracılık Sözleşmesi Hakkında Bilgi

Şirket ve Yapı Kredi Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi 19.01.2023 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, Şirket ile Yetkili Kuruluş'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtımına ilişkin hükümler ile aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir. Söz konusu sözleşmede yer alan önemli hususlara ilişkin bilgilere İzahnamenin 25, 26, 28 numaralı bölümlerinin ilgili başlıklarında yer verilmektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahnamenin 28.1 numaralı bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

Şirket ile halka arzda yetkili aracı kurum olarak görev alan Yapı Kredi Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Yapı Kredi Yatırım ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Yapı Kredi Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

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

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri ve Şirket'e bankacılık ve finans hukuku, sermaye piyasası hukuku, kişisel verilerin korunması mevzuatı da dâhil olmak birtakım hukuki konularda verilen genel danışmanlık hizmeti dışında herhangi bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren finansal dönem tablolarının bağımsız denetimini yapan RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.'nin Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. RSM

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama

Yapı Kredi Yatırım Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Yapı Kredi Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin bir taahhüt vermemektedir. Yapı Kredi Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirecektir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 (otuz) gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir. Yapı Kredi Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerinde yabancı kaynak kullanacaktır.

Fiyat istikrarı sağlayıcı işlemlerde kullanılacak kaynağın tamamı Corpus Sigorta ve Quick Sigorta tarafından dışarıdan sağlanacak fonlar ile karşılanacak olup toplam halka arz gelirinin %20'sine tekabül edecektir.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler

Yoktur.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 333. Sokak Kat: 14
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 276691 / Mersis No: 08090032766910001
www.ykdi.com.tr



kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

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

Şirket ortağı Quick Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Quick Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Şirket ortağı Corpus Sigorta'nın 03.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket'in paylarının planlanan halka arzı kapsamında ve GYO Tebliği'nde yer alan çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka açık nitelikte olması zorunluluğu uyarınca, Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması ve öngörülen asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde; satılamayan payların, Şirket'in mevcut pay sahipliği oranında olmak üzere Corpus Sigorta tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

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

Yukarıda verilen taahhütler çerçevesinde, Şirket Ana Hissedarları, sahip oldukları Şirket paylarını; (i) Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca Borsa'da ve (ii) işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa'da ve Borsa dışında satamayacak, ilgili sürelerin bitiminden sonra, Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24
34398 Levent - Beşiktaş
Sicil No: 257689 | Mersis: 34390100000000000001
www.ykyatirim.com.tr



d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet

Şirket, halka arzdan 890.100.000 TL brüt gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin yaklaşık toplam maliyetin 33.849.761TL, Halka Arz Edilen Pay başına maliyetin ise 0,16 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arzın tamamının sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesi nedeniyle halka arza ilişkin tüm maliyetler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Tutar (TL)
Özel Bağımsız Denetim (KDV dahil)	890.120
MKK Üyelik Ücreti (BSMV dahil)	311.025
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	2.360.000
SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	827.000
SPK Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	341.550
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	28.038.150
Hukuki Danışmanlık (Vergiler dahil)	713.750
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV dahil)	57.330
Rekabet Kurulu Ücreti	82.800
Diğer Giderler (gayrimenkul değerleme, noter vb.)	228.037
Toplam Maliyet	33.849.761
Pay Başına Maliyet	0,16

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

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

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Maliyetleri Denetim ve Denetim
A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25
3-330 Levent - Beşiktaş - İstanbul
Sicil No: 267689 | Mersis No: 083000026768900001
www.ykyatirim.com.tr



28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arz tamamen sermaye artırımını ile gerçekleştirilecek olup halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı [27.09.2023 tarih ve 2023/32] sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Raporu ile belirlenmiştir.

Şirket tarafından, sermaye artışı sonucunda elde edilecek olan net halka arz gelirlerinin aşağıdaki alanlarda kullanılması planlanmaktadır:

- %0-75'i Şirket'in gayrimenkul portföyünün genişletilmesi amacıyla iktisap edilecek yeni gayrimenkullerin (arsa, arazi, yapımı başlamış veya tamamlanmış gayrimenkul vb.) finansmanı ile ileride portföye dahil edilebilecek arsa ve araziler üzerinde geliştirilecek inşaat projelerinin finansmanı kapsamında; İstanbul İli Ataşehir İlçesinde yer alan arsa veya arsaların alımında, , .
- %0-50'si Şirket'in mülkiyeti başkasına ait arsa ve araziler üzerinde geliştirilecek kat karşılığı veya hasılat payı karşılığı inşaat projelerinin finansmanı kapsamında İstanbul İli Tuzla İlçesinde yer alan arsa üzerinde arsa sahipleri ile yapılacak %50-%50 oranında kat karşılığı sözleşmeyle paylaşılacak villa projesinin yapımında,
- %0-30'u kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı kapsamında İstanbul İli Ataşehir ilçesinde yer alan arsalar üzerinde arsa sahipleri ile yapılacak oransal dağılıma göre kat karşılığı sözleşme ile paylaşılacak konut ve ticari alanların yapımında,

Şirket, global ve yerel ekonomik koşulları dikkate alarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecek veya bu fonun tamamını yukarıda belirtilen fon kullanım alanlarından sadece birinde kullanabilecektir. Şirket arsa sahipleri ile yaptığı görüşmeler sonrası anlaşma sağlayamaması durumunda yukarıda bahsi geçen gayrimenkuller dışında yeni gayrimenkullere yönelebilecektir. Halka arzın tamamlanmasını takip eden en geç üç ay içerisinde gayrimenkul yatırımlarına başlanacaktır.

Şirket, 27.09.2023 tarih ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmamasına karar vermiştir.



MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.
[Signature]

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çarmık Sok. Kat: 5
34399 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 25689 / Mersis No: 083300025000000001
www.yk Yatirim.com.tr
[Signature]

29. SULANMA ETKİSİ

Sermaye artırımını şeklinde yapılacak halka arz sonucu olarak sermaye artırımını tarafında yapılacak 207.000.000 adet nominal değerli pay ihraç edilmesi neticesinde sermaye artışına katılmayan mevcut ortak için mevcut pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır.

Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	Tutar
Defter Değeri (TL)	3.021.101.064
Toplam Pay Sayısı (adet)	620.000.000
Pay Başına Defter Değeri (TL)	4,87
Halka Arz Sonrası Durum	Tutar
Halka Arz Fiyatı (TL)	4,30
Sermaye Artırımı (adet)	207.000.000
Şirkete Girecek Nakit (TL)	890.100.000
Halka Arz Masrafları (TL)	33.849.761
Şirkete Girecek Net Nakit (TL)	856.250.239
Halka Arz Sonrası Defter Değeri (TL)	3.877.351.303
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı (adet)	827.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri (TL)	4,69
Mevcut Ortaklar İçin (negatif) sulanma etkisi (TL)	-0,18
Mevcut Ortaklar İçin (negatif) sulanma etkisi (%)	-4%
Yeni Ortaklar İçin (pozitif) sulanma etkisi (TL)	0,39
Yeni Ortaklar İçin (pozitif) sulanma etkisi (%)	9%

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.06.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablo verileri esas alınarak yapılmıştır.

Şirket paylarının halka arzı, mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin %9 oranında pozitif sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının 0,39 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi

Mevcut ortaklar için pay başına sulanma etkisinin %4 oranında negatif sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının -0,18 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde ihraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Yapı Kredi Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Aracılık Hizmeti

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Büke Oğul Hukuk Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Hizmetleri

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Aşağıda belirtilen uzman ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Özel Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihi itibarıyla Solo Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı : RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.

Adresi : Maslak Office Building, Sumer Sokak, No 4, Kat 2, Maslak, İstanbul

Telefon : 0212 370 0700

Faks : 0212 370 0849

Sorumlu Ortak Baş Denetçi: Eray Yanbol

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak olumlu görüş vermiştir.

Hukukçu Raporu

Yatırımcıların incelemesine sunulacak bağımsız hukukçu raporu Büke Oğul Hukuk Bürosu tarafından hazırlanmıştır.

Adresi : Merkez Caddesi, Tarsus Apt., No:2, K:3, D.8, 34381, Şişli/İstanbul

Telefon : 0212 343 00 43

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Büke Oğul Hukuk Bürosu'nun hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.
Unal

YAPI KREDİ YATIRIM A.Ş.
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi, Akmerkez 3. Kat
A Blok Kat: 22 - 23 - 24 - 25
34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257689 / Mersis: 34390000000000000000000000
www.ykiyatirim.com.tr



Değerleme Raporları

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları İzahname ekinde sunulmaktadır.

Ticaret Unvanı : TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adresi : Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul

Telefon : 0212 334 50 54

Değerleme Uzmanları : Ozan Kolcuoğlu (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Doğuşcan Iğdır (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Bilge Sevilengül (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, halka arz eden tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket burada verilen bilgilerin aynen alındığını, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan eder. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, Şirket bu bilgilerin doğruluğunu teyit eder. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi
Yoktur.

