

KURUMSAL YÖNETİM DERECELENDİRME RAPORU

: MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

TARİH: 31.12.2024

LİDER ANALİST: NİHAL ÖĞTEN

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

SEKTÖR:

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

İLK KEZ:

☒

GÜNCELLEME:

☐

ŞİRKET PROFİLİ		
MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ Quick Tower, İçerenköy Mah. Umut Sokak No:10-12 34752 Ataşehir İstanbul Tel: +90 (216) 227 58 00 www.mhrgyo.com.tr yatirimciiliskileri@mhrgyo.com.tr YÖNETİM KURULU BAŞKANI: Mahmut ERDEMOĞLU GENEL MÜDÜR: Şualp Nurkan KAÇMAZ YATIRIMCI İLİŞKİLERİ: Ebru BOZDOĞANGİL YATIRIMCI İLETİŞİM : +90 (216) 227 58 00	MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ (MHR GYO veya Şirket), Maher Yatırım Holding iştiraki olan Quick Sigorta AŞ ve Corpus Sigorta AŞ'nin 30.03.2021 tarihinde AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları AŞ'yi devralması ile unvanını MHR Gayrimenkul Yatırımları AŞ olarak değiştirmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuru sonrası "MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ" unvanı ile 12.01.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Bu değişiklik sonrası sigorta şirketleri iştiraki olan ilk GYO olmuştur. Genel Müdürlüğü İstanbul'da yerleşik MHR GYO, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 12 çalışanı bulunmaktadır. Sermaye A grubu (Nama 186 milyon adet) ve B grubu (Hamiline 641 milyon adet) olmak üzere ikiye ayrılmıştır; çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 827 milyon ₺ olup her biri 1 ₺ itibari değerinde 827 milyon adet paydan oluşmaktadır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Halka arz işlemlerinin tamamlandığı tarihte toplamda 890.100.000 ₺ tutarındaki pay bedellerinin tamamı nakden Şirket'e ödenmiş ve 620 milyon ₺ olan çıkarılmış sermaye, 3 milyar ₺'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 827 milyon ₺'ye yükseltilmiştir. Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadili Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.11.2023 tarih ve 45441 sayılı yazısı ile onaylanmış olup, Ticaret Sicilinde 30.11.2023 tarihinde tescil edilmiştir.	
UYUM NOTU	8,73	Açıklama:
PAY SAHİPLERİ	9,34	MHR GYO; pay sahipliği haklarının kullanılmasına önem vermektedir. Genel kurul öncesi yapılan bildirimler ve genel kurul yapılış biçimi, mevzuat, şirket ana sözleşmesi ve iç düzenlemelere uymaktadır. Şirket ana sözleşmesinde azlık haklarına yönelik iyileştirmelerle genel kurul toplantılarına yönetim kurulu başkanı, CEO, denetim komitesi üyeleri ve tüm yönetim kurulu üyelerinin katılması kurumsal yönetim ilkelerine uyum açısından olumlu değerlendirilecektir.
KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	9,00	Şirketin düzenli ve güncel bir kurumsal internet sitesi bulunmaktadır. Kurumsal internet sitesinde bulunan yatırımcı ilişkileri bölümünün kullanımı kolay hale getirilmiş ve bu sayede pay sahiplerinin bilgiye erişimi hız kazanmıştır. Faaliyet raporu mevzuata uygun, kapsamlı ve bilgilendiricidir. Finansal tabloların ve dipnotların İngilizce olarak açıklanması ile geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığına ve gerekçelerine ilişkin bilgiler verilmesi kurumsal yönetim ilkelerine uyum anlamında olumlu değerlendirilecektir. Faaliyet raporunda üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler toplam olarak açıklanmıştır.
MENFAAT SAHİPLERİ	8,44	MHR GYO insan kaynakları birikimini ve yeteneklerini geliştirebilmek için hedefler belirlemekte ve kaynak ayırmaktadır. Çalışanlara yönelik tazminat politikası oluşturulmuş ve kamuoyu ile paylaşılmıştır. Kurumsal sosyal sorumluluk ve sürdürülebilirlik çalışmaları devam etmektedir. Halefiyet planlaması ile çalışanlara yönelik pay edindirme planları henüz oluşturulmamıştır. Sendikali çalışan bulunmamaktadır.
YÖNETİM KURULU	8,21	Yönetim kurulu üyeleri gayrimenkul sektörü konusunda yeterli tecrübeye sahiptir. Yönetim kuruluna ilişkin performans değerlendirmesinin henüz

