

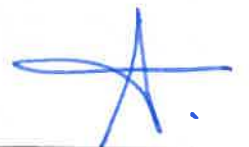
MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

04 Ağustos 2023

İlgi: Borsa İstanbul A. Ş. ("**Borsa İstanbul**") Kotasyon Yönergesi'nin ("**Kotasyon Yönergesi**") 7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bendleri kapsamında talep edilen bağımsız hukukçu raporudur.

İşbu Bağımsız Hukukçu Raporu ("**Hukukçu Raporu**" veya "**Rapor**"); 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("**SPKn**") ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("**Pay Tebliği**") 6., 7. ve ilgili maddeleri hükümleri çerçevesinde **MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**'nin ("**Şirket**") sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların halka arzı amacıyla Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde SPK'ya sunulmak üzere arz edilmektedir.

İşbu Rapor, Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi'nin, "Kotasyona İlişkin Genel Esaslar" başlıklı 7. maddesinin 5. fıkrasında belirtilen hususlar ile, "Yatırım Ortaklıklarına Ait Payların Kotasyon Şartları" başlıklı 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi ile düzenlenen "Ortaklığın esas sözleşmesinin Borsada işlem görecekt payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar içermemesi" ve aynı maddenin (b) bendi ile düzenlenen "Ortaklığın üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmaması ve bu hususla birlikte, ortaklığın kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olduğunun" ortaklık ile doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olmayan bir hukukçu tarafından düzenlenen hukukçu raporu ile belgelenmesi hükümleri çerçevesinde, bağımsız hukukçu sıfatıyla hazırlanmıştır.



TANIMLAR

(İşbu Rapor içerisinde ayrıca tanımlanmış olmadıkça aşağıdaki tanımlar karşılardaki anlamları ifade etmektedirler)

Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kotasyon Yönergesi	Borsa İstanbul A. Ş. tarafından Borsacılık Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Yönetmeliği'ne dayanarak hazırlanan Borsa İstanbul A. Ş. Kotasyon Yönergesi
Kurumsal Yönetim İlkeleri	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
Pay Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Rapor veya Hukukçu Raporu	Av. Abidin Oğul tarafından bağımsız hukukçu olarak Kotasyon Yönergesi uyarınca hazırlanan hukukçu raporu
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket	MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi

Hukuk Bürosu

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla işbu Rapor'u hazırlayabilmek için, hukuki kapsamda aşağıdaki belgeler tarafımızca incelenmiştir:

- Şirket'in kuruluşundan rapor tarihine kadar olan esas sözleşme, esas sözleşme değişikliklerinin de yer aldığı tescil ve ilan edilen tüm olağan ve olağanüstü Genel Kurul kararları, Yönetim Kurulu kararları, ilanların yayınlandığı Türkiye Ticaret Sicil Gazeteleri,
- Şirket'in kuruluşundan rapor tarihine kadar olan döneme ilişkin alınan Genel Kurul kararları,
- Şirket'in Kadıköy 21. Noterliği'nin 26.12.2012 tarih 37450 yevmiye nosu ile açılış tasdikli Genel Kurul Toplantı ve Müzakere Defteri,
- Şirket'in 2020-2021-2022-2023(Rapor tarihine kadar) yıllarına ait alınan Yönetim Kurulu kararlarının yer aldığı Yönetim Kurulu Karar Defterleri,
- Şirket'in Kadıköy 21. Noterliği'nin 02.12.2011 tarih 36678 yevmiye nosu ile açılış tasdikli Ortaklar Pay Defteri,
- Şirket'in faaliyet gösterdiğine ilişkin olarak İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nden alınmış 02.08.2023 tarihli faaliyet belgesi,
- 06.02.2023 tarih 2023/6 nolu Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmış ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 13.02.2023 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 13.02.2023 tarih 10768 sayılı nüshasında ilan edilen "06.02.2023 tarihli 2023/1 sayılı Yönetim İç Yönergesi",
- Şirket'in iflas ve konkordato halinde bulunmadığına, tasfiyesine karar verilmediğine ilişkin olarak İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nden alınmış 02.08.2023 tarih 2023-GD-88701 sayılı iflas ve konkordato yazısı,
- Şirket'in 12.01.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilen TTSG'nin 17.01.2023 tarih 10749 sayılı nüshasında ilan edilen esas sözleşme değişikliğine ilişkin 06.01.2023 tarihli Genel Kurul toplantısı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ve esas sözleşme değişikliğine izin verilmesine ilişkin 09.12.2022 tarih 73/1770 sayılı kararının bildirildiği 13.12.2022 tarih E-12233903-340.02-30046 sayılı yazısı,
- T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün Şirket'in esas sözleşme değişikliğine ilişkin 15.12.2022 tarih E-50035491-431.02-00080968650 sayılı izin yazısı,
- Şirket'in 31.12.2020 - 31.12.2021 - 31.12.2022 – 30.06.2023 dönemlerine ait bağımsız denetim raporları,

Hukuk Bürosu

- İstanbul YMMO 1658/1703 sicil numarası ile kayıtlı YMM Bülent Yıldırım tarafından verilen 09.08.2022 tarih 1658/2022/1279-80 sayılı Şirket'in sermayesinin tamamının ödendiğinin ve öz kaynaklarda mevcudiyetini koruduğunun tespitine ilişkin rapor,
- Şirket'in birinci derecede imza yetkilileri Yönetim Kurulu üyeleri Mahmut Erdemoğlu, Levent Uluçeçen, Volkan Yıldız, Şenol Küni, Kemal Gülmez, Ahmet Yaşar, Gökay Erdemoğlu, Kerim Erhan Dumanlı ve Ufuk Tandoğan; Genel Müdür ve birinci derecede imza yetkilisi Şualp Nurkan Kaçmaz, ikinci derecede imza yetkilileri Ömer Can Görken ve Nazan Boncuk Yaman 'a ait arşivli adli sicil kayıtları,
- Şirket'in Kadıköy 29. Noterliği'nin 01.03.2023 tarih 5227 yevmiye nolu güncel imza sirküleri,
- Rapor'da ayrıntıları belirtilen şirketin mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin güncel takyidatları içerir tapu web sorgu dokümanları,
- Rapor'da ayrıntıları belirtilen şirketin mülkiyetinde bulunan araçlara ilişkin güncel takyidatları içerir trafik tescil dokümanları,
- Rapor'da ayrıntıları belirtilen, Şirket tarafından ibraz edilen başvuru aşamasında olanlar dahil Şirket'e ait izin, lisans, ruhsat ve sertifikalar,
- Şirket, personel listesi ve beyanı, örnek hizmet sözleşmesi,
- Rapor'da ayrıntıları belirtilen Şirket'in taraf olduğu gayrimenkul kira sözleşmeleri,
- Rapor'da ayrıntıları belirtilen Şirket'in lehdar olduğu sigorta poliçeleri,
- TSKB Gayrimenkul Değerleme A. Ş. tarafından düzenlenen Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin hazırlanan 2023REV343 sayılı-17.07.2023 tarihli ve 2022REVB236 sayılı-17.07.2023 tarihli değerlendirme raporları,
- Rapor'da ayrıntıları belirtilen Şirket tarafından sureti ibraz edilen Şirket'in akdetmiş olduğu önemli sözleşmeler,
- Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından verilen Şirket'in 01.08.2023 tarihli vergi borcu yoktur yazısı,
- SGK tarafından verilen Şirket'in 31.07.2023 tarihli borcu yoktur yazısı,
- Şirket'in taraf olduğu hukuki ihtilaflara ilişkin olarak Av. Hasan Eroğlu ve Av. Hasan Algül tarafından verilen 18.05.2023 tarihli, Av. Eda Korkmaz tarafından verilen 25.05.2023 tarihli dava ve icra takibi raporu,



- Şirket'in vermiş olduğu Şirket'in TTK'nun 376 ve 377. maddeleri kapsamında herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumu bulunmadığına dair 01.08.2023 tarihli yazılı beyan,
- Şirket'in vermiş olduğu Şirket'in halka arz edilecek paylar üzerinde devir ve tedavülü kısıtlayıcı veya pay sahiplerinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunmadığına, ayrıca bu paylar üzerinde intifa hakkı bulunmadığına dair 01.08.2023 tarihli yazılı beyan,
- Şirket'in paydaşları Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş.'nin vermiş olduğu payları üzerinde devir ve tedavülü kısıtlayıcı veya pay sahiplerinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunmadığına, ayrıca bu paylar üzerinde intifa hakkı bulunmadığına dair 01.08.2023 tarihli yazılı beyan,
- Şirket'in Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası ve 12. maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bendi çerçevesinde Borsa İstanbul'a verdiği 01.08.2023 tarihli yazılı beyanı,
- Şirket'in, Rapor kapsamında Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası ve 12. maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bendi çerçevesinde Av. Abidin Oğul'a verdiği 03.03.2023 tarihli yazılı beyanı,

Aksi işbu Rapor'da açıkça belirtilmedikçe, işbu Rapor Şirket tarafından planlanan halka arz projesine ilişkin olarak; Şirket tarafından hazırlanan ve Şirket tarafından sunulan belgeler çerçevesinde, Şirket tarafından sağlanan belge, yazı veya bilginin gerçekliğine ilişkin beyanlar doğrultusunda, Hukukçu Raporu'nun imza tarihi itibarıyla mevcut hukuki durumuna ilişkin olarak hazırlanmıştır.

İşbu Hukukçu Raporu sadece Şirket'in kullanımı için ve Şirket tarafından Borsa İstanbul'a ve (talep edilmesi halinde) SPK'ya ibraz edilmek üzere hazırlanmış olup, SPK tarafından KAP'ta yayımlanabilir. Hukukçu Raporu, Şirket'in imza tarihi itibarıyla hukuki durumunu yansıtmakta olup, SPK tarafından onaylanan izahnamede yer alan bilgiler, Hukukçu Raporu'nda yer alan bilgilerden farklı olabilir. Yatırımcıları yönlendirme ve teşvik amacıyla hazırlanmamış olan işbu Hukukçu Raporu'nun Şirket tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak izahnamenin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar, yatırım kararlarını söz konusu izahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucu vermelidirler.

Yukarıda belirtilen belgelerin incelenmesi neticesinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır.



1. ŞİRKET'İN KURULUŞ, GYO DÖNÜŞÜM, ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ, SERMAYE ARTIŞLARI, ORTAKLIK YAPISI :**1.1. KURULUŞ :**

Şirket, "AEH Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 793083 sicil numarası ile süresiz olarak kurulmuş ve 11.10.2011 tarihinde tescil edilmiştir. Kuruluşa ilişkin esas sözleşme 17.10.2011 tarih ve 7922 sayılı TTSG'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in kurucu pay sahipleri; Anadolu Endüstri Holding A. Ş., Anadolu Araçlar Ticaret A. Ş., Çelik Motor Ticaret A. Ş., Anadolu Motor Üretim ve Pazarlama A. Ş. ve Anadolu Bilişim Hizmetleri A. Ş.'dir.

Şirket'in kuruluş sermayesi 1.000.000,00.-TL olup bu sermayenin; 996.000,00.-TL'sı Anadolu Endüstri Holding A. Ş., 1.000,00.-TL'sı Anadolu Araçlar Ticaret A. Ş., 1.000,00.-TL'sı Çelik Motor Ticaret A. Ş., 1.000,00.-TL'sı Anadolu Motor Üretim ve Pazarlama A. Ş. ve 1.000,00.-TL'sı Anadolu Bilişim Hizmetleri A. Ş. tarafından taahhüt edilmiştir.

1.2. UNVAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ("GYO") DÖNÜŞÜM İŞLEMİ :

AEH Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi unvanı ile kurulan Şirket, 26.01.2012 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile unvan değiştirmiş ve faaliyetine "AEH Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" unvanı ile devam etmiştir. Unvan değişikliğine ilişkin Genel Kurul kararı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 27.01.2012 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 02.02.2012 tarih 7997 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu tarihten itibaren AEH Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi unvanı ile faaliyetine devam eden Şirket, 30.03.2016 tarihli Olağan Genel Kurul kararı ile unvan değiştirmiş ve faaliyetine "AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" unvanı ile devam etmiştir. Unvan değişikliğine ilişkin Genel Kurul kararı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 04.04.2016 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 08.04.2016 tarih 9050 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu tarihten itibaren AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi unvanı ile faaliyetine devam eden Şirket, 30.03.2021 tarihli Genel Kurul kararı ile unvan değiştirmiş faaliyetine "MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" unvanı ile devam etmiştir. Unvan değişikliğine ilişkin Genel Kurul kararı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 06.04.2021 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 09.04.2021 tarih 10306 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.” unvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

1.3. MERKEZ VE ŞUBELER :

Şirket hali hazırda, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü’nün 793083 sicil, 0008077819000011 Mersis nosu ile İçerenköy Mahallesi Umut Sokak No:10-12 İç Kapı No:2 Ataşehir - İstanbul merkez adresinde, Kozyatağı Vergi Dairesi’ne bağlı 0080778190 vergi numarası ile faaliyet göstermektedir.

İşbu rapor tarihi itibarıyla Şirket’in herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

1.4. FAALİYET KONUSU :

Şirket’in, 12.01.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilen, TTSG’nin 17.01.2023 tarih 10749 sayılı nüshasında ilan edilen, 06.01.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında tadil edilen esas sözleşmesinin “Şirketin Amacı Ve Faaliyet Konusu” başlıklı 5. maddesinde belirtilen amacı ve başlıca faaliyet konuları; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektir.