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent, Kat: 9, Caddesi: Büyükdere Caddesi
No: 34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257689
www.yk Yatirim.com.tr



32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar Halka Arz Edilen Paylar'ın elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye’de yerleşik bulunan (“Tam Mükellef”) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“Dar Mükellef”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire müessese teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş ilim ve fen adamları uzmanlar memurlar basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
70.000 TL’ye kadar	15
150.000 TL’nin 70.000 TL’si için 10.500 TL, fazlası	20

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Akdoğan
Tic. Sic. No: 27.122.21
34.800 Kurum - Beylikdüzü
Tic. Sic. No: 29.7689 | Mersis: 08.040.000.000.000.000
www.ykiyatirim.com.tr

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL), fazlası	27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'nin 550.000 TL'si için 134.500 TL), fazlası	35
1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL (Ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 607.000 TL) fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler iş ortaklıkları kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2023 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ayrıca, 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

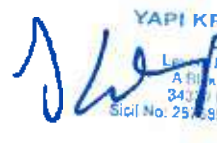
Buna ilave olarak, KVK'nın 32'nci maddesine 7351 sayılı Kanun'un 15'nci maddesiyle eklenen bentler uyarınca, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlar ile sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetleriyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar için kurumlar vergisi oranı 01.01.2022 tarihinden itibaren 1 puan indirimli olarak uygulanacaktır.

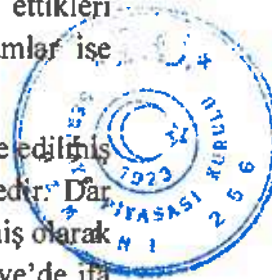
KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa


Yapi Kredi Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent, Mithatpaşa Çarşısı Kat: 3
A Blok Kat: 21-22-23-24
34397 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 294699 / Mersis No: 08330032946990001
www.ykyatirim.com.tr



GYO'lar da bir sermaye şirketi ve sermaye piyasası kurumu olarak kurumlar vergisi mükellefi olup kazançları KVK çerçevesinde vergilendirilmektedir. KVK'nın 5/1'inci maddesinin (d) bendinde yer alan istisna çerçevesinde, "*Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıkları*"nın kazançlarının kurumlar vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır. Kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir ve KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

2006 ve 2025 yılları arasında BİST’te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nın geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK’nın geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç). BİST’te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış

tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

- (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;
- (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve
- (iii) (ii) numaralı alt kırımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat

yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endekli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtilen)

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM A.Ş.
Levent Malikası Kat: 10
Kat: D: 21 22 23 24
34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 207183 | Mersis: 34390100000000000000
www.ykiyatirim.com.tr



üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

- (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,
- (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini

ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01.01.2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi sadece, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak

suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

T.C.'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1 (c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili



kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanmaktadır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı

MMR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MEN
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Ortan Sok. No: 1
Kat: 12 34390 Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257689 / Mersis: 34020100000000000001
www.yk Yatirim.com.tr

Kanun'un 35. maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere. "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1). (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi

MH
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sicil No: 271122-23-24
34330 İsvit - Beşiktaş / İstanbul
Ticil No: 257665 | Mersis No: 08360022500011
www.yk Yatirim.com.tr



beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi 2023 yılı için, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının paylarından elde edilen kâr payları, kurumlar

MAKİT
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Menkul Sermaye Yatırımları Yatırımları
A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24 - 25
34399 Beşiktaş - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 257669 | Mersis No: 08380032500000000000000000
www.ykyatirim.com.tr

vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve ortaklık paylarından elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Levent 5/1
Kat: 5 D: 51
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27689 / Mersis: 34010102768900001
www.yapi.kredi.com.tr



33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:
Yoktur.

34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.mhrgyo.com.tr ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

- Esas Sözleşme
- Yıllık Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- Faaliyet Raporları
- Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları
- Kar Dağıtım Politikası
- Genel Kurul Gündemleri, Toplantı Tutanakları
- Genel Kurul İç Yönergesi
- Gayrimenkul Değerleme Raporları
- Fiyat Tespit Raporu

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Finansal Tablo Dönemi	İlan Yeri
01 Ocak – 31 Aralık 2020	- İhraççının İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir / İstanbul adresindeki merkezi - İhraççı'nın www.mhrgyo.com.tr adresli internet sitesi - Yapı Kredi Yatırım'ın www.ykyatirim.com.tr adresli internet sitesi - KAP
01 Ocak – 31 Aralık 2021	
01 Ocak – 31 Aralık 2022	
01 Ocak – 30 Haziran 2023	

35. EKLER

Ek-1: Şirket Esas Sözleşmesi

Ek-2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cumhuriyet Sok. No: 34 Kat: 3
34390 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 25689 | Mersis No: 0310000256890001
www.ykyatirim.com.tr



Ek-3: Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihi itibarıyla sona eren mali yıllarına/dönemlerine ilişkin Solo Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporları

Ek-4: Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

Ek-5: Bağımsız Hukukçu Raporu

Ek-6: Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu

Ek-7: Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ek-8: Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

Ek-9: Borsa İstanbul A.Ş. Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

MHR
Gayrimenkul Yatırım
Menkulleri A.Ş.



YAPI KREDİ YATIRIM MENKULLERİ A.Ş.
DEĞERLEME
Kuruluş Yılı: 2007
Sicil No: 291669 / Merasim
www.ykym.com.tr