

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE PROJE GELİŞTİRME KOMİTESİ ÇALIŞMA ESASLARI

1. KURULUŞ

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("**Şirket**") 10.03.2025 tarih ve 2025/11 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("**TTK**") 366'ncı maddesi kapsamında, Şirket'in mevcutta sahip olduğu ve/veya yatırım yapmayı planladığı gayrimenkullere ilişkin olarak yatırım stratejileri oluşturulması, yeni projeler hazırlanması ve var olan projelerin geliştirilmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunmak üzere Gayrimenkul Yatırımları ve Proje Geliştirme Komitesi ("**Komite**") kurulmuştur.

2. AMAÇ

Komite, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne (III-48.1) ("**Tebliğ**") uygun olarak, Şirketimizin mevcut ve potansiyel gayrimenkul varlıklarına ilişkin yatırım stratejilerinin oluşturulması, yeni projelerin geliştirilmesi ve mevcut projelerin iyileştirilmesi; bu kapsamda, gayrimenkul yatırımlarına yönelik fizibilite analizlerinin yapılması, risk yönetimi süreçlerinin değerlendirilmesi ve ilgili yatırım kararlarının stratejik hedefler doğrultusunda optimize edilmesi için çalışmalar yürütülmesi ve ayrıca, Şirketimizin portföy değerinin en üst düzeye çıkarