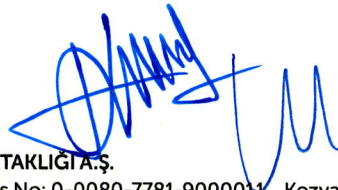


28.02.2023

**MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2022 TAKVİM YILI**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

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

T: +90 216 575 18 99



## İÇİNDEKİLER

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| SUNUŞ.....                                                                     | 1  |
| 1- GENEL BİLGİLER.....                                                         | 2  |
| 2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR..... | 4  |
| 3- ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI.....                          | 4  |
| 4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....          | 4  |
| 5- FİNANSAL DURUM.....                                                         | 8  |
| 6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ.....                           | 10 |
| 7- DİĞER HUSUSLAR.....                                                         | 12 |

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

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

T: +90 216 575 18 99



## SUNUŞ

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2022 yılı Faaliyet Raporu, 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” te belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde hazırlanmış ve ilişikte sunulmuştur.

**MAHMUT ERDEMOĞLU**

Yönetim Kurulu Başkanı

**LEVENT ULUÇEÇEN**

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

**GÖKAY ERDEMOĞLU**

Yönetim Kurulu Üyesi

**VOLKAN YILDIZ**

Yönetim Kurulu Üyesi

**AHMET YAŞAR**

Yönetim Kurulu Üyesi

**ŞENOL KÛNİ**

Yönetim Kurulu Üyesi

**KEMAL GÜLMEZ**

Yönetim Kurulu Üyesi

**KERİM ERHAN DUMANLI**

Yönetim Kurulu Üyesi

**UFUK TANDOĞAN**

Yönetim Kurulu Üyesi

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

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

T: +90 216 575 18 99



## 1- GENEL BİLGİLER

### a) Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi

Şirketimizin 01.01.2022 – 31.12.2022 faaliyet dönemine ilişkin hazırlanan faaliyet raporu sunulmaktadır.

### b) Şirket'in Ticaret Ünvanı, Ticaret Sicili Numarası, Merkez ve Varsa Şubelerine İlişkin İletişim Bilgileri ile Varsa İnternet Sitesinin Adresi

Ticaret Ünvanı : MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (\*)

Ticaret Sicili Numarası : 793083

Merkez Adres ve İletişim Bilgileri :

Adres : Quick Tower, İçerenköy Mahallesi Umut Sokak No:10-12

34752 Ataşehir / İstanbul

Telefon : +90 216 575 18 99

Fax : +90 216 504 76 99

Şube Adres ve İletişim Bilgileri : Şubesi yoktur.

Şirket İnternet Sitesinin Adresi : [www.mhrgyo.com.tr](http://www.mhrgyo.com.tr)

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

### c) Şirket'in Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

#### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin sermayesi 620.000.000 TL'dir. Sermayenin tamamı her biri 1 TL nominal değere sahip 620.000.000 adet paydan oluşmaktadır. 06.01.2023 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısı ile "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddenin de yer aldığı esas sözleşme tadili yapılmıştır. Bu tarih itibarıyla ortakların adları (unvanları) ile paylarının miktarı, grubu ve sermayedeki oranları aşağıda belirtilmektedir.

| Adı / Ünvanı                  | Nama/Hamiline | Grubu | Pay Oranı      | Pay Tutarı               |
|-------------------------------|---------------|-------|----------------|--------------------------|
| QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ  | Nama          | A     | %30,00         | 186.000.000,00 TL        |
| QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ  | Hamiline      | B     | %53,20         | 329.866.600,00 TL        |
| CORPUS SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ | Hamiline      | B     | %16,80         | 104.133.400,00 TL        |
| <b>TOPLAM</b>                 |               |       | <b>100,00%</b> | <b>620.000.000,00 TL</b> |

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

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

T: +90 216 575 18 99



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## Sermaye ve Ortaklık Yapısı Değişiklikleri

2022 yılı içerisinde Şirketimizin sermayesi ve ortaklık yapısında bir değişiklik olmamıştır.

## Organizasyon Yapısı

Şirketimizin organizasyonu ve 31.12.2022 itibarıyla görev başında bulunan kişiler aşağıda belirtilmiştir.

| Ünvan                     | İsim                    | Mesleki Tecrübe (Yıl) |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Genel Müdür               | Ş. Nurkan KAÇMAZ        | 25                    |
| Mali İşler Direktörü      | Nazan BONCUK YAMAN      | 21                    |
| İnşaat Müdürü             | Hacı Ahmet BABACAN      | 31                    |
| İdari İşler Müdürü        | Haşmet Birol DEMİRSEREN | 30                    |
| Ticari Gayrimenkul Müdürü | Ömer Can GÖRKEN         | 9                     |

## Organizasyon Yapısı Değişiklikleri

Şirketimizin hedefleri ve ihtiyaçları doğrultusunda büyüyen yapısına paralel olarak; 17 Ağustos 2022 tarihi itibarıyla Ş.Nurkan KAÇMAZ Genel Müdür olarak atanmıştır. 1 Ocak 2023 itibari ile Mali İşler Müdürü Nazan BONCUK YAMAN Mali İşler Direktörlüğüne, Ticari Gayrimenkul Uzmanı Ömer Can GÖRKEN Ticari Gayrimenkul Müdürlüğüne atanmıştır.

### c) Varsa İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Şirketimizde oy haklarında imtiyaz bulunmamaktadır. Esas Sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14.maddesine göre; 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.

### d) Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler

Şirketimiz Yönetim Kurulu'na ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir.

| İsim               | Görev                        |
|--------------------|------------------------------|
| Mahmut Erdemoğlu   | Yönetim Kurulu Başkanı       |
| Levent Uluçeken    | Yönetim Kurulu Başkan Vekili |
| Gökay Erdemoğlu(*) | Yönetim Kurulu Üyesi         |
| Ahmet Yaşar        | Yönetim Kurulu Üyesi         |
| Volkan Yıldız      | Yönetim Kurulu Üyesi         |

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

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

T: +90 216 575 18 99



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Ebru Çalı(*)           | Yönetim Kurulu Üyesi          |
| Şenol Kuni             | Yönetim Kurulu Üyesi          |
| Kemal Gülmez           | Yönetim Kurulu Üyesi          |
| Kerim Erhan Dumanlı(*) | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |
| Ufuk Tandoğan(*)       | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |

(\*) Şirket Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmakta iken 06.01.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında değiştirilen Esas Sözleşmenin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14.maddesine göre aynı Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu 2’si bağımsız olmak üzere 9 üyeden oluşturulmuştur. İlgili Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyesi Ebru Çalı’nın yerine Gökay Erdemoğlu ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine Kerim Erhan Dumanlı ile Ufuk Tandoğan seçilmiştir.

Şirketimizin üst düzey yöneticileri ile ilgili bilgi organizasyon yapısı bölümünde verilmiştir. 31.12.2022 itibarıyla Şirketimizin toplam personel sayısı 8 ’dir.

**e) Varsa; Şirket Genel Kurulu’nca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler**

Şirketimiz yıllık olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyelerimize Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağı ile ilgili olarak TTK’nın 395. ve 396. maddelerine göre izin verilmiştir. İlgili faaliyet döneminde Yönetim Kurulu üyeleri Şirket’le işlem yapmamış veya rekabet etmemiştir.

**2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR**

**a) Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, İkramiye, Kâr Payı Gibi Mali Menfaatlerin Toplam Tutarları**

31.12.2022 itibarıyla Şirket’in üst düzey yöneticilerine cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.757.433,83 TL’dir.