		yapılmadığı görülmüştür. Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri faaliyet raporunda açıklanmamıştır. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarar, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta ettirilmemiştir. Yönetim kurulunda kadın üye bulunmamaktadır; ancak Şirket, yönetim kurulunda kadın üye oranı için % 25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef orana ilişkin şirket politikası oluşturulmuştur. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması belli kurallara bağlanmamış veya sınırlandırılmamıştır. Bazı yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almıştır. Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanmamıştır.
--	--	---

Kurumsal yönetim ilkelerine uyum derecelendirmesi notları; MHR GYO'nun Kurumsal Yönetim İlkelerine verdiği öneme, bu ilkelerin uygulanmasında Yatırımcı ilişkileri Direktörlüğü'nün etkinliğine, pay sahiplerinin kurumsal internet sitesinde bilgi erişimlerinin kolaylaştırılması için yapılan çalışmalara, çalışanlara yönelik olarak ortaklık pay edindirme planlarının olmamasına, Yönetim Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun bir biçimde yürütme isteğine ilişkin görüşümüzü yansıtmaktadır.

Pay Sahipleri

MHR GYO Ortaklık Yapısı

30 Eylül 2024	Ortaklık Payı (1.000 ₺)	%
Quick Sigorta AŞ	537.387.067	64,98
Corpus Sigorta AŞ	104.133.400	12,59
Diğer	185.479.533	22,43
Toplam	827.000.000	100

- MHR GYO'nun 2023 yılına ait OGK toplantısı, 28 Haziran 2024 tarihinde saat 14:00'de Şirket genel merkezinde gerçekleştirilmiştir.
- Şirketin pay sahipleri ile olan ilişkilerini Yatırımcı ilişkileri Direktörlüğü yürütmektedir. Yatırımcı ilişkileri Direktörü Sn. Ebru BOZDOĞANGİL Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansları ile Elektronik Genel Kurul Sistemi (E-GKS) Belgesine sahiptir.
- Yatırımcı ilişkileri Direktörlüğü'ne 2024 yılında yapılmış olan bilgi alma amaçlı 73 e-posta başvurusu aynı gün cevaplandırılmıştır.
- MHR GYO yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır, özel amaçlı denetim yapılması için herhangi bir pay sahibinin talebinin olmadığı bilgisi alınmıştır.
- OGK toplantısında Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.10 Maddesi uyarınca, Şirketin 2023 yılında yaptığı yardım ve bağışlar hakkında ayrı bir gündem maddesi altında Genel Kurula bilgi verilmiştir.
- Şirketin belirlemiş olduğu kar dağıtım politikası kurumsal internet sitesinde kamuoyuna açıklanmıştır.
- MHR GYO, kurumsal internet sitesi aracılığıyla pay sahipleri ve yatırımcıların bilgilendirilmesine özel önem vermektedir. Kurumsal internet sitesinde pay sahiplerinin bilgi almasını kolaylaştıran uygulamalar kurumsal yönetim derecelendirme notları bakımından olumlu değerlendirilmiştir.

Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

- Kamunun aydınlatılmasında internet sitesi olarak www.mhrgyo.com.tr adresi kullanılmakta ve burada yer alan bilgiler güncel tutulmaktadır.
- İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanabilmesi açısından Türkçe'nin yanı sıra İngilizce olarak da yayımlanmıştır. Ancak finansal tablolar sadece Türkçe olarak yayımlanmıştır.
- Yönetim kurulu faaliyet raporunun, kamuoyunun Şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlandığı görülmüştür. Faaliyet raporunda; raporun dönemi, yönetim kurulu ve komitelerde görev alan başkan ve üyelerin özgeçmişleri, sektör hakkında bilgi ve Şirketin sektör içerisindeki yeri, ürün ve hizmetler hakkında genel bilgi, mevcut ve devam eden projeler hakkında detaylı bilgi, yatırımlarda sağlanan gelişmeler, kurumsal yönetim bilgi formu, kurumsal yönetim uyum raporu ve bağımsız yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlık beyanlarına yer verilmiştir.