Şirket bu faaliyetlerini yürütürken esas sözleşmenin “Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları” başlıklı 6. maddesinde belirtilen aşağıdaki kurallara uymakla yükümlüdür:

- Faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.
- Şirket’in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.
- Hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.
- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte

Hukuk Bürosu

olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

- Huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.
- Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilerde yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.
- İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

1.5. SERMAYE, PAY SAHİPLİĞİ YAPISI VE SERMAYE ARTIRIMLARI :**1.5.1. Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları :**

Yukarıda izah ettiğimiz üzere, 11.10.2011 tarihinde kurulan ve tescil edilen Şirket'in kuruluş sermayesi 1.000.000,00.-TL'dir. Şirket'in kuruluşundan sonraki dönemlerde yapmış olduğu sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmektedir:

Sermaye (TL)	Genel Kurul Tarihi	Tescil Tarihi	TTSG Tarih	TTSG Sayı	Artırım Kaynağı
1.000.000,00	Kuruluş	11.10.2011	17.10.2011	7922	Sermayenin ¼'ü tescil tarihinden itibaren en geç üç ay içinde, kalan ¾'ünün ise en geç üç yıl içinde nakit olarak ödenmesi taahhüt edilmiştir.
40.500.000,00	15.03.2012	22.03.2012	28.03.2012	8036	Eski sermayenin tamamı ödenmiş olup artırılan 39.500.000,00.-TL'nin 34.913.438,35.-TL'lik kısmı aynı sermaye olarak Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddeleri ile Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ hükümlerince Kadıköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/1074 E. sayılı dosyasından verilen

					20.02.2012 tarihli bilirkişi raporuna istinaden 31.10.2011 tarihli mali tabloların esas alınması ile yapılan kısmi bölünme işlemleri sonucunda; İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 105048 sicil no ile kayıtlı Anadolu Endüstri Holding A. Ş.'nin maliki olduğu net mukayyet değeri 17.573.634,00.-TL olan ve tapuda İstanbul İli, Ataşehir İlçesi Kozyatağı Mahallesi, Üsküdar Sokağı, İçerenköy Mevkii, 173 Pafta, 3126 Ada, 140 Parselde bulunan tarla niteliğindeki gayrimenkul ile net mukayyet değeri 15.599.870,13.-TL olan ve tapuda İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Kozyatağı Mahallesi, İçerenköy Mevkii, 173 Pafta, 3126 Ada, 141 parselde bulunan tarla niteliğindeki gayrimenkulün ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 75697 sicil no ile kayıtlı Çelik Motor Ticaret A. Ş.'nin maliki olduğu net mukayyet değeri 1.739.934,05.-TL olan İstanbul İli Kadıköy İlçesi 3. Bölge Kozyatağı Sahrayıcedit Sokağı İçerenköy Yolu mevkii 173 Pafta 3126 Ada 144 parselde bulunan arsa niteliğindeki gayrimenkulün aynı sermaye olarak konulması suretiyle karşılanmıştır. Bakiye 4.586.561,65.-TL'lık kısım ise, Şirket ortağı Anadolu Endüstri Holding A. Ş. tarafından ¼'lük kısmı sermaye artışının tescili tarihinden itibaren üç ay içinde, kalan ¾'lük kısmın ise en geç üç yıl içinde ödenmesi taahhüt edilmiştir.
620.000.000,00	22.06.2021	06.07.2021	06.07.2021	2027	Eski sermayenin tamamı ödenmiş olup, artırılan sermaye olan 579.500.000,00.-TL'sinin 569.282.564,00.-TL'si ortakların sermaye yedekleri hesabına

					yapmış oldukları sermaye avansı ödemelerinden, 10.217.436,00.- TL'si nakit olarak karşılanmıştır.
--	--	--	--	--	---

Mevcut sermaye olan 620.000.000,00.-TL'sinin tamamının ödenmiş olduğu ve öz kaynaklarda mevcudiyetini koruduğu, İstanbul YMMO'nda 1658/1703 sicil nosu ile kayıtlı YMM Bülent Yıldırım tarafından verilen 09.08.2022 tarih 1658/2022/1279-80 sayılı rapor ile tespit edilmiştir.

1.5.2. Güncel Pay Sahipliği Yapısı :

Esas sözleşmenin 8. maddesi, Yönetim Kurulu'nun 07.02.2023 tarih 2023/9 sayılı kararı, Kadıköy 21. Noterliği'nin 02.11.2011 tarih 36678 yevmiye nosu ile tasdikli Şirket pay defterine 06.01.2023 tarihli Genel Kurul toplantısı hazır bulunanlar listesine göre Şirket'in güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Vergi No	Türü	Grup	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)	Oran (%)
Quick Sigorta A.Ş.	Kozyatağı V.D. – 3450249570	Nama yazılı	A	186.000.000	186.000.000,00	30
Quick Sigorta A.Ş.	Kozyatağı V.D. – 3450249570	Hamiline yazılı	B	329.866.600	329.866.600,00	53,20
Corpus Sigorta A.Ş.	Boğaziçi Kurumlar V. D. - 2780078882	Hamiline yazılı	B	104.133.400	104.133.400,00	16,80
TOPLAM				620.000.000	620.000.000,00	100

1.5.3. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş :

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun amaç ve ilkelerine uygun hale getirilmesi amacıyla GYO'na dönüşümü, kayıtlı sermaye sistemine geçiş ve esas sözleşmenin Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuata uyumlu hale getirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Bu başvuru sonucunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.12.2022 tarih E-12233903-340.02-30046 sayılı yazısı ile bildirilen 09.12.2022 tarihli 73/1770 sayılı kararı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 15.12.2022 tarih E-50035491-431.02-00080968650 sayılı yazıları ile verilen izin doğrultusunda, 06.01.2023 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında, Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçmesine karar verilmiş ve esas sözleşme bu doğrultuda değiştirilmiştir. Kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ilişkin 06.01.2023 tarihli genel kurul kararı 12.01.2023 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 17.01.2023 tarih 10749 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Esas sözleşmenin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. maddesine göre;

Hukuk Bürosu

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 3.000.000.000,00.-TL (Üçmilyar TL) kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 3.000.000.000 (Üçmilyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2026 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2026 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket Yönetim Kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 620.000.000,00.-TL (Altıyüzyirmimilyon Türk Lirası) olup her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 620.000.000 (Altıyüzyirmimilyon) adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, (A) grubu nama yazılı 186.000.000 (Yüzseksenaltımilyon) adet pay karşılığı 186.000.000,00.-TL (Yüzseksenaltımilyon Türk Lirası)'ndan; (B) grubu hamiline yazılı 434.000.000 (Dört yüz otuz dört milyon) adet pay karşılığı 434.000.000,00.-TL (Dört yüz otuz dört milyon Türk Lirası)'ndan oluşmaktadır.

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

Yönetim Kurulu, 2022- 2026 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu yeni paylar çıkarılır. (A) Grubu ve (B) Grubu pay sahiplerinin rüçhan hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu pay grupları başkaca bir işleme gerek kalmaksızın (B) Grubu ve hamiline yazılı paya dönüşür. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü (B) Grubu olarak çıkarılır.

Kullanılan veya kullanılmayan rüçhan hakları için Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve esas sözleşme hükümlerine uyulur.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı sermaye artırımı kararı sadece Genel Kurul'da alınabilir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi olan 620.000.000,00.-TL(Altıyüzyirmimilyon Türk Lirası)'sının tamamının ödenmiş olduğu, öz kaynaklarda mevcudiyetini koruduğu ve ortakların sermaye

taahhüdü sebebiyle herhangi bir borcunun bulunmadığı İstanbul YMMO'nda 1658/1703 sicil nosu ile kayıtlı YMM Bülent Yıldırım tarafından verilen 09.08.2022 tarih 1658/2022/1279-80 sayılı rapor ile tespit edilmiştir.

Şirket tarafından verilen yazılı beyana göre, Şirket kayıtlarında TTK 376. ve 377. maddeleri kapsamında Şirket'in herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığı tespit edilmiştir.

1.5.4. Halka Arz Edilecek Paylar :

GYO Tebliği'nin 11/1. maddesine göre; *"Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurula başvuruları zorunludur".*

Şirket Yönetim Kurulu halka arz ile ilgili olarak aldığı 20.03.2023 tarih 2023/17 sayılı kararda;

1. Şirket'in 620.000.000,00.-TL olan çıkarılmış sermayesinin, 3.000.000.000,00.-TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 207.000.000,00.-TL artırılarak 827.000.000,00.-TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 207.000.000,00.-TL nominal değerli olmak üzere beheri 1,00.-TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 207.000.000,00.-TL nominal değerli olmak üzere beheri 1,00.-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 207.000.000,00.-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 ("Yapı Kredi Yatırım") hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından, primli olarak, SPK'nın 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" ile izahnamede belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmesi için SPKnu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
4. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan paylarının tamamının halka arz kapsamında satılmaması durumunda, halka arz kapsamında satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak bir Yönetim Kurulu kararı ile iptal edilmesine,
5. Halka arz edilen paylar için Yapı Kredi Yatırım'ın yetkili yatırım kuruluşu olarak yetkilendirilmesine, Yapı Kredi Yatırım ve Şirket arasında imzalanan "Aracılık Yetki Sözleşmesi" kapsamında aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
6. Bu kararın ve yer alan TTK'nun 461. maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne tescil ve ilan edilmesi ve KAP'ta duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,

7. Sermaye artırımı 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,
8. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için SPK, Borsa İstanbul, İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle; ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in KAP'da yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'in imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına karar vermiştir.

1.6. PAYLAR ÜZERİNDE TAKYİDAT :

Şirket'in Kadıköy 21. Noterliği'nin 02.11.2011 tarih 36678 yevmiye nosu ile tasdikli pay defteri, Şirket tarafından ve Şirket ortakları Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A. Ş. tarafından verilen yazılı beyan ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdindeki dosyası üzerinde yapılan inceleme sonucunda, Şirket'in payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

1.7. PAY GRUPLARI, İMTİYAZLARI VE PAYLARIN DEVRİ :**1.7.1. Pay Grupları, İmtiyazları :**

Şirket'in payları (A) grubu ve (B) grubu olmak üzere ikiye ayrılmıştır. (A) grubu paylar nama, (B) grubu paylar hamiline yazılıdır. Paylarla ilgili bastırılmış geçerli bir pay senedi bulunmamaktadır.

Şirket'in 06.01.2023 tarihinde yapılmış olan olağanüstü genel kurul toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.12.2022 tarih E-12233903-340.02-30046 sayılı yazısı ile bildirilen 09.12.2022 tarihli 73/1770 sayılı kararı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 15.12.2022 tarih E-50035491-431.02-00080968650 sayılı iznine uygun olarak esas sözleşme tadili yapılmış, bu esas sözleşme değişikliği İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 12.01.2023 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 17.01.2023 tarih 10749 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Buna göre;

Şirket esas sözleşmesinin 9. ve 14. maddelerine göre; Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. (A) Grubu paylara Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. (B) Grubu paylara ise özel bir hak veya imtiyaz tanınmamıştır. Yönetim Kurulu'nun 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.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Sermaye artırımlarında; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü (B) Grubu olarak çıkarılır.

1.7.2. Payların Devri :

Şirket esas sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. , “İmtiyazlı Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesine göre;

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

2. ŞİRKET’İN YÖNETİMİ :

2.1. YÖNETİM KURULU’NUN OLUŞUMU :

06.01.2023 tarihli olağanüstü genel kurul kararı ile tadil edilen Şirket esas sözleşmesinin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi Başlıklı” 14. maddesine göre; Şirket’in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 9 (dokuz) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu’na aittir.

Bir tüzel kişi Yönetim Kurulu’na üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket’in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına Yönetim Kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket’in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim Kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim Kurulu’na 2’den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu’nda

görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

(A) grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 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.

SPK II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan 4.3.2. numaralı ilke uyarınca yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun icrada görevli olmayan üyelerden oluşması gerekmektedir.

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

Yönetim Kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, Genel Kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Şirket'in Yönetim Kurulu üyeliklerine; İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 12.01.2023 tarihinde tescil TTSG'nin 17.01.2023 tarih 10749 sayılı nüshasında ilan edilen 06.01.2023 tarihli olağanüstü Genel Kurul kararı ile Mahmut Erdemoğlu, Levent Uluçeçen, Volkan Yıldız, Şenol Küni, Kemal Gülmez, Ahmet Yaşar, Gökay Erdemoğlu, Kerim Erhan Dumanlı, Ufuk Tandoğan, seçilmiştir. Buna göre Yönetim Kurulu üyelerinin görev süreleri şu şekildedir:

Üyenin Adı Soyadı	Seçildiği Tarih	Görev Süresinin Biteceği Tarih
Mahmut Erdemoğlu	06.01.2023	06.01.2026
Levent Uluçeçen	06.01.2023	06.01.2026
Volkan Yıldız	06.01.2023	06.01.2026
Şenol Küni	06.01.2023	06.01.2026
Kemal Gülmez	06.01.2023	06.01.2026
Ahmet Yaşar	06.01.2023	06.01.2026
Gökay Erdemoğlu	06.01.2023	06.01.2026
Kerim Erhan Dumanlı (Bağımsız üye)	06.01.2023	06.01.2026

Ufuk Tandoğan (Bağımsız üye)	06.01.2023	06.01.2026
---------------------------------	------------	------------

Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Yönetim Kurulu bünyesinde komitelerin oluşturulması, komitelerin görev alanları, çalışma esasları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu, işlerin gidişini izlemek, kendisine sunulacak konularda rapor hazırlamak, kararlarını uygulamak veya iç denetim amacıyla içlerinde Yönetim Kurulu üyelerinin de bulunabileceği komiteler ve komisyonlar kurabilir. Yönetim Kurulu, TTK md.378 uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Komitelerin oluşmasında Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur.