**b) Verilen Ödenekler, Yolculuk, Konaklama ve Temsil Giderleri ile Ayni ve Nakdi İmkânlar, Sigortalar ve Benzeri Teminatların Toplam Tutarlarına İlişkin Bilgiler**

31.12.2022 itibarıyla Şirket’in Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür gibi üst düzey yöneticilerine cari dönemde ödenen harcırah, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar veya benzeri teminatlar olarak 1.754.434,00 TL ödenmiştir.

**3- ŞİRKET’İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI**

Şirketimizde araştırma ve geliştirme çalışmaları bulunmamaktadır.

**4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

**a) Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi, 3126 ada, 145 parseldeki taşınmazının üzerinde, kiralamaya yönelik olarak geliştirdiği “Quick Tower” A+ ofis binası ile Ankara İli, Çankaya

İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 25389 ada, 3 parseldeki taşınmaz üzerindeki Maidan Yaşam ve İş Merkezindeki 3 adet bağımsız bölümün kiralama çalışmaları devam etmektedir.

Quick Tower'ın 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.085.095.000,00 TL ve Maidan Yaşam ve İş Merkezindeki 3 adet bağımsız bölümün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 14.625.000,00 TL'dir. Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, 17 ve 18 Ocak 2023 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir şirket olup, söz konusu yerdeki taşınmazın değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Şirketimizin 2022 yılı içerisinde toplam yaklaşık 13.706.208,36 TL'lik Gayrimenkul 3 adet bağımsız bölüm, taşıt, bilgisayar ve elektronik, demirbaş/mobilya, mefruşat ile taşıt harcaması gerçekleşmiştir.

| Diğer Yatırım Harcamaları    | TL                |
|------------------------------|-------------------|
| Bağımsız Bölüm / Gayrimenkul | 12.700.000        |
| Taşıtlar                     | 896.327           |
| Bilgisayar ve Elektronik     | 7.881             |
| Demirbaş Mefruşat            | 102.000           |
| <b>TOPLAM</b>                | <b>13.706.208</b> |

## **b) Şirket'in İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü**

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

- Mali Risk:** Aktif pasif riski, kredibilite, sermaye/borçluluk ilişkisi, kur riski ile şirketin mali durumunu doğrudan etkileyebilecek diğer risk faktörleri.
- Operasyonel Risk:** Optimum düzeyde güncel teknolojinin kullanılması ve bu yönde gerekli yatırımların tespit edilerek uygulanması çerçevesinde rekabet avantajını etkileyebilecek risk faktörleri.
- Doğal Risk:** Yangın, deprem, tabii afetler gibi Şirket performansını olumsuz etkileyebilecek risk faktörleri.

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

## **c) Şirket'in Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler**

31.12.2022 itibarıyla Şirket'in doğrudan veya dolaylı iştirakleri bulunmamaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781 9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

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

T: +90 216 575 18 99



*[Handwritten signatures and initials]*

## **c) Şirket'in İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler**

Şirket'in dönem içinde iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

## **d) Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar**

Şirket hesap dönemi içerisinde kamu denetiminden geçmemiştir. GYO dönüşüm, halka arz ve izahname hazırlığı çalışmaları kapsamında 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 dönemleri yıllık özel bağımsız denetimden geçmektedir.

## **e) Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler**

Şirket aleyhine açılmış toplam 8 adet davadan faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilemeyeceğine karar verilen davalar hariç tutularak finansal tablolarda 83.450 TL tutarlı 1 adet davanın karşılığı ayrılmıştır.

## **f) Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar**

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

## **g) Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler**

Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olan İş Planı hedefleri doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

## **ğ) Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantının Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin Yapılan İşlemler de Dâhil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin 2022 yılı içinde yapmış olduğu olağan genel kurul toplantıları aşağıda listelenmiştir:

MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi'nin 2021 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 12.05.2022 tarihinde, saat 10:00'da, Şirket merkez adresi olan İçerenköy Mah. Umut Sok., Quick Tower Sitesi, K: 7 No:10-12 Ataşehir/İstanbul adresinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") m. 416 uyarınca yapılmıştır.

12.05.2022 Tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı, 17.05.2022 tarihinde tescil edilmiş olup, 18.05.2022 tarih ve 10580 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

## **h) Şirket'in Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin 2022 yılı içinde yapmış olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri çerçevesinde yapılan harcama bulunmamaktadır.

**İ) Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Hâkim Şirketle, Hâkim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hâkim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hâkim Şirketin ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Tüm Diğer Önlemler**

Bağlılık raporunda yapılan açıklamalar ve tespitler neticesinde MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hakim ortakları ve hakim ortakların bağlı ortaklıkları ile "hâkim şirketin yönlendirmesi sayesinde veya sadece onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına olacak neticeler elde edilmesi kastıyla gerçekleştirdiği herhangi bir işlemin mevcut olmadığı gibi, hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem olmadığı, 2022 yılı içinde hakim ortağı ve hakim ortağın bağlı ortaklıkları ile yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı anda mevcut piyasa koşullarında faaliyetin rekabetçi olarak sürdürülmesini sağlamak üzere tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde emsallerine uygun bir karşı edim sağlandığı, ayrıca MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hakim ortağı ve hakim ortağın bağlı şirketleri lehine şirketi zarara uğratabilecek şekilde alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**İ) Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; ı bendinde Bahsedilen Hukuki İşlemin Yapıldığı veya Önlemin Alındığı veyahut Alınmasından Kaçınıldığı Anda Kendilerince Bilinen Hal ve Şartlara Göre, Her Bir Hukuki İşleminde Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarara Uğrattıp Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği**

Bağlılık raporu ile Madde 4-ı'da yapılan açıklamalar ve tespitler neticesinde bulunmamaktadır.

## **5- FİNANSAL DURUM**

**a) Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Organının Analizi ve Değerlendirmesi, Planlanan Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirketin Durumu**

Şirketimizin 31 Aralık 2022 tarihi itibari ile Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmış mali tablolarında 1.237.282.789 net dönem karı mevcuttur.

Bu dönemde 59.016.061 TL hasılat, 3.972.485 TL satışların maliyetinden, 12.571.251 TL genel yönetim giderinden, 1.991.461 TL diğer faaliyet gelirlerinden, 1.533.414 TL diğer faaliyet giderlerinden, 997.391.728 TL yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirlerden, 10.152.152 TL finansal gelirlerden 12.240 TL finansal giderlerden, oluşmak üzere toplam 1.050.462.012 TL dönem karı oluşmuştur.

**Aktif Hesaplar :**

31.12.2022 itibari ile;

Nakit ve nakit benzerleri 48.494.805 TL, finansal yatırımlar 52.536.500 TL, ticari alacaklar 12.135.612 TL, ilişkili taraflardan alacaklar 6.310.406 TL, ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar 5.825.206 TL, peşin ödenmiş giderler 983.214 TL, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar 197.185 TL, diğer dönen varlıklar 138.346 TL, diğer alacaklar 97.446 TL, yatırım amaçlı gayrimenkuller 2.099.720.000 TL, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar 1.835.336 TL 'dir. Toplam aktiflerimiz 2.216.138.444 TL'dir.

## Pasif Hesaplar :

31.12.2022 itibari ile;

Kısa vadeli finansal borçlar 13.158 TL, ticari borçlar 1.081.039 TL, ilişkili taraflara borçlar 747.096 TL, ilişkili olmayan taraflara borçlar 333.943 TL, 196.722 TL kısa vadeli karşılıklar, 9.706.732 TL diğer kısa vadeli yükümlülükler, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar 210.942 TL, ertelenmiş gelirler 7.779.061 TL, ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar 4.474.754 TL. 620.000.000 TL sermayemiz, 335.393.247 TL geçmiş yıl karımız ve 1.237.282.789 TL cari yıl karımız olmak üzere toplam pasifimiz 2.216.138.444 TL'dir.

## b) Geçmiş Yıllarla Karşılaştırmalı Olarak Şirketin Yıl İçindeki Satışları, Verimliliği, Gelir Oluşturma Kapasitesi, Kârlılığı ve Borç/Öz Kaynak Oranı İle Şirket Faaliyetlerinin Sonuçları Hakkında Fikir Verecek Diğer Hususlara İlişkin Bilgiler ve İleriye Dönük Beklentiler

2022 yılı içerisinde Şirketimiz Madde 4-a'da anlatılan Quick Tower binasının kiralama faaliyetlerine devam etmiştir. 25 katta toplam 31.916,58 metrekare kiralanabilir alana sahip Quick Tower'da; 31 Aralık 2022 itibariyle 270 TL/m2 ortalama birim kira değeri ile; 1 yıl içerisinde %99,00 doluluk oranına ulaşılmıştır. Söz konusu A+ ofis binasının kiralama, tanıtım ve pazarlama faaliyetlerinin 2023 yılında %100 doluluk hedefi ile devam etmesi planlanmaktadır. 08.09.2022 tarihinde Şirket portföyüne alınan Ankara Maidan İş ve Yaşam Merkezinde bulunan 3 adet bağımsız bölüm deki toplam 317 m2 kiralanabilir alan'da %100 doluluk oranı bulunmaktadır.

Mevcut projemizin yanında, ilave proje geliştirme fırsatları da araştırılmaya devam edilmektedir.

## c) Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri

13.01.2011 tarihinde kabul edilen ve 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu Madde 376 uyarınca, Şirketimiz sermaye kaybı oluşmuştur. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 376. maddesi kapsamında Vergi Usul Kanununa göre hazırlanacak 31.12.2022 tarihli yıllık bilançoda sermaye kaybının devam edeceği öngörüsü nedeniyle;

Vergi Usul Kanununun geçici 32. maddesi kapsamında Şirketimiz aktifinde bulunan taşınmazlardan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi 3126 ada 145 parselde yer alan 1 ila 104 no.lu bağımsız bölümlerin (9, 10, 11, 12 ve 16 no.lu bağımsız bölümler hariç toplam 99 adet bağımsız bölümün) yeniden değerlemeye tabi tutularak aktif değerinin arttırılması suretiyle özkaynak kaybının giderilmesi, özkaynakların güçlendirilmesi ve bu bağlamda Türk Ticaret Kanununun 376. maddesi kapsamında gerekli önlemlerin alınmasına, ilgili taşınmazın yeniden değerlemesi sonucunda oluşacak verginin ödenmesine, 27.01.2023 tarihinde yapılacak Olağanüstü Genel Kurulun toplantısında yukarıdaki iyileştirici önlemlerin onaya sunulmasına 19.01.2023 tarih ve 2023 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile karar verilmiştir.

27.01.2023 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında;

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 376. maddesi kapsamında Vergi Usul Kanununa göre hazırlanacak 31.12.2022 tarihli bilançoda sermaye kaybının devam edeceği öngörüsü nedeniyle 2023/5 sayılı ve 19.01.2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Yönetim Kurulu tarafından tavsiye edilen; Vergi Usul Kanununun geçici 32. maddesi kapsamında Şirketimiz aktifinde bulunan taşınmazlardan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi 3126 ada 145 parselde yer alan 1 ila 104 no.lu bağımsız bölümlerin (9, 10, 11, 12 ve 16 no.lu bağımsız bölümler hariç toplam 99 adet bağımsız bölümün) yeniden değerlemeye tabi tutularak aktif değerinin arttırılması suretiyle özkaynak kaybının giderilmesi,

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0-0080-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

Quick Tower, İçerenköy Mah. Umut Sok. No: 19-12 34752 Ataşehir - İstanbul

T: +90 216 575 18 99



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

öz kaynakların güçlendirilmesi ve bu bağlamda Türk Ticaret Kanununun 376. maddesi kapsamında gerekli önlemlerin alınması ve ilgili taşınmazın yeniden değerlendirilmesi sonucunda oluşacak verginin ödenmesi hususu görüşülmüş ve oybirliği ile kabul edilmiştir.

İlgili yeniden değerlendirme çalışmaları kapsamında, vergi dairesine verilen beyanname ile 372.545.296,70 TL Değer artışı, 7.450.905,93 TL ödenecek vergi çıkmaktadır.

#### **ç) Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler**

Şirketimizin büyüyen finansal yapısını korumak ve geliştirmek adına, büyüme hedeflerinin gerçekleştirilmesine destek olacak finansman ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik alternatif finansman modellerinin belirlenmesi ve finansal risk yönetim sisteminin geliştirilmesi hedeflenmektedir.

#### **d) Kâr Payı Dağıtım Politikasına İlişkin Bilgiler ve Kâr Dağıtımı Yapılmayacaksa Gerekçesi ile Dağıtılmayan Kârın Nasıl Kullanılacağına İlişkin Öneri**

Kar dağıtım kararı şirketimizin Genel Kurulu tarafından uzun ve kısa vadeli şirket stratejisi, yatırım ve finansman planları, karlılık, nakit durumu ile sektördeki dinamikler ve makroekonomik koşullar dikkate alınarak verilmektedir. Şirketimizde 2022 yılı itibarıyla UFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda kar olmasına rağmen yasal kayıtlara göre hazırlanan finansal tablolarda geçmiş yıl zararları bulunduğu için kar dağıtımı yapılmayacaktır.

#### **6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ**

##### **a) Varsa Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına İlişkin Bilgiler**

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

- a) Mali Risk: Aktif pasif riski, kredibilite, sermaye/borçluluk ilişkisi, kur riski ile şirketin mali durumunu doğrudan etkileyebilecek diğer risk faktörleri.
- b) Operasyonel Risk: Optimum düzeyde güncel teknolojinin kullanılması ve bu yönde gerekli yatırımların tespit edilerek uygulanması çerçevesinde rekabet avantajını etkileyebilecek risk faktörleri.
- c) Doğal Risk: Yangın, deprem, tabii afetler gibi Şirket performansını olumsuz etkileyebilecek risk faktörleri.

Şirket faaliyet sonuçları anlık bazda takip edilerek, beşerî hatalar ortadan kaldırılırken, iç kontrol sisteminin etkinliği de arttırılmıştır. Halen mali işler fonksiyonu çerçevesinde sürekli olarak gerçekleşen sonuçlar İş Planı ile karşılaştırılmakta ve sapmaların nedenleri araştırılmaktadır. Aynı zamanda konjonktürel gelişmeler, sektörel faaliyetler, çevresel faktörler ve olağanüstü işlemler de anında izlenilerek etkileri ve nedenleri araştırılmakta, mali riskler sürekli izlenmekte, tedbirler alınmaktadır. Yıllık bütçeler ve iş planları içerisinde yer alan yatırım harcamaları doğrultusunda Şirketimizde en ileri



teknolojilerin kullanılmasına imkân sağlanmaktadır. Gerçekleşebilecek doğal riskler karşısında tüm Şirketimiz riski minimize etmek amacıyla sigortalanmakta, herhangi bir olağanüstü durumda sistemlerin etkilenmemesi ve veri kaybına uğramaması için bilişim teknolojileri çerçevesinde yedekleme sistemlerine yönelik yatırımlar yapılmaktadır.

Maher Holding Grubu'na bağlı olan Şirketimiz Grup genelinde uygulanan iç kontrol denetimlerine de tabi tutulmaktadır.

Etkin risk yönetimi ve iç kontrol yapılandırması ile Şirket genelinde kurumsal bir risk kültürünün yerleştirilmesi hedeflenmektedir.

## **b) Oluşturulmuşsa Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesinin Çalışmalarına ve Raporlarına İlişkin Bilgiler**

Riskin erken saptanması ve yönetimi konusunda ayrıca bir komite oluşturulmamıştır.