- Faaliyet raporunda yönetim kurulu üyelerine ödenen ücretler kişi bazında açıklanmakla beraber üst düzey yöneticilere sağlanan tüm menfaatlara toplu olarak yer verilmiş, kişi ve ödeme türleri bakımından ayrıştırılmamıştır.
- Gerekli halde özel durum açıklaması yapılmadığı için alınan herhangi bir uyarı veya ceza bulunmadığı Yatırımcı ilişkileri Direktörlüğü yetkililerinden öğrenilmiştir.

Menfaat Sahipleri

- Kurumsal Yönetim İlkelerinde menfaat sahipleri; şirketin hedeflerine ulaşmasında veya faaliyetlerinde ilgisi olan çalışanlar, alacaklılar, müşteriler, tedarikçiler, sendikalar, çeşitli sivil toplum kuruluşları gibi kişi, kurum veya çıkar grubu olarak tanımlanmıştır.
- Şirket, menfaat sahiplerinin haklarını ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korumak için çaba göstermektedir.
- Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler Şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.
- Yönetim, çalışanlarının çalışma koşulları, özlük hakları, görev ve sorumluluklarını içeren insan kaynakları politikası belirleyerek kurumsal internet sitesinde kamuoyu ile paylaşmıştır. Şirket çalışanlara yönelik yazılı bir "Tazminat Politikası" oluşturmuş ve kurumsal internet sitesinde kamuoyu ile paylaşmıştır. Çalışanlara yönelik toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Çalışanlar özel sağlık sigortasından yararlandırılmaktadır. Şirkette çalışanlara yönelik ortaklık payı edindirme planı bulunmamaktadır. Kurumsal internet sitesinde İnsan Kaynakları Politikası ve İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası yayımlanmıştır.
- Yönetici görev değişikliklerinin şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda, yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması yapılmamıştır.
- Kar dağıtım, bağış ve yardım, bilgilendirme, ücretlendirme, etik ilkeler ile sürdürülebilirlik politikaları, yönetim kurulu komiteleri çalışma esasları, paydaş memnuniyeti ve şikâyet yönetimi, kurumsal sosyal sorumluluk, menfaat sahiplerinin yönetim organlarına katılımına ve bilgilendirilmesine ilişkin politikalar gibi menfaat sahipleri için önemli bilgiler internet sitesinde yer almaktadır.

Yönetim Kurulu

- Şirketlerde yönetim kurulları, kurumsal yönetim için başarının temel taşlarından biridir. Yönetim Kurulları şirketlerin itibarlarının da bir göstergesidir.
- Şirketin yönetim organları; Genel Kurul, Yönetim Kurulu, üst yönetim ve yönetim kuruluna bağlı Riskin Erken Saptanması, Kurumsal Yönetim ve Denetimden Sorumlu Komitelerden oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi asli görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi görevlerini de yürütmektedir.
- Yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri, mesleki tecrübeleri ve detaylı özgeçmiş bilgileri Şirketin yıllık faaliyet raporunda ve kurumsal internet sitesinde kamuoyu ile paylaşılmış, ancak yönetim kurulu üyelerinin yetki ve görevleri net bir biçimde belirtilmemiştir. Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamıştır.
- Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olabilecekleri zararlar için SPK Tebliği 4.2.8 madde uyarınca, şirket sermayesinin %25'inin üzerinde bir bedelle sorumluluk sigortası yaptırılmamıştır.
- Yönetim kurulunda kadın üye bulunmamaktadır; ancak Şirket, yönetim kurulunda kadın üye oranı için % 25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef orana ilişkin şirket politikası oluşturulmuştur.
- Yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almaktadırlar. Kurumsal yönetim ilkeleri gereği, komite başkanlarının bağımsız üyelerden oluşması zorunluluğu nedeniyle bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Sn. Kerim Erhan DUMANLI ve Sn. Müşfik CANTEKİNLER birden fazla komitede görev almıştır.
- Yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırılmadığı, borç verilmediği veya borcun süresinin uzatılmadığı, şartlarının iyileştirilmediği, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırılmadığı veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar verilmediği bilgisi edinilmiştir.
- Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirkete ve/veya yönetim kurulu üyelerine uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmadığı öğrenilmiştir.