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5/4. maddesi uyarınca Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde oluşturulmuş herhangi bir komite bulunmamakta olup halka arzdan sonra yapılacak ilk genel kurulda gerekli uyum sağlanabilecektir.

2.2. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI :

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

Şirket Yönetim Kurulu 09.01.2023 tarih 2023/02 sayılı karar ile 1 yıl süre ile görev yapmak üzere Yönetim Kurulu Başkanlığına Mahmut Erdemoğlu'nu, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Levent Uluçeçen'ni seçmiştir.

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm Yönetim Kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün Yönetim Kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Hukuk Bürosu

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim Kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirket'in Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim Kurulu'nun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Yönetim Kurulu'nda alınacak kararlarda Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim II-17.1 Sayılı Tebliği'nde yer alan ilkelere uyulacaktır. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Şirket'in Yönetim Kurulu kararlarının Türk Ticaret Kanunu'nun öngördüğü toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alındığı, kararların toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile alındığı, kararlarda üyelerden herhangi birinin muhalefetine ve/veya çekimser kalma durumunun söz konusu olmadığı tespit edilmiştir.

2.3. YÖNETİM KURULU'NUN GÖREV VE YETKİLERİ :

Yönetim Kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, Genel Kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yönetim Kurulu üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393. maddesi hükmü saklıdır.

TTK'nın 392. maddesi gereği Yönetim Kurulu üyelerinin her birinin Şirket'in tüm iş ve işlemleri hakkında bilgi alma, soru sorma ve inceleme hakkı bulunmakta olup, Yönetim Kurulu üyelerinin bilgi ve inceleme haklarıyla ilgili hiçbir kısıtlama getirilemez.

2.4. ŞİRKET'İN TEMSİL VE İLZAMI :

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur.

Yönetim Kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim Kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, Yönetim Kurulu'nun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir Yönetim Kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim ve temsil yetkisine ilişkin olarak hazırlanan "06.02.2023 tarihli 2023/1 sayılı Yönetim İç Yönergesi" 06.02.2023 tarih 2023/06 nolu Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmış, bu Yönetim Kurulu kararı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 13.02.2023 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 13.02.2023 tarih 10768 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

İstanbul Ticaret Müdürlüğü tarafından 23.02.2023 tarihinde tescil TTSG'nin 24.02.2023 tarih 10777 sayılı nüshasında ilan edilen 14.02.2023 tarih 2023/10 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden; Yönetim Kurulu Başkanı Mahmut Erdemoğlu ve Yönetim Kurulu Başkanvekili Levent Uluçeçen müştereken atacakları imza ile sınırsız şekilde Şirket'i her hususta tam yetkili kılınmış, Yürürlükteki İç Yönerge uyarınca Yönetim Kurulu üyeleri Ahmet Yaşar, Gökay Erdemoğlu, Volkan Yıldız, Şenol Küni, Kemal Gülmez ve Genel Müdür Şualp Nurkan Kaçmaz'a sınırlı olarak 1. derece imza yetkisi, Ömer Can Görken ve Nazan Boncuk Yaman'a sınırlı olarak 2. derece olmak üzere imza yetkisi verilmiştir. Bu Yönetim Kurulu kararına istinaden Kadıköy 29. Noterliği'nin 01.03.2023 tarih 5227 yevmiye nosu ile güncel imza sirküleri çıkarılmıştır.

2.5. GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER :

Yönetim Kurulu'nca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz.

Genel müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür.

Şirket Yönetim Kurulu tarafından alınan 17.08.2022 tarih 2022/05 sayılı karar ile Şualp Nurkan Kaçmaz GYO Tebliği'ne uygun olarak Genel Müdür olarak atanmıştır.

2.6. KOTASYON YÖNERGESİ'NİN 7. MADDESİNİN 5. FIKRASI KAPSAMINDA YAPILAN AÇIKLAMALAR :

Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında tarafımıza sunulan belge ve beyanlar çerçevesinde yapılan inceleme sonucunda; Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri Mahmut Erdemoğlu, Levent Uluçecen, Volkan Yıldız, Şenol Küni, Kemal Gülmez, Ahmet Yaşar, Gökay Erdemoğlu, Kerim Erhan Dumanlı, Ufuk Tandoğan, Genel Müdürü Şualp Nurkan Kaçmaz, 2. derece imza yetkilileri Ömer Can Görken ve Nazan Boncuk Yaman'ın Sermaye Piyasası mevzuatında ve 19.10.2005 tarih ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26 Eylül 2004 tarih ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçlardan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçları ve ödünç para verme işleri hakkındaki mevzuata aykırılıktan kaynaklanan suçlar, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme gibi suçlardan hüküm giymemiş olması şartını sağladıkları; ayrıca, Türk Ceza Kanunu'nun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmış olmadıkları tespit edilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu üyeleri Mahmut Erdemoğlu ve Levent Uluçecen hakkında Şirket paydaşları Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş.'nin faaliyetleri sebebi ile Ankara 42. Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2022/150 Esas sayılı dosyası ile ihaleye fesat karıştırmak suçu iddiasıyla kamu davası açılmış olup dava kovuşturma aşamasındadır. Söz konusu bu davanın mevcut durumunun, Şirket'in faaliyetlerine doğrudan olumsuz bir etki etmeyeceği değerlendirilmektedir.

Konuya ilişkin inceleme, ismi geçen kişilerin arşivli adli sicil kayıtları ve ilgililerin kendi beyanları çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

2.7. GENEL KURUL :

Esas sözleşmenin 22. maddesine göre; Genel Kurul'lar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun 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.

Hukuk Bürosu

Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim Kurulu'nun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel Kurul, Şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel Kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel Kurul'a çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415. maddesi uygulanır.

Genel Kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407. maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

Şirketin 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 imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket Genel Kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, Genel Kurul'a kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz. Genel Kurul toplantılarında oylar, Yönetim Kurulu tarafından Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan Genel Kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur. Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra,

Hukuk Bürosu

mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

Şirket'in Genel Kurul kararlarının Türk Ticaret Kanunu'nun öngördüğü toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alındığı, kararların paydaşların oybirliği ile alındığı, kararlarda paydaşlardan herhangi birinin muhalefedinin ve/veya çekimser kalma durumunun söz konusu olmadığı tespit edilmiştir.

2.8. DENETİM :

Şirket esas sözleşmesinin 21. maddesi uyarınca, Bağımsız denetimde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi olan Şirket'in Genel Kurulu'na her faaliyet dönemi itibarıyla bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, Yönetim Kurulu, denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.

Şirketin finansal tabloları ile yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporunun denetiminde TTK'nın 397 ila 406'ncı maddesi hükümleri ile Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

İhraççı bilgi dokümanında yer alması planlanan; 31.12.2020 – 31.12.2021 – 31.12.2022 - 30.06.2023 tarihli finansal tabloların özel bağımsız denetimini gerçekleştiren kuruluş RSM Turkey Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A. Ş. sorumlu denetçi SMMM Eray Yanbol'dur.

3. ŞİRKET'İN PORTFÖYÜNDE BULUNAN GAYRİMENKULLER :

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkuller şunlardır;

- Quick Tower'da bulunan gayrimenkuller: Tapuda İstanbul İli – Ataşehir İlçesi – İçerenköy Mahallesi – 3126 Ada – 145 Parsel noda kayıtlı ofis niteliğindeki 31.386,00 m2 kiralanabilir alanı bulunan 99 adet bağımsız bölüm.
- Maidan İş Merkezi'nde bulunan gayrimenkuller: Tapuda Ankara İli – Çankaya İlçesi – Karakusunlar Mahallesi – 25389 Ada – 3 Parsel noda kayıtlı ofis niteliğindeki 317 m2 kiralanabilir alanı bulunan 3 adet bağımsız bölüm.

Portföyde bulunan gayrimenkullerin detayları işbu Rapor'un 5. maddesinde belirtilmekte olup Şirket bu gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir.

4. MEVZUAT, ŞİRKET'İN SAHİP OLDUĞU RUHSAT, LİSANS VE SERTİFİKALAR :

Şirket, Türkiye Cumhuriyeti kanunları çerçevesinde kurulmuş bir anonim şirket olup Türkiye Cumhuriyeti mevzuatına tabidir. Şirket, SPK'nın 13.12.2022 tarih E-12233903-340.02-30046 sayılı yazısı ile bildirilen 09.12.2022 tarihli 73/1770 sayılı kararı ile verilen izin doğrultusunda,

06.01.2023 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında yapılan esas sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Bununla Şirket başta SPKn ve GYO lara ilişkin esasları düzenleyen GYO Tebliği olmak üzere SPK'nın düzenlemelerinin yanı sıra, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması sebebi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira hükümlerine tabidir.

4.1. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT :

GYO Tebliği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına, kurucularına paylarının ihracına satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, tabi kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

GYO; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur. GYO'lar doğrudan gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulabileceği gibi, anonim ortaklık olarak kurulduktan sonra esas sözleşmelerini mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşebilirler.

GYO Tebliği uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

GYO Tebliği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin bazı sınırlar öngörmektedir. Bu kapsamda gayrimenkul yatırım ortaklıkları alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla arsa, arazi, konut, ofis alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. GYO'ların portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur.

GYO Tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

4.1.1. Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar :

Yukarıda sayılan faaliyetler dışında gayrimenkul yatırım ortaklıkları aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla; yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya özel cari ve katılma hesabı yabancı para cinsinden ise vadeli ve

vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesabı açtırabilir, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir. GYO Tebliği uyarınca, Şirket'in tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı Şirket'in aktif toplamının % 10'unu aşamaz. Bunun dışında Şirket, GYO Tebliği kapsamında belirli portföy kısıtlamalarına tabidir ve bu nedenle yapacağı yatırımlar, mevzuatta belirtilen sınırları aşamayacaktır.

4.1.2. İştiraklere İlişkin Sınırlamalar :

GYO Tebliği uyarınca Şirket yalnızca işletmeciler şirketlere, diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere, belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere, gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol-su-elektrik-gaz-kanalizasyon-peyzaj-çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere iştirak edebilir. Şirket kendi tüzel kişiliğiyle lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesine %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki mal varlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

4.1.3. Portföye İlişkin Sınırlamalar :

GYO tebliğinde şirketin portföyünü oluştururken uyulması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir buna göre şirket aktif toplamının en az %50 biri oranında gayrimenkullere gayrimenkul projelerine gayrimenkule dayalı haklara ve yalnızca bunların portföyü alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır şirketin hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa şirketin talebi ve kurulun uygun görmesi halinde ilgili portföy ve sınırlamalarına uyulması için şirkete aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uymaması halinde şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez

Şirketin portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı şirketin aktif toplamının % 20 sini aşamaz. Şirketin kurulduktan sonra GYO'na dönüşmüş olması sebebiyle bu süre GYO dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

4.1.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler :

GYO Tebliği'nde şirketin yapamayacağı işler sayılmıştır. Şirketin iş ve işlemlerini gerçekleştirirken söz konusu sınırlamalara uyulması gerekmektedir. Bu kısıtlamalar uyarınca şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemez bunun yanı sıra şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.

Şirket sermayesine %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.

GYO Tebliği uyarınca SPK Şirket'in ortaklarına nakit kar payı dağıtılmasını zorunlu kılabilir.

GYO Mevzuatına Uyum Hakkında;

Şirket tarafından verilen belge ve bilgiler çerçevesinde yapılan değerlendirme sonucunda; Şirket'in SPKn ve GYO mevzuatına aykırı bir faaliyetinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.2. İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA MEVZUATI :

10.08.2005 tarihli 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik 6. madde uyarınca; *"yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz"*.

Buna göre; Şirket'in faaliyet gösterdiği İçerenköy Mahallesi Umut Sokağı No:10-12/2 Quick Tower Ataşehir – İstanbul merkez ofis adresi için, T.C. Ataşehir Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü tarafından süresiz olarak 20.04.2023 tarih 2023/123 ruhsat nolu, sıhhi müessese olarak faaliyet göstermek üzere işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmiştir. Şirket'in tabi olduğu mevzuat göz önünde bulundurulduğunda; faaliyetlerinin devamı için gerekli izin, ruhsat ve yetki belgelerine sahip olduğu tespit edilmiştir.

4.3. YAPI KULLANMA İZNİ :

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendine göre; *"gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir"*.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21/1. maddesi uyarınca; *"Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için kanunda belirtilen istisna (kamuya ait yapı ve tesisler ile sanayi tesisleri) dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesisi alınması mecburidir"*. Aynı Kanun'un 30/1. maddesi uyarınca;

“Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilikten; ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin (yapı kullanma izni) alınması mecburidir”.

Buna göre Şirket’e ait yapı kullanma izin belgeleri şunlardır:

Ruhsat Adı	Belgeyi Veren Makam	Tarih - No	Yapı Tapu Kayıtları / Adresi	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Ataşehir Belediyesi	18.12.2015 15-562	İstanbul İli – Ataşehir İlçesi – İçerenköy Mahallesi – 173 Pafta – 3126 Ada – 145 parsel	AEH Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A. Ş.	Tepe İnşaat Sanayi A. Ş.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Çankaya Belediyesi	08.01.2018 8	Ankara İli – Çankaya İlçesi – Mustafa Kemal Mahallesi 25389 Ada - 3 Parsel – D Blok	BM Mühendislik ve İnşaat A. Ş.	Ege Grup Yapı Endüstrisi A. Ş.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Çankaya Belediyesi	08.01.2018 7	Ankara İli – Çankaya İlçesi – Mustafa Kemal Mahallesi 25389 Ada - 3 Parsel – C Blok	BM Mühendislik ve İnşaat A. Ş.	Ege Grup Yapı Endüstrisi A. Ş.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Çankaya Belediyesi	08.01.2018 6	Ankara İli – Çankaya İlçesi – Mustafa Kemal Mahallesi 25389 Ada - 3 Parsel – B Blok	BM Mühendislik ve İnşaat A. Ş.	Ege Grup Yapı Endüstrisi A. Ş.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Çankaya Belediyesi	08.01.2018 5	Ankara İli – Çankaya İlçesi – Mustafa Kemal Mahallesi 25389 Ada - 3 Parsel – A Blok	BM Mühendislik ve İnşaat A. Ş.	Ege Grup Yapı Endüstrisi A. Ş.

İşbu belgelerin İmar Kanunu ve GYO Tebliği kapsamında değerlendirilmesi sonucunda Şirket’in portföyünde bulunan gayrimenkullerin tamamının yapı kullanma izinlerinin alındığı tespit edilmiştir.

5. ŞİRKET’İN MALİKİ BULUNDUĞU GAYRİMENKULLER VE TAKYİDATLARI :

İstanbul İli – Ataşehir İlçesi – İçerenköy Mahallesi – 3126 Ada – 145 Parsel noda kayıtlı Quick Plaza’da bulunan taşınmazlar ve 06.07.2023 tarihi itibarıyla takyidatlar					
Sıra	Niteliği	Arsa Payı	Kat	Bağımsız Bölüm No	Beyan ve Şerhler

Hukuk Bürosu

1	Kat Bahçeli Dükkan	433/110000	Zemin	1	
2	Ofis	11/110000	Zemin	2	
3	Ofis	24/110000	Zemin	3	
4	Ofis	13/110000	Zemin	4	
5	Kat Bahçeli Dükkan	1570/110000	Zemin	5	
6	Kat Bahçeli Dükkan	562/110000	Zemin	6	
7	Kat Bahçeli Dükkan	1713/110000	Zemin	7	
8	Kat Bahçeli Dükkan	1763/110000	Zemin	8	01.09.2019 tarihinden itibaren 10 yıl süreli kira şerhi bulunmaktadır.
9	Kat Bahçeli Ofis	1078/110000	2	13	
10	Ofis	813/110000	2	14	
11	Kat Bahçeli Ofis	1066/110000	2	15	
12	Kat Bahçeli Ofis	1092/110000	3	17	
13	Ofis	829/110000	3	18	
14	Kat Bahçeli Ofis	1068/110000	3	19	
15	Ofis	784/110000	3	20	
16	Kat Bahçeli Ofis	1134/110000	4	21	
17	Ofis	860/110000	4	22	
18	Kat Bahçeli Ofis	1109/110000	4	23	
19	Ofis	815/110000	4	24	
20	Kat Bahçeli Ofis	1134/110000	5	25	
21	Ofis	860/110000	5	26	
22	Kat Bahçeli Ofis	1109/110000	5	27	
23	Ofis	815/110000	5	28	
24	Kat Bahçeli Ofis	1134/110000	6	29	
25	Ofis	860/110000	6	30	
26	Kat Bahçeli Ofis	1109/110000	6	31	
27	Ofis	815/110000	6	32	
28	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000	7	33	
29	Ofis	8921/110000	7	34	
30	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000	7	35	
31	Ofis	845/110000	7	36	
32	Ofis	816/110000	8	37	
33	Kat Bahçeli Ofis	788/110000	8	38	
34	Kat Bahçeli Ofis	1151/110000	8	39	
35	Ofis	845/110000	8	40	
36	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000	9	41	
37	Ofis	892/110000	9	42	
38	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000	9	43	
39	Ofis	845/110000	9	44	
40	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000	10	45	
41	Ofis	892/110000	10	46	
42	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000	10	47	
43	Ofis	845/110000	10	48	

Hukuk Bürosu

44	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000	11	49	
45	Kat Bahçeli Ofis	788/110000	11	50	
46	Ofis	794/110000	11	51	
47	Ofis	845/110000	11	52	
48	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000	12	53	
49	Ofis	892/110000	12	54	
50	Kat Bahçeli Ofis	1151/110000	12	55	
51	Ofis	845/110000	12	56	
52	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000	13	57	
53	Ofis	892/110000	13	58	
54	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000	13	59	
55	Ofis	845/110000	13	60	
56	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000	14	61	
57	Ofis	892/110000	14	62	
58	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000	14	63	
59	Ofis	845/110000	14	64	
60	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000	15	65	
61	Ofis	892/110000	15	66	
62	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000	15	67	
63	Ofis	845/110000	15	68	
64	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000	16	69	
65	Ofis	892/110000	16	70	
66	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000	16	71	
67	Ofis	845/110000	16	72	
68	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000	17	73	
69	Ofis	892/110000	17	74	
70	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000	17	75	
71	Ofis	845/110000	17	76	
72	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000	18	77	
73	Ofis	892/110000	18	78	
74	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000	18	79	
75	Ofis	845/110000	18	80	
76	Kat Bahçeli Ofis	1215/110000	19	81	
77	Ofis	922/110000	19	82	
78	Kat Bahçeli Ofis	1192/110000	19	83	
79	Ofis	876/110000	19	84	
80	Kat Bahçeli Ofis	1215/110000	20	85	
81	Ofis	922/110000	20	86	
82	Kat Bahçeli Ofis	1192/110000	20	87	
83	Ofis	876/110000	20	88	
84	Kat Bahçeli Ofis	1215/110000	21	89	
85	Ofis	922/110000	21	90	
86	Kat Bahçeli Ofis	1192/110000	21	91	
87	Ofis	876/110000	21	92	
88	Kat Bahçeli Ofis	1215/110000	22	93	
89	Ofis	922/110000	22	94	
90	Kat Bahçeli Ofis	1192/110000	22	95	
91	Ofis	876/110000	22	96	

92	Kat Bahçeli Ofis	1257/110000	23	97	07.08.2019 tarihinden itibaren 5 yıl süreli kira şerhi bulunmaktadır.
93	Ofis	954/110000	23	98	07/08/2019 tarihinden itibaren 5 yıl süreli kira şerhi bulunmaktadır.
94	Kat Bahçeli Ofis	1253/110000	23	99	07/08/2019 tarihinden itibaren 5 yıl süreli kira şerhi bulunmaktadır.
95	Ofis	906/110000	23	100	07/08/2019 tarihinden itibaren 5 yıl süreli kira şerhi bulunmaktadır.
96	Kat Bahçeli Ofis	1244/110000	24	101	
97	Kat Bahçeli Ofis	869/110000	24	102	
98	Kat Bahçeli Ofis	1241/110000	25	103	
99	Kat Bahçeli Ofis	901/110000	25	104	

Ankara İli – Çankaya İlçesi – Karakusunlar Mahallesi – 25389 Ada – 3 Parsel noda kayıtlı Maidan İş Merkezi’nde bulunan taşınmazlar ve 02.08.2023 tarihi itibarıyla takyidatlar					
Sıra	Niteliği	Arsa Payı	Kat	Bağımsız Bölüm No	Beyan ve Şerhler
1	Büro	20/22435	B 14	164	TEİAŞ lehine 232,00m2 lik alanda 23/09/2016 tarihinden başlamak üzere yıllık 1 TL den 99 yıllığına kira şerhi bulunmaktadır.
2	Büro	37/22435	B 14	165	TEİAŞ lehine 232,00m2 lik alanda 23/09/2016 tarihinden başlamak üzere yıllık 1 TL den 99 yıllığına kira şerhi bulunmaktadır.
3	Büro	26/22435	B 14	166	TEİAŞ lehine 232,00m2 lik alanda 23/09/2016 tarihinden başlamak üzere yıllık 1 TL den 99 yıllığına kira şerhi bulunmaktadır.

6. ŞİRKET’İN MALİKİ BULUNDUĞU ARAÇLAR VE TAKYİDATLARI :

SIRA	PLAKA	MARKA	TİP	MODEL YILI
1	34 EBH 050	Peugeot	508 Prime	2021
2	34 ELK 865	Toyota	Hilux	2020

Şirket tarafından tarafımıza ibraz edilen 23.02.2023 tarihli takyidat listesine göre; yukarıdaki listede belirtilen taşıtlar üzerinde rehin, haciz vb. herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

7. ŞİRKET'İN SAHİP OLDUĞU SİGORTA POLİÇELERİ :

GYO Tebliği'nin 29. maddesine göre; "gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değeri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur".

Buna göre;

Rapor tarihi Şirket'in lehine yapılmış olan sigorta poliçeleri şunlardır:

a) Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi : Şirket'e ait tapuda İstanbul İli – Ataşehir İlçesi - İçerenköy Mahallesi – 3126 Ada – 145 Parsel noda kayıtlı 99 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkuller; Türkiye Sigorta A. Ş. tarafından 04.05.2023 başlangıç 04.05.2024 bitiş tarihli poliçe ile farklı risklerde (bina yangın yıldırım infilak, demirbaş yangın yıldırım infilak, makine tesisat yangın yıldırım infilak, deprem ve yanardağ püskürmesi bina muhteviyat, GLKHHKNH ve terör, sel ve su basması, yer kayması, ek teminat grubu, yangın mali mesuliyet, cam kırılması, makine tesisat hırsızlık, muhteviyat hırsızlık, sabit kıymet hırsızlık, enkaz kaldırma, elektronik cihaz, elektronik cihaz deprem, elektronik cihaz GLKHHKNH ve terör, makine kırılması, işveren mali mesuliyet, 3. Şahıs mali mesuliyet, kâr kaybı, kâr kaybı deprem, GLKHHKNH terör ve ek teminatlar) farklı teminat limitlerini içermekle maksimum 72.750.000.-ABD Doları teminat limitli olarak sigortalanmıştır.

b) Makine Kırılması Sigorta Poliçesi : Şirket'e ait İçerenköy Mah. Umut Sok. Quick Tower Sit. Sitesi 10 -12 / D:10 Ataşehir – İstanbul adresinde bulunan gayrimenkul, Türkiye Sigorta A. Ş. tarafından 04.05.2023 başlangıç 04.05.2024 bitiş tarihli poliçe ile farklı risklerde (makine kırılması ve makine kırılması kar kaybı teminatlar) farklı teminat limitlerini içermekle maksimum 19.500.000.-ABD Doları teminat limitli olarak sigortalanmıştır.

c) Maidan İş Merkezi Gayrimenkulleri Ticari ve Sınai Riskler Paket Sigorta Poliçesi : Şirket'in mülkiyetinde bulunan tapuda Ankara İli – Çankaya İlçesi – Karakusunlar Mahallesi – 25389 Ada – 3 Parsel noda kayıtlı bulunan 3 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkuller, Quick Sigorta A. Ş. tarafından 20.02.2023 başlangıç 20.02.2024 bitiş tarihli poliçe ile farklı risklerde(bina yangın yıldırım infilak, demirbaş yangın yıldırım infilak, makine tesisat yangın yıldırım infilak, deprem ve yanardağ püskürmesi bina muhteviyat, GLKHHKNH ve terör, sel ve su basması, yer kayması, ek teminat grubu, yangın mali mesuliyet, cam kırılması, makine tesisat hırsızlık, muhteviyat hırsızlık, sabit kıymet hırsızlık, enkaz kaldırma, elektronik cihaz, elektronik cihaz deprem, elektronik cihaz GLKHHKNH ve terör, makine kırılması, işveren mali mesuliyet, 3. Şahıs mali mesuliyet, kâr kaybı, kâr kaybı deprem, GLKHHKNH terör ve ek teminatlar) farklı teminat limitlerini içermekle maksimum 15.080.400.-TL teminat limitli olarak sigortalanmıştır.

d) Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk Sigortası Poliçeleri : Şirket'in maliki olduğu 34 ELK 865 plakalı araç için 08.09.2022 başlangıç 08.09.2023 bitiş tarihli, 34 EBH 050 plakalı araç için 29.11.2022 başlangıç 29.11.2023 bitiş tarihli Quick Sigorta A. Ş. tarafından zorunlu mali sorumluluk sigortası poliçeleri yapılmıştır.

e) **Genişletilmiş Kasko Poliçeleri:** Şirket'in maliki olduğu 34 ELK 865 plakalı araç için 08.09.2022 başlangıç 08.09.2023 bitiş tarihli, 34 EBH 050 plakalı araç için 29.11.2022 başlangıç 29.11.2023 bitiş tarihli Quick Sigorta A. Ş. tarafından genişletilmiş kasko sigortası poliçeleri yapılmıştır.

Şirket yetkililerinden alınan yazılı beyana göre; yukarıda belirtilenler haricinde Şirket'in lehine herhangi bir sigorta poliçesi bulunmamaktadır.

8. ŞİRKET'İN SAHİP OLDUĞU FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI VE ALAN ADLARI :

Şirket tarafından sunulan marka tescil belgesi ve Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde yapmış olduğumuz araştırmaya göre Şirket adına kayıtlı olduğu tespit edilen markanın detayları şu şekildedir:

MARKA ADI	BAŞVURU NO	KORUMA TARİHİ	KORUMA SÜRESİ	NICE SINIFI	ŞEKİL
MHRGYO – Şekil	2022/158266	21.10.2022	Başvuru aşamasında	35-3, 36, 37	

Bu marka üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı, bunun haricinde Şirket'in tescilli herhangi bir marka, patent, faydalı model ve alan adının bulunmadığı beyan edilmiştir.

9. ÇALIŞANLAR :

Şirket'in, 31.07.2023 tarihi itibarıyla merkez işyerinde toplam 8 çalışanı bulunduğu, çalışanlar ile Şirket arasında belirsiz süreli hizmet sözleşmelerinin akdedildiği, işyerinde herhangi bir toplu iş sözleşmesi bulunmadığı tespit edilmiştir. Örnek hizmet sözleşmelerinin incelenmesi sonucunda, sözleşmelerin olağan personel-işveren ilişkilerini düzenler nitelikte, tarafların yükümlülüklerini belirleyen genel hükümler içeren sözleşmeler olduğu görülmüştür.

10. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER :

10.1. KİRA SÖZLEŞMELERİ :

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi, 3126 Ada, 145 Parsel noda kayıtlı olan Quick Tower'da Bulunan Gayrimenkullerle İlgili Yapılan Kira Sözleşmeleri detayları EK-6'da liste halinde sunulmuştur.

EK-6 detayları verilen kira sözleşmeleri ile ilgili yapılan incelemeler sözleşme asılları üzerinde yapılmıştır. Sözleşme hükümlerine göre; genel olarak kiracılardan nakit, senet, teminat mektubu ve sigorta kefalet senedi olmak üzere muhtelif teminatlar alınması düzenlenmiş olup teminat alınan kiracılar listede belirtilmiş, kiracılar tarafından sözleşmenin üçüncü kişilere devri bağlı ortaklık,



iştirak ve grup şirketleri haricinde yasaklanmış, 3 yıldan uzun süreli de olsa ilk düzenlendiği tarihten itibaren üç yıl içerisinde sözleşmelerin süresinden önce feshi yasaklanmış, üç yıldan sonra en az altı ay önce bildirim yapmak şartıyla sözleşmelerin kiracılar tarafından her zaman feshedilebileceği, kira sözleşmesinin sona ermesinden en az üç ay önce bildirim yapılarak sözleşmenin feshedilmemesi halinde sözleşmenin bir yıl süre ile uzayacağı düzenlenmiştir. Diğer hükümler açısından kira sözleşmeleri, TBK kapsamında kira sözleşmesine ilişkin tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği genel hükümler ihtiva etmekte olup sözleşme hükümleri arasında Şirket paylarının tedavül ve devrini engelleyici, Kiralayan Şirket'in ortaklık ve/veya yönetim yapısının değişmesi durumunda herhangi bir hukuki müeyyide bulunmadığı tespit edilmiştir.

10.2. FİNANSAL SÖZLEŞMELER :

Şirketten alınan yazılı beyan uyarınca; Şirket'in taraf olduğu ve yürürlükte bulunan genel kredi sözleşmesi, araç kredisi sözleşmesi, finansal kiralama sözleşmesi, faktoring sözleşmesi gibi herhangi bir finansal sözleşme bulunmadığı tespit edilmiştir.

10.3. DİĞER SÖZLEŞMELER :

a) Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi : Şirket ve Şirket Paydaşları, Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A. Ş. ile 19.01.2023 imza ve yürürlük 31.12.2023 sona erme tarihli "Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi" imzalamıştır. Sözleşmede, Sermaye Piyasası Kanunu, SPK Tebliği ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirket'in paylarının halka arzına ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri düzenlenmiştir.

b) Denetim ve Tasdik Sözleşmesi : Şirket, Kıdem YMM ve Denetim Ltd. Şti. ile 05.01.2023 tarihli Şirket'in 01.01.2023 – 31.12.2023 dönemine ilişkin vergi beyannamelerinin tam tasdikinin yapılmasına ilişkin olarak 1 yıl süreli "Denetim ve Tasdik Sözleşmesi" imzalamıştır. Sözleşme tarafların yükümlülüklerine ilişkin genel hükümler ihtiva etmektedir.

c) Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi : Şirket, RSM Turkey Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A. Ş. ile 22.12.2022 tarihli "Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi" imzalamıştır. Bu sözleşme ile, 31.12.2020 – 31.12.2021 – 31.12.2022 dönemleri için SPK tarafından yayınlanan Seri II, No 14.1. Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Türkiye Muhasebe Standartları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu Kurul İlke Kararları ve Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Şirket'in bağımsız denetiminin yapılmasına ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.

d) Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi : Şirket, RSM Turkey Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A. Ş. ile 14.07.2023 tarihli "Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi" imzalamıştır. Bu sözleşme ile, 30.06.2023 dönemi için SPK tarafından yayınlanan Seri II, No 14.1. Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Türkiye Muhasebe Standartları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu Kurul İlke Kararları ve Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Şirket'in bağımsız denetiminin yapılmasına ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.

e) Hukuki Müşavirlik Sözleşmesi : Şirket, Av. Abidin Oğul ile 22.12.2022 tarihli 1 yıl süreli halka arza esas olmak üzere bağımsız hukukçu raporu hazırlanmasına ilişkin olarak “Hukuki Müşavirlik Sözleşmesi” imzalamıştır. Sözleşme, tarafların bağımsız hukukçu raporu hazırlanması ile ilgili yükümlülüklerine ilişkin genel hükümler ihtiva etmektedir.

f) Değerleme Hizmet Sözleşmesi : Şirket, TSKB Gayrimenkul Değerleme A. Ş. ile 13.06.2023 tarihli “Değerleme Hizmet Sözleşmesi” imzalamıştır. Bu sözleşme ile, Şirket’in portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerlemesinin yapılmasına ilişkin tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri düzenlenmiştir.

g) Kış Bahçesi Yapım Sözleşmesi : Şirket, Turancam İnşaat San. ve Tic. A. Ş. ile 29.11.2022 tarihli İstanbul İli Ataşehir İlçesi İçerenköy Mahallesi 3126 Ada 145 Parsel noda bulunan taşınmazına kış bahçesi yapımı ile ilgili işbu sözleşmeyi imzalamıştır. Sözleşmede sözleşme konusu işle ilgili tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri düzenlenmiştir.

Şirket’in faaliyetleri ile ilgili yapılan yukarıdaki sözleşmelerin asılları üzerinde yapılan inceleme neticesinde; sözleşmelerin BK, TTK ve diğer ilgili mevzuat kapsamında akdedildiği, incelenen işbu sözleşmelerde Şirket paylarının tedavül ve devrini engelleyici herhangi bir hüküm bulunmadığı ve halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmelerin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir düzenleme bulunmadığı tespit edilmiştir.

11. VERİLEN, ALINAN TEMİNAT MEKTUPLARI, KEFALETLER :

11.1. VERİLEN TEMİNAT MEKTUPLARI :

Şirket tarafından aşağıda ayrıntıları belirtilen teminat mektuplarının verildiği beyan edilmiştir:

Sıra	Banka Adı	Verildiği Tarih	Süre	Tutar (TL)	Mektup No	Muhatap	Konu
1	Türkiye Bankası A. Ş.	10.11.2021	Süresiz	32.000,00	TMDZ21-772861	İstanbul Anadolu 25. İcra Müdürlüğü 2021/21106	Tehiri icra için
2	Türkiye İş Bankası A. Ş.	10.11.2021	Süresiz	34.000,00	TMDZ21-72873	İstanbul Anadolu 25. İcra Müdürlüğü 2021/21113	Tehiri icra için
3	Türkiye İş Bankası A. Ş.	24.03.2023	Süresiz	850.000,00	TMDZ23-99113	İzmir 14. İcra Müdürlüğü 2023/4361	Tehiri icra için

Aşağıda hukuki ihtilaf bölümünde detayları belirtilen Şirket aleyhine açılmış olan iş hukukundan kaynaklanan alacak davalarının (İstanbul Anadolu 3. İş Mahkemesi'nin 2018/458 ve 459 E. sayılı) ve İstanbul Anadolu 19. Sulh Hukuk Mahkemesi 2019/95 E. sayılı davasının Şirket aleyhine

sonuçlanması üzerine; alacaklılar ilamlı icra takibi yapmışlar, Şirket de tehir-i icra talepli istinaf ettiği kararların icrasını durdurabilmek için icra takibi dosyalarına işbu teminat mektuplarını sunmuştur.

11.2. ALINAN TEMİNAT MEKTUPLARI :

Şirket Kiraya Veren sıfatı ile kira sözleşmelerinin teminatı olarak aşağıdaki teminat mektuplarını aldığını beyan etmiştir:

Teminat Mektubunu Veren Kiracı	Banka Adı	Mektup No	Tutar	Mektup Tarihi	Vade
**** A. Ş.	Kuveyt Türk Katılım Bankası A. Ş.	558373	50.000,00.-TL	12/02/2016	31/05/2023
**** Ltd. Şti.	Türk Ekonomi Bankası A. Ş.	262.102824.152	1.800.000,00.-TL	08/06/2023	01/07/2026
***Ltd. Şti.	T.C. Ziraat Bankası A. Ş.	1941KGRN17000005	76.800,00.-USD	14/02/2017	15/09/2025
**** A. Ş.	Türkiye Garanti Bankası A. Ş.	1491746	57.369,00.-USD	23/06/2017	29/12/2023
****Ltd. Şti.	Türk Ekonomi Bankası A. Ş.	262.152138.18	270.000,00.-TL	20/12/2022	31/12/2023
****Ltd. Şti.	Türkiye Garanti Bankası A. Ş.	8503834200567/1	57.000,00.-USD	13/04/2018	31/03/2024
**** A. Ş.	Türkiye Garanti Bankası A. Ş.	1835892	330.000,00.-TL	01/07/2020	01/07/2023
**** A.Ş.	Türkiye Vakıflar Bankası T.A. O.	7100635425	100.000,00.-TL	28/02/2023	28/02/2024
**** A.Ş.	Türkiye Vakıflar Bankası T.A. O.	7100635432	250.000,00.-TL	28/02/2023	28/02/2024
**** A. Ş.	Türkiye İş Bankası A. Ş.	TMDZ21-5732	180.840,00.-TL	27/01/2021	16/03/2026
****Ltd. Şti.	Türk Ekonomi Bankası A. Ş.	261.58715.18	379.499,00.-TL	15/06/2021	14/06/2026
****Ltd. Şti.	Türkiye Garanti Bankası A. Ş.	1998268	254.000,00.-TL	23/11/2021	02/10/2023

****A.Ş.	Türkiye Garanti Bankası A. Ş.	2126598	800.000,00.-TL	04/11/2022	02/11/2023
****Ltd. Şti.	HSBC Bank A. Ş.	123KG512	154.260,00.-TL	02/06/2022	21/02/2024
****A. Ş.	Türkiye Garanti Bankası A. Ş.	2086212	200.000,00.-TL	21/07/2022	03/07/2023
****Ltd. Şti.	Türk Ekonomi Bankası A. Ş.	262.153753.18	758.967,00.-TL	23/05/2023	28/02/2024
**** Ltd. Şti.	Türkiye Garanti Bankası A. Ş.	2227655	228.000,00.-TL	19/07/2023	10/07/2024

11.3. KEFALETLER :

Şirket tarafından verilen yazılı beyana göre; Şirket'in herhangi bir kefaletinin olmadığı tespit edilmiştir.

12. KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI :

24.03.2016 tarihli Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ("KVKK") uyarınca, kişisel verilerin işlenmesi ile ilgili olarak verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilere bazı yükümlülükler getirilmiştir.

Şirket'in KVKK gereği veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemi'ne ("VERBİS") kaydolma yükümlülüğü bulunmakta olup bu yükümlülük uyarınca VERBİS kaydı yaptırılmıştır. Şirket, faaliyetleri kapsamında çalışan, çalışan adayı, şirket yetkilileri, tedarikçiler, gerçek kişi müşteriler, tüzel kişi müşteri çalışan ve yetkilileri ve iş ortaklığı yapılan gerçek kişi ve tüzel kişi yetkilileri başta olmak üzere çok sayıda kişisel verileri işlemektedir. Şirket, faaliyetlerini KVKK'ya uygun hale getirmek için çalışmalar yapmış, gerekli metinleri hazırlamıştır.

Verisi işlenen ilgili kişilerin veri sorumlusuna başvuru hakkı bulunmaktadır. Veri sorumlusu başvuruda yer alan talebin niteliğine göre en kısa sürede ve en geç otuz gün içinde ücretsiz olarak sonuçlandırmak zorundadır.

Şirket tarafından verilen bilgiye göre; KVKK'na uyumla ilgili gerekli yükümlülükler yerine getirilmiş, bu konuda herhangi bir eksiklik, değişiklik ihtiyacının ortaya çıkması halinde derhal eksiklik veya değişikliğin giderileceği belirtilmiştir.

13. HUKUKİ UYUŞMAZLIKLAR :

Hukuk Bürosu

Şirket vekili Av. Hasan Eroğlu ve Av. Hasan Algül tarafından verilen 18.05.2023 tarihli, Av. Eda Korkmaz tarafından verilen 25.05.2023 tarihli rapora göre Şirket'in taraf olduğu ve devam eden hukuki uyuşmazlıklar şunlardır:

1. Davacı : E** G**
Davalı : MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Dosya No : İstanbul Anadolu 6. İş Mahkemesi 2021/5 E. (yeni dosya no: 2023/31 E.)
Konu : İşe iade
Son Durum : Yapılan yargılama sonucunda davanın kabulüne, davacının işe iadesine, davalının 4 maaş tutarında boşta geçen süre ücreti ve işe başlatmama durumunda 4 maaş tutarında işe almama tazminatı ödemesine karar verilmiştir. Karara karşı davalı Şirket tarafından başvurulmuş istinaf sonucunda karar ortadan kaldırılmış ve yeniden yargılama yapılmak üzere dosya İş Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. İş Mahkemesi tarafından yapılan yargılama devam etmektedir.
2. Davacı : H** S**
Davalı : MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Dosya No : İstanbul Anadolu 1. İş Mahkemesi 2022/334 E.
Konu : Kesinleşen işe iade davası sonrasında işe başlatmama tazminatı, boşta geçen süre alacağı, kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, yıllık ücretli izin alacağı, fazla mesai alacağı, UBGİT alacağı, hafta tatili alacağı (kısmi 80.-TL)
Son Durum : Dava tahkikat aşamasındadır.
3. Davacı : S** Ç**
Davalı : MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Dosya No : İstanbul Anadolu 28. İş Mahkemesi 2018/145 E.
Konu : İşe iade (500.-TL kısmi)
Son Durum : Yapılan yargılama sonucunda davanın reddine karar verilmiştir. Karara karşı davacı istinaf yoluna başvurmuştur.
4. Davacı : N** D**
Davalı : MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Dosya No : İstanbul Anadolu 3. İş Mahkemesi 2018/457 E.
Konu : İşe iade (1.042.-TL kısmi)
Son Durum : Yapılan yargılama sonucunda davanın reddine karar verilmiştir. Karara karşı diğer davalılar istinaf yoluna başvurmuştur.
5. Davacı : A** K**
Davalı : MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Dosya No : İstanbul Anadolu 3. İş Mahkemesi 2018/458 E.
Konu : İhbar ve kıdem tazminatı (15.365,01.-TL)
Son Durum : Yapılan yargılama sonucunda davanın kabulüne karar verilmiştir. Karara karşı davalı Şirket istinaf yoluna başvurmuştur.
6. Davacı : M** K**

Hukuk Bürosu

Davalı : MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Dosya No : İstanbul Anadolu 3. İş Mahkemesi 2018/459 E.
Konu : İhbar ve kıdem tazminatı (22.255,65.-TL)
Son Durum : Yapılan yargılama sonucunda davanın kabulüne karar verilmiştir.
Karara karşı davalı Şirket istinaf yoluna başvurmuştur.

7. Davacı : G** Ş**
Davalı : MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Dosya No : İstanbul Anadolu 9. İş Mahkemesi 2019/529 E.
Konu : İşe iade (500.-TL kısmi)
Son Durum : Yapılan yargılama sonucunda davanın reddine karar verilmiştir. Karara karşı davacı istinaf yoluna başvurmuştur.

8. Davacı : S** D**
Davalı : MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Dosya No : İstanbul Anadolu 19. Sulh Hukuk Mahkemesi 2019/95 E.
Konu : Kira alacağının tahsili (28.651.-USD)
Son Durum : Yapılan yargılama sonucunda davanın kabulüne karar verilmiştir.
Karara karşı davalı Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur.

9. Alacaklı : M** K**
Borçlu : MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Dosya No : İstanbul Anadolu 25. İcra Müdürlüğü 2021/21113 E.
Konu : İstanbul Anadolu 3. İş Mahkemesi 2018/459 E. sayılı dosyasından verilen kararın ilamlı icra takibine konulması
Tutar : 33.162,92.-TL
Son Durum : İstanbul Anadolu 3. İş Mahkemesi'nin 2018/459 E. sayılı dosyasından verilen karar bu dosya ile Şirket aleyhine ilamlı icra takibine konulmuştur. Takibe konu edilen karara karşı Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup tehiri icra kararı sebebi ile takibin durmasına karar verilmiştir.

10. Alacaklı : A** K**
Borçlu : MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Dosya No : İstanbul Anadolu 25. İcra Müdürlüğü 2021/21106 E.
Konu : İstanbul Anadolu 3. İş Mahkemesi 2018/458 E. sayılı dosyasından verilen kararın ilamlı icra takibine konulması
Tutar : 29.314,54.-TL
Son Durum : İstanbul Anadolu 3. İş Mahkemesi 2018/458 E. sayılı dosyasından verilen karar bu dosya ile Şirket aleyhine ilamlı icra takibine konulmuştur. Takibe konu edilen karara karşı Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup tehiri icra kararı sebebi ile takibin durmasına karar verilmiştir.

11. Alacaklı : S** D**
Borçlu : MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Dosya No : İzmir 14. İcra Müdürlüğü 2023/4361 E.

Konu : İstanbul Anadolu 19. Sulh Hukuk Mahkemesi 2019/95 E. sayılı dosyasından verilen kararın ilamlı icra takibine konulması
Tutar : 860.279,88.-TL
Son Durum : İstanbul Anadolu 19. Sulh Hukuk Mahkemesi 2019/95 E. sayılı dosyasından verilen karar bu dosya ile Şirket aleyhine ilamlı icra takibine konulmuştur. Takibe konu edilen karara karşı Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup tehiri icra kararı sebebi ile takibin durmasına karar verilmiştir.

Şirket, işbu Rapor'da yer alan hukuki ihtilaflar haricinde Şirket'in taraf olduğu herhangi bir hukuki ihtilaf bulunmadığını beyan etmiştir. Şirket'in mevcut paydaşları Quick Sigorta A. Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. ile eski paydaşlar AG Anadolu Grubu Holding A. Ş. ve AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A. Ş. arasında yapılan 25.03.2021 tarihli pay alım satım sözleşmesi uyarınca; dava ve icra takibi listesinde birinci sırada belirtilen dava haricindeki dava ve icra takiplerinin Şirket aleyhine sonuçlanması halinde, her türlü yükümlülüğün müşterek ve müteselsilen devreden paydaşlar AG Anadolu Grubu Holding A. Ş. ve AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A. Ş.'ne ait olacağı kararlaştırılmıştır.

Yukarıda belirtilen Şirket'in taraf olduğu hukuki ihtilaflar değerlendirildiğinde; Şirket'in faaliyetlerini, paylarının tedavül ve devrini engelleyici herhangi bir ihtilaf bulunmadığı tespit edilmiştir.

14. SONUÇ :

Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bendi çerçevesinde, Şirket tarafından sunulan bilgi ve belgelere dayanarak gerçekleştirdiğimiz incelemeler neticesinde, yukarıda yer alan açıklamalarımıza bağlı olarak, Şirket'in faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmadığı ve Şirket'in kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu ile paylarının hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

İşbu Rapor'da izah edildiği üzere, Şirket tarafından sunulan belgeler çerçevesinde gerçekleştirdiğimiz incelemede, Şirket'in paylarının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı tespit edilmiştir.

Şirket tarafından sunulan belgeler çerçevesinde gerçekleştirdiğimiz incelemede, Şirket'in faaliyetlerini yürütebilmesi için gereken yetki, izin ve ruhsatlara sahip olduğu anlaşılmıştır.

Yukarıda Rapor'un "Kotasyon Yönergesi'nin 7. Maddesinin 5. Fıkrası Kapsamında Yapılan Açıklamalar" başlıklı 2.5. numaralı bölümünde izah edildiği üzere; Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında tarafımıza sunulan belge ve beyanlar çerçevesinde yapılan inceleme sonucunda; Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri, paydaşlarının, genel müdürünün Sermaye Piyasası mevzuatında ve 19 Ekim 2005 tarih ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26 Eylül 2004 tarih ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçlardan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçları ve ödünç para verme işleri hakkındaki mevzuata aykırılıktan kaynaklanan suçlar, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve

Hukuk Bürosu

casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme gibi suçlardan hüküm giymemiş olması şartını sağladıkları; ayrıca, Türk Ceza Kanunu'nun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmış olmadıkları tespit edilmiştir.

İşbu bağımsız hukukçu raporuna konu olan hukuki inceleme, tarafımızca bağımsız hukukçu olarak yapılmış olup tarafımızın bağımsız hukuk bürosu olarak işbu raporun imza tarihi itibarıyla hazırlanması hizmeti dışında, Şirket ve/veya Şirket'in ortakları ile doğrudan ya da dolaylı olarak herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır.

Hukukçu Raporu, yalnızca Şirket'in istifadesi için Şirket tarafından Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde SPK'ya ibraz edilmek üzere hazırlanmış ve Rapor hazırlanırken Şirket'in sağladığı bilgi, belge ve beyanlara dayanılmıştır. Aksi işbu Rapor'da belirtilmedikçe, Şirket tarafından sağlanan hiçbir belge, yazı veya bilginin gerçekliğine ve doğruluğuna ilişkin bağımsız araştırma yapılmamıştır.

İşbu Hukukçu Raporu hazırlanırken;

- İncelediğimiz tüm belgelere taraf olan tüzel kişilerin usulüne uygun olarak kurulmuş oldukları ve faaliyette bulundukları, söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulünce yetkilendirildikleri,
- İncelediğimiz belgeleri düzenleyen makam, kişi ve kuruluşların ve ilgili resmi dairelerin söz konusu belgeyi düzenlemek konusunda yetkili olduğu ve takip edilen usul ve işlemlerin ilgili mevzuata uygun olduğu,
- Tarafımıza sunulan tüm belgelerin doğru ve eksiksiz olduğu, belgelerdeki imzaların gerçek olduğu,
- İşbu Hukukçu Raporu'na ilişkin veya Rapor'u etkileyebilecek nitelikte tarafımıza sunulmayan bilgi ve belge olmadığı

hususlarına dair Şirket'ten beyan alınmıştır.

Hukukçu Raporu, yatırımcıların yönlendirilmesi, teşviki veya risklerin açıklanması amacıyla hazırlanmamış olup, yatırımcılar SPK tarafından onaylanan ihraççı bilgi dokümanında yer alan bilgilerin Hukukçu Raporu'nda yer alan bilgilerden farklı olabileceğini göz önünde bulundurmalı ve yatırım kararlarını söz konusu ihraççı bilgi dokümanı ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucu vermelidirler. İşbu Rapor, hiçbir koşulda yatırım danışmanlığı, genel yatırım tavsiyesi veya öneri teşkil etmemektedir. Şirket dışında hiç kimse işbu Hukukçu Raporu'na dayanma hakkını haiz değildir. Özellikle yatırımcılar, yatırım kararını verirken işbu Rapor'a dayanamayacaklarının bilincinde olmalıdır.

İşbu Hukukçu raporu, hiçbir koşulda ve hiçbir sebep ile yazılı iznimiz alınmaksızın üçüncü bir gerçek ya da tüzel kişinin istifadesine sunulamaz. Şirket'in birincil halka arzı ile ilgili olarak Borsa İstanbul'un internet sitesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve ilgili kurumların raporları haricinde

Hukuk Bürosu

hiçbir mecrada yayımlanamaz. Ancak Borsa İstanbul ve SPK tarafından işbu Hukukçu Raporu'nun Şirket'in birincil halka arzı kapsamında hazırlanan ihraççı bilgi dokümanının ekinde yer almasının kamuyu aydınlatma ilkeleri açısından faydalı olacağının öngörülmesi halinde, Hukukçu Raporu Şirket'in ihraççı bilgi dokümanına ek olarak, ihraççı bilgi dokümanının ilan edileceği yerlerde ilan edilebilir ve bulundurulabilir. Hukukçu Raporu'nun izin verilen mecralarda yayımlanması, müvekkilimizin Şirket olduğu hususunu değiştirmemektedir.

İşbu Hukukçu Raporu imzalandığı 04.08.2023 tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır.

Saygılarımızla,

Av. Abidin Oğul
(İstanbul 1 Nolu Barosu)
(Sicil No: 21088)

Ekler :

1. Şirket'in Borsa İstanbul A. Ş.'ye hitaben Şirket'in TTK 376 ve 377. maddeleri uyarınca borca batık olmadığına, sermaye kaybı olmadığına ve paylar üzerinde herhangi bir takyidat olmadığına ilişkin 01.08.2023 tarihli beyanı,
2. Şirket paydaşları Quick Sigorta A. Ş. ve Corpus Sigorta A. Ş.'nin payları üzerinde herhangi bir takyidat olmadığına ilişkin Av. Abidin Oğul'a hitaben 01.08.2023 tarihli beyanları,
3. Şirket'in Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 12/1 (a) ve (b) maddeleri uyarınca Borsa İstanbul A. Ş.'ne hitaben 01.08.2023 tarihli beyanı,
4. Şirket'in Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 12/1 (a) ve (b) maddeleri uyarınca Av. Abidin Oğul'a hitaben 01.08.2023 tarihli beyanı,
5. Av. Abidin Oğul'un Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 12/1 (b) maddeleri uyarınca Borsa İstanbul A. Ş.'ne hitaben 02.08.2023 tarihli beyanı,
6. Kira Sözleşmeleri listesi.

BORSA İSTANBUL A. Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

01 Ağustos 2023

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 793083 sicil 0008077819000011 Mersis nosu ile kayıtlı Şirketimiz MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 376. ve 377. maddeleri kapsamında herhangi bir sermaye kaybı veya borca batıklık durumunun ve paylar üzerinde herhangi bir rehin, intifa ve/veya takyidat, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı bir durum bulunmadığını, kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

Adına

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Levent Uluçeçen

Yönetim Kurulu Üyesi

Volkan Yıldız



EK-2/1

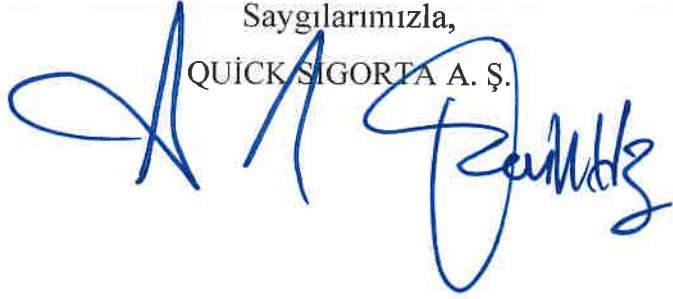
Sayın AV. ABİDİN OĞUL,
Merkez Cad. Tarsus Apt. No:2
K:3 D:8 Şişli – İstanbul

Paydaşı olduğumuz İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 793083 sicil 0008077819000011 Mersis nosu kayıtlı MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.'ne ait (A) grubu ve (B) grubu paylarımız üzerinde, herhangi bir rehin, intifa ve/veya takyidat, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı bir durum bulunmadığını, kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

01.08.2023

Ek _____ : İmza sirküleri

Saygılarımızla,
QUICK SİGORTA A. Ş.



Sayın AV. ABİDİN OĞUL,
Merkez Cad. Tarsus Apt. No:2
K:3 D:8 Şişli – İstanbul

Paydaşı olduğumuz İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 793083 sicil 0008077819000011 Mersis nosu kayıtlı MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.'ne ait (B) grubu paylarımız üzerinde, herhangi bir rehin, intifa ve/veya takyidat, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı bir durum bulunmadığını, kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

01.08.2023

Saygılarımızla,
CORPUS SİGORTA A. Ş.

Ek _____ : İmza sirküleri



BORSA İSTANBUL A. Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

01 Ağustos 2023

Borsa İstanbul A. Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası ve 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bendi çerçevesinde;

- Şirketimiz İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 793083 sicil 0008077819000011 Mersis nosu ile kayıtlı MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. ("Şirket")'nin kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu ile kotasyon başvurusunda bulunulan payların hukuki durumunun tabi olduğu mevzuata uygun olduğunu,
- Şirket Türkiye Cumhuriyeti mevzuatına göre kurulup ve faaliyet gösteren bir anonim şirket olup özel olarak başta Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, Sermaye Piyasası Kanunu olmak üzere Sermaye Piyasası mevzuatına tabidir. Şirket paylarının halka arzına ilişkin olarak Borsa İstanbul A. Ş. Kotasyon Yönergesi ("Kotasyon Yönergesi") uyarınca hazırlanan hukukçu raporunun ilgili bölümlerinde detayları belirtilen Şirket'in kuruluş ve faaliyetlerinin devamı için alınması gerekli tüm izin, lisans, yetki belgelerinin mevcut olduğunu,
- Şirket'in paylarının halka arzına ilişkin olarak hazırlanan izahname ve Kotasyon Yönergesi uyarınca, hukukçu raporunda belirtilenler haricinde Şirket'in taraf olduğu hukuki uyuşmazlık bulunmadığını ve faaliyetlerini etkileyecek önemli bir hukuki uyuşmazlığın bulunmadığını

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

Adına

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Levent Uluçeçen

Yönetim Kurulu Üyesi

Volkan Yıldız

Sayın AV. ABİDİN OĞUL,
Merkez Cad. Tarsus Apt. No:2
K:3 D:8 Şişli – İstanbul

01 Ağustos 2023

Konu: Borsa İstanbul A.Ş. ("**Borsa İstanbul**") Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bendi uyarınca Av. Abidin Oğul tarafından hazırlanan hukukçu raporu.

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 793083 sicil 0008077819000011 Mersis nosu ile kayıtlı MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. ("**Şirket**")'nin halka arz çalışmaları kapsamında Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bendi çerçevesinde Av. Abidin Oğul tarafından Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporu ("**Rapor**") ile ilgili olarak;

- Rapor'un hazırlanması için tarafınıza iletilen tüm belgelerde imzası bulunan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş olduğunu, faaliyette bulunduklarını ve söz konusu kişi, kurum ve kuruluşları temsil eden imza sahiplerinin usulüne göre yetkilendirildiğini,
- Rapor'un hazırlanması için tarafınıza iletilen tüm belgelerde imzası bulunan gerçek kişilerin temyiz kudretlerinin bulunduğunu ve kendilerine yasal temsilci, vasi veya kayyım atanmadığını,
- Rapor'un hazırlanması için tarafınıza iletilen tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğunu, tasdikli şekilde veya fotokopi olarak sunulan tüm belgelerin doğru, eksiksiz ve asılları ile aynı olduğunu,
- Tarafınıza sunulan bilgi ve belgelerin tamlığı ve doğruluğu hakkında tarafınızca ayrıca bir araştırma yapılmadığını bildiğimizi, tarafınıza sunulan tüm bilgi ve belgelerin tam, doğru, eksiksiz, geçerli ve güncel olduğunu beyan ettiğimizi,
- Tarafınıza sunulan belge ve bilgiler dışında, Rapor'a ilişkin olarak ve Rapor'un içeriğini etkileyecek nitelikte, başka herhangi bir belge veya bilginin mevcut olmadığını,
- Halka arz edilecek paylar üzerinde intifa hakkı olmadığını, paylar üzerinde paylardan doğan hakları kullanmaya engel teşkil edici herhangi bir kayıt bulunmadığını, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus veya kayıt bulunmadığını,
- Şirket'in 3. kişilere vermiş olduğu herhangi bir kefaletinin bulunmadığını,
- Şirket'in faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyuşmazlığın bulunmadığını,
- Rapor'un, Rapor tarihi itibarıyla Şirket ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili hukuki ve mevcut durumu yansıttığını bildiğimizi ve Av. Abidin Oğul'un Rapor'u herhangi bir şekilde güncelleme taahhüdünde bulunmadığını,
- Sermaye Piyasası Kanunu, III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği başta olmak üzere Şirket'in yürürlükteki mevzuata uygun şekilde faaliyetini yürüttüğünü,

- Hali hazırda halka arz sürecine veya Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem görme başvurusuna yönelik hukuki danışmanlık hizmetleri dışında Şirket ve Şirket pay sahipleri ile bunların ilişkili taraflarına sunduğunuz bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalaa vb. hizmetin bulunmadığını, Şirket, Şirket'in pay sahipleri ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekalet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkinizin bulunmadığını,
- Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ve imza yetkililerinin 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26 Eylül 2004 tarih ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçlardan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçları ve ödünç para verme işleri hakkındaki mevzuata aykırılıktan kaynaklanan suçlar, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme gibi suçlardan hüküm giymemiş olması şartını sağladıkları; ayrıca, Türk Ceza Kanunu'nun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış oldukları,
- Şirket'in, genel kredi, taşıt kredisi, finansal kiralama, faktoring başta olmak üzere taraf olduğu herhangi bir finansal sözleşme bulunmadığını,
- Şirket'in Rapor'da belirtilenler haricinde malik olduğu araç ve gayrimenkul bulunmadığı belirtilenler haricinde takyidat bulunmadığını,
- Şirket'in Rapor'da belirtilen haricinde adına kayıtlı fikri mülkiyet hakkı ve alan adı bulunmadığı ve bunlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığını,
- Şirket'in taraf olduğu ve halen yürürlükte bulunan Rapor'da belirtilenler haricinde herhangi bir önemli sözleşme bulunmadığını,
- 31.01.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in Rapor'da belirtilen sayıda çalışanı bulunduğunu,
- Şirket'in Rapor'da belirtilenler haricinde vermiş olduğu teminat mektubu bulunmadığını,
- Rapor'da detayları belirtilenler haricinde Şirket'in lehine yaptırılmış herhangi bir sigorta bulunmadığını,
- Şirket merkez ofisi ile ilgili olarak Ataşehir Belediye Başkanlığı'na ruhsat başvurusu yapıldığı ve ruhsat işlemlerinin devam ettiğini,
- Rapor'da belirtilenler haricinde Şirket adına alınan izin, ruhsat, lisans bulunmadığını,
- Şirket'in ilgili ticaret siciline ve ticaret odasına usulünce kaydedilmiş olduğu ve bildirilen Şirket merkezinden başka herhangi bir şubesi bulunmadığını, herhangi bir iştiraki veya bağlı ortaklığının bulunmadığını,
- İşbu beyan ve taahhütlerimizin Rapor'un ekinde kamuya açıklanmasına izin verdiğimizizi,

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

104

Saygılarımızla,

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

Adına

Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Levent Uluçen

Yönetim Kurulu Üyesi
Volkan Yıldız

BORSA İSTANBUL A. Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

02 Ağustos 2023

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 8/1-e veya 9/2 veya 10/2-c veya 12/1-b veya 18/1-ç maddesi uyarınca İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 793083 sicil 0008077819000011 Mersis nosu ile kayıtlı MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. ("Şirket") nezdinde bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan kişi/kurum olarak;

- Halihazırda halka arz sürecine veya Borsa İstanbul A. Ş.'nde işlem görme başvurusuna yönelik olarak verdiğimiz hukuki danışmanlık hizmeti dışında, ortaklığın/ihraççının diğer faaliyetleri ile ilgili olarak, ortaklık/ihraççı, ilişkili taraflarına sunduğumuz bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalâa vb. hizmetimizin bulunmadığını, ortak/ihraççı, ortaklığın/ihraççının ortakları ve ilişkili tarafları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekâlet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkimizin bulunmadığını,
- Kotasyon Yönergesi'nin 6. maddesinin 5. fıkrası kapsamında, işbu raporda yer alan yanlışlıklardan veya noksanlıklardan dolayı sorumlu olduğumuzu,
- Raporun sermaye piyasası aracına ilişkin izahnamenin bir parçası olarak yayımlanacağını bildiğimizi

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

Av. Abidin Oğul

KİRA SÖZLEŞMELERİ

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi, 3126 Ada, 145 Parsel noda kayıtlı olan Quick Tower'da Bulunan Gayrimenkullerle İlgili Yapılan Kira Sözleşmeleri					
Kiracı	Kat-Bağımsız Bölüm No	İlk Sözleşme İmza Tarihi - Ek Protokol/Süre Uzatım Tarihi - Sözleşme Bitiş Tarihi	Kiralama Amacı	Kira Ödeme Şekli	Teminat
Qtower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A. Ş.	Zemin Kat, 2(kısmi)-3 nolu Bağımsız Bölüm	06.10.2022 tarihinde 5 yıl süreli olarak imzalanmıştır. Sözleşmenin sona erme tarihi:05.10.2027	Ofis	Sabit kira	
Dow Türkiye Kimya San. ve Tic. Ltd. Şti.	3-4. Kat, 17-20-21-22-23-24 nolu Bağımsız Bölüm	İlk olarak 07.08.2015 tarihinde 5 yıl süre ile imzalanmış, 20.12.2020 tarihinde ek protokol ile 5 yıl süre ile uzatılmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:19.12.2025	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
St Jude Medical Turkey Medikal Ürünler Tic. Ltd. Şti.	6. Kat, 30-31-32 nolu Bağımsız Bölüm	01.03.2016 tarihinde 7 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:01.01. 2028	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Gilead Sciences İlaç Ticaret Ltd. Şti.	21. Kat, 89-90-91-92 nolu Bağımsız Bölüm	01.11.2016 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. 01.11.2021 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.10.2026	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Gilead Sciences İlaç Ticaret Ltd. Şti.	20. Kat, 86 nolu Bağımsız Bölüm	16.10.2020 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:15.10.2026	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Tricon Energy Plastik ve Kim. Mad. San. ve Tic. Ltd. Şti.	13. Kat, 59 - 60(kısmi) nolu Bağımsız Bölüm	01.12.2016 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. 01.12.2021 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi:30.11.2026	Ofis	Sabit kira	Nakit teminat
Adecco İstihdam Şirketleri Ltd. Şti.Şti.	14. Kat, 62-63-64 nolu Bağımsız Bölüm	İlk olarak 31.12.2016 tarihinde 5+1'er yıl süre ile imzalanmış, 30.10.2021 tarihinde yapılan ek protokol ile 1'er yıllık sürelerle uzamaktadır. Sözleşmenin bitiş tarihi:30.09.2023	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu

Kimberly-Clark Tüketim Malları San. ve Tic. A. Ş.	13. Kat, 57(kısmi)-58 nolu Bağımsız Bölüm	İlk olarak 12.01.2017 tarihinde 5+1'er yıl süre ile imzalanmıştır. 30.09.2021 tarihinde yapılan ek protokol ile süre uzatılmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi: 01.01.2027	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Citibank A.Ş.	6. Kat, 29 nolu Bağımsız Bölüm	01.04.2017 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. 01.04.2022 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi: 31.03.2027	Ofis	Sabit kira	Sözleşme de teminat hükmü bulunmamaktadır
Ofis Kiralama Sistemleri İnşaat Ve San. Tic. A. Ş.	16. Kat, 69-70-71-72 nolu Bağımsız Bölüm; 18. Kat, 77-78-79-80 nolu Bağımsız Bölüm	14.09.2021 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi: 13.09.2031	Ofis	Sabit kira	Teminat senedi alınmıştır
Danfoss Otomasyon ve Kontrol Ürünleri Tic. Ltd. Şti.	15. Kat, 65-66-67-68 nolu Bağımsız Bölüm	İlk olarak 01.07.2017 tarihinde 5+1'er yıl süre ile imzalanmıştır. 01.07.2023 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi: 30.06.2024	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Imcd Ticaret Pazarlama ve Danışmanlık Ltd. Şti.	20. Kat, 85-87-88 nolu Bağımsız Bölüm	İlk olarak 15.09.2017 tarihinde 5+1'er yıl süre ile imzalanmıştır. 30.11.2020 tarihinde ek protokol ile yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi: 14.11.2025	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
CBRE Emlak Danışmanlık Ltd. Şti.	5. Kat, 27 nolu Bağımsız Bölüm	İlk olarak 09.10.2017 tarihinde 5+1'er yıl süre ile imzalanmıştır. 09.10.2022 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi: 08.10.2023	Ofis	Sabit kira	Nakit teminat
Stanley Black&Decker Turkey Alet Üretim Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	19. Kat, 84 nolu Bağımsız Bölüm	20.10.2017 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. 20.10.2022 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi: 19.10.2027	Ofis	Sabit kira	Nakit teminat

Zte İstanbul Telekomünikasyon San. ve Tic. Ltd. Şti.	17. Kat, 74- 75(kısmi) nolu Bağımsız Bölüm	İlk olarak 20.11.2017 tarihinde 5+1'er yıl süre ile imzalanmıştır. 20.11.2022 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi: 19.11.2023	Ofis	Sabit kira	Nakit teminat
Alexion İlaç Ticaret Ltd. Şti.	17. Kat, 73- 75(kısmi)-76 nolu Bağımsız Bölüm	İlk olarak 01.02.2018 tarihinde 5+1'er yıl süre ile imzalanmıştır. 01.02.2023 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi: 31.01.2024	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Jacobs D. Egberts Tr Gıda Tic. San. A.Ş.	23. Kat, 97-98- 99-100 nolu Bağımsız Bölüm	07.08.2019 tarihinde 5+5(kiracının bildirim yapması şartı ile)'er yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi: 06.08.2024	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Clariant Boya Kimyevi Maddeler ve Madencilik San. ve Tic. A. Ş.	24. Kat, 101- 102 nolu Bağımsız Bölüm	01.09.2019 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.08.2029	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Gamegos Teknoloji A. Ş.	22. Kat, 94-95- 96 nolu Bağımsız Bölüm	28.02.2019 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:27.02.2029	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Gamegos Teknoloji A. Ş.	22. Kat, 93 nolu Bağımsız Bölüm	04.05.2020 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:03.05.2030	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Afiniti Europe Technologies Ltd. Türkiye İrtibat Bürosu	10-11. Kat, 45- 46-47-48-49- 50-51-52 nolu Bağımsız Bölüm	15.07.2020 tarihinde 5+5(kiracının bildirim yapması şartı ile)'er yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi: 14.07.2025	Ofis	Sabit kira	Nakit teminat
Soa Toplu Yemek Üretim ve Servis A.Ş.	3. Kat, 19 nolu Bağımsız Bölüm	01.10.2020 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:30.09.2030	Ofis	Sabit kira	Teminat senedi alınmıştır
Vbt Yazılım A.Ş.	13. Kat, 57(kısmi) - 60(kısmi) nolu Bağımsız Bölüm	15.01.2021 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:14.01.2031	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu

Dyson Turkey Elektrikli Ürünler Ticaret Ltd. Şti.	9. Kat, 42-43-44 nolu Bağımsız Bölüm	01.06.2021 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.05.2031	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Bytetyper Yazılım Ticaret A. Ş.	5. Kat, 26(kısmi) nolu Bağımsız Bölüm	06.10.2021 tarihinde 5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:05.10.2026	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Fagor Endüstriyel Dayanıklı Tüketim Mamülleri San. ve Tic. A.Ş.	5. Kat, 28 nolu Bağımsız Bölüm	01.12.2021 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:30.11.2031	Ofis	Sabit kira	Nakit teminat
Workinton Ofis Kafe Hizmetleri A.Ş.	12. Kat, 53-54-55-56 nolu Bağımsız Bölüm	10.11.2021 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:09.11.2031	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Quick Sigorta A.Ş.	7-8. Kat, 33-34-35-36 nolu Bağımsız Bölüm	01.08.2021 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.07.2031	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Corpus Sigorta A.Ş.	İstanbul İli , 7-8. Kat, 37(kısmi)-38-39-40 nolu Bağımsız Bölüm	01.08.2021 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.07.2031	Ofis	Sabit kira	Sigorta kefalet senedi
Maher Yatırım Holding A.Ş.	25. Kat, 37(kısmi)-103-104(kısmi) nolu Bağımsız Bölüm	01.08.2021 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.07.2031	Ofis	Sabit kira	Sigorta kefalet senedi
Qucik Finansman A.Ş.	9. Kat, 41 nolu Bağımsız Bölüm	01.12.2021 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.12.2030	Ofis	Sabit kira	Sigorta kefalet senedi
Logitech Turkey Bilgisayar Pazarlama Hizmetleri Ltd. Şti.	14. Kat, 61 nolu Bağımsız Bölüm	01.02.2022 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.12.2031	Ofis	Sabit kira	Nakit teminat
Siegwerk Baskı Mürekkepleri San. ve Tic. A.Ş.	19. Kat, 81-82-83 nolu Bağımsız Bölüm	01.01.2022 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.12.2031	Ofis	Sabit kira	Nakit teminat

Bühler Satış ve Servis Hizmetleri Ltd. Şti.	3. Kat, 18 nolu Bağımsız Bölüm	01.01.2022 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.12.2031	Ofis	Sabit kira	Nakit teminat
Vbt Yazılım A.Ş.	13. Kat, 60(kısmi) nolu Bağımsız Bölüm	15.01.2021 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanan ana sözleşmeye ek olarak 01.04.2022 tarihli ek protokol imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:14.01.2031	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Bytetyper Yazılım Ticaret A.Ş.	5. Kat, 26(kısmi) nolu Bağımsız Bölüm	06.10.2021 tarihinde 5 yıl süre ile imzalanan ana sözleşmeye ek olarak 01.06.2022 tarihli ek protokol imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:06.10.2026	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Lsg Teknoloji Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	5. Kat, 25 nolu Bağımsız Bölüm	01.08.2022 tarihinde 5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.07.2027	Ofis	Sabit kira	Nakit teminat
Mattel Oyuncakçılık Ticaret Ltd. Şti.	2. Kat, 15 nolu Bağımsız Bölüm	15.02.2022 tarihinde 5+1'er yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi: 15.03.2027	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Valde Bilişim Teknolojileri Tic. A.Ş.	2. Kat, 13(kısmi)-14(kısmi) nolu Bağımsız Bölüm	01.08.2022 tarihinde 5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:01.08.2027	Ofis	Sabit kira	Sigorta kefalet senedi
Quick Sigorta A.Ş.	2. Kat, 14(kısmi) nolu Bağımsız Bölüm	01.08.2021 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanan ana sözleşmeye ek olarak 01.05.2022 tarihli ek protokol imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.07.2031	Ofis	Sabit kira	Sigorta kefalet senedi
Migros Ticaret A. Ş.	Zemin Kat, 7 nolu Bağımsız Bölüm	01.09.2015 tarihinde 10 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.08.2025	Market	Ciro	Sözleşme de teminat hükmü bulunmamaktadır
Clariant Boya Kimyevi Maddeler ve Madencilik San. ve Tic. A. Ş.	Zemin Kat, 8(kısmi) nolu Bağımsız Bölüm	01.09.2019 tarihinde 5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.08.2024	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu

Workinton Ofis Kafe Hizmetleri A. Ş.	Zemin Kat, 5 nolu Bağımsız Bölüm	01.10.2015 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. 01.10.2020 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi:30.09.2025	Ofis	Sabit kira + ciro	Teminat metubu
Global Kahve Perakendeciliği Gıda San. ve Tic. A. Ş.	Zemin Kat, 1 nolu Bağımsız Bölüm	01.10.2015 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. 01.10.2020 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi:30.09.2025	Kafe	Sabit kira + ciro	Teminat mektubu
Qpay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A. Ş.	Kat 2 - Bağımsız Bölüm no 13(Kısmi)	01.05.2022 tarihinden itibaren 5+5 bitiş tarihi 30.04.2032	Ofis	Sabit kira	Sigorta kefalet senedi
Workinton Ofis Kafe Hizmetleri A. Ş.	Bodrum Kat. Bağımsız Bölüm kaydı olmayan B1-19A-B-C-D-E-F-G, B1- 18, B1- 25 nolu alanlar	İlk olarak 01.10.2015 tarihinde 5+1'er yıl süre ile imzalanmıştır. 01.10.2022 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi: 01.10.2023	Ofis	Ciro	Teminat mektubu
SOA Toplu Yemek Üretim ve Servis A.Ş.	Bodrum Kat. Bağımsız Bölüm kaydı olmayan B1-40 nolu alan	17.11.2015 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. 17.11.2020 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi:16.11.2025	Yemekhane	Sabit kira	Teminat senedi alınmıştır
Workinton Ofis Kafe Hizmetleri A. Ş.	Zemin Kat, 4 nolu Bağımsız Bölüm	01.02.2022 tarihinde 5+5 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.01.2032	Ofis	Sabit kira	Teminat mektubu
Adecco İstihdam Şirketleri Ltd. Şti.	Bodrum Kat. Bağımsız Bölüm kaydı olmayan B4-12A nolu alan	30.09.2020 tarihinde 3 yıl süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:29.09.2023	Depo	Sabit kira	
Kesen Sağlık Hizmetleri ve İş Geliştirme Ltd. Şti.	Bodrum Kat. Bağımsız Bölüm kaydı olmayan B4-08 nolu alan	14.11.2016 tarihli 5 yıl süreli yapılmış her yıl kendiliğinden 1 er yıllık sürelerle yenilenmektedir.	Otopark	Sabit kira	Teminat hükmü bulunmamaktadır

Gilead Sciences İlaç Ticaret Ltd. Şti.	Bodrum Kat. Bağımsız Bölüm kaydı olmayan 13 araçlık park yeri	01.05.2019 tarihinde 1 yıl süre imzalanmış 30.04.2023 de yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi:29.04.2024	Otopark	Sabit kira	Teminat hükmü bulunma maktadır
The Nielsen Company Medya Yayıncılık ve Tanıtım Hizm. A. Ş.	Bodrum Kat. Bağımsız Bölüm kaydı olmayan B1-45B nolu alan	İlk sözleşme 14.12.2020 2+1'er yıllık süre ile imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş tarihi:14.12.2023	Depo	Sabit kira	Teminat hükmü bulunma maktadır
Kimberly-Clark Tüketim Malları San. ve Tic. A. Ş.	Bodrum Kat. Bağımsız Bölüm kaydı olmayan 9 araçlık park yeri	01.01.2022 tarihinde 1 yıl süre ile imzalanmış ve 01.01.2023 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.12.2023	Otopark	Sabit kira	Teminat hükmü bulunma maktadır
Ofis Kiralama Sistemleri İnşaat ve San. Tic. A. Ş.	Bodrum Kat. Bağımsız Bölüm kaydı olmayan B2-19 nolu alan	01.01.2022 tarihinde 1 yıl süre ile imzalanmış ve 01.01.2023 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.12.2023	Depo	Sabit kira	Teminat senedi alınmıştır
Ofis Kiralama Sistemleri İnşaat ve San. Tic. A. Ş.	Bodrum Kat. Bağımsız Bölüm kaydı olmayan B4-03 nolu alan	01.01.2022 tarihinde 1 yıl süre ile imzalanmış ve 01.01.2023 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi:31.12.2023	Depo	Sabit kira	Teminat senedi alınmıştır
Fagor Endüstriyel Dayanıklı Tüketim Mamülleri San. ve Tic. A.Ş.	Bodrum Kat. Bağımsız Bölüm kaydı olmayan B4-12A nolu alan	18.02.2022 tarihinde 1 yıl süre ile imzalanmış ve 18.02.2023 tarihinde kendiliğinden yenilenmiştir. Sözleşmenin bitiş tarihi:17.02.2024	Depo	Sabit kira	Teminat hükmü bulunma maktadır
Asaf Pizza Turizm Ltd. Şti.	Zemin Kat 06 nolu Bağımsız Bölüm	22.06.2023 tarihinde 5 yıl süre ile imzalanmıştır.5. yılın bitiminde 5 yıl süre ile otomatik olarak yenilenir.Sözleşme bitiş tarihi: 22.06.2033	Dükkan	Sabit kira	Teminat mektubu