## **c) Satışlar, Verimlilik, Gelir Yaratma Kapasitesi, Kârlılık, Borç/Öz Kaynak Oranı ve Benzeri Konularda İleriye Dönük Riskler**

Gayrimenkul sektöründe proje geliştirme ve yatırımcı olma hedefi ile kurulan şirketimiz ekonomik krizlere karşı oldukça hassas olan sektörün riskini taşımaktadır.

Bu kapsamda sektörde ortak olan riskler; gayrimenkul sektöründeki daralmayla birlikte yeni yatırım olanaklarının azalması, olası varlık balonu endişesi, inşaat ve finansman maliyetlerindeki olası değişiklikler, döviz kurlarındaki dalgalanma riski, hukuki altyapıdaki istikrarsızlık, siyasi, ekonomik ve jeopolitik gerginliklerin yaratabileceği olası olumsuz etkiler, kurumsal ve şeffaf olmayan sektörel yapı olarak ön plana çıkmaktadır. Söz konusu bu sıkıntıların faaliyetlerimiz çerçevesinde Şirketimizi etkilemesi de risk olarak karşımıza çıkabilecektir.

Diğer taraftan şirketimiz, ileriye yönelik her ihtimali değerlendirerek, emin adımlarla, alanında uzman kuruluşlardan danışmanlık hizmeti alarak, mevcut piyasa koşullarındaki gündeme hakim olarak; insana çevreye duyarlı, fark yaratan güven veren ve sürdürülebilir projeler oluşturmayı misyon edinerek, ileriye dönük riskleri engellemeyi hedeflemektedir.

## **7- DİĞER HUSUSLAR**

### **a) Faaliyet Yılıının Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen ve Ortakların, Alacaklıların ve Diğer İlgili Kişi ve Kuruluşların Haklarını Etkileyebilecek Nitelikteki Özel Önem Taşıyan Olaylara İlişkin Açıklamalar**

Şirket, SPK'nın "MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş." unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüme ilişkin 13.12.2022 tarih E-12233903-340.02-30046 sayılı yazısı ile bildirilen 09.12.2022 tarihli 73/1770 sayılı kararı, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 15.12.2022 tarih E-50035491-431.02-00080968650 sayılı yazıları ile verilen izin uyarınca, 06.01.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında alınan gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin kabulü kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 12.01.2023 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 17.01.2023 tarih 10749 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Şirket "MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş." unvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Şirket ayrıca, 27.01.2023 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında;

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 376. maddesi kapsamında Vergi Usul Kanununa göre hazırlanacak

31.12.2022 tarihli bilançoda sermaye kaybının devam edeceği öngörüsü nedeniyle 2023/5 sayılı ve 19.01.2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Yönetim Kurulu tarafından tavsiye edilen; Vergi Usul Kanununun geçici 32. maddesi kapsamında Şirketimiz aktifinde bulunan taşınmazlardan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi 3126 ada 145 parselde yer alan 1 ila 104 no.lu bağımsız bölümlerin (9, 10, 11, 12 ve 16 no.lu bağımsız bölümler hariç toplam 99 adet bağımsız bölümün) yeniden değerlemeye tabi tutularak aktif değerinin arttırılması suretiyle özkaynak kaybının giderilmesi, özkaynakların güçlendirilmesi ve bu bağlamda Türk Ticaret Kanununun 376. maddesi kapsamında gerekli önlemlerin alınması ve ilgili taşınmazın yeniden değerlemesi sonucunda oluşacak verginin ödenmesi hususu görüşülmüş ve oybirliği ile kabul edilmiştir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No: 793083-0 Mersis No: 0800-7781-9000011 Kozyatağı V.D.: 0080778190

Sermaye: 620.000.000 TL

info@mhrgyo.com.tr www.mhrgyo.com.tr

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

T: +90 216 575 18 99



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]* G.E. 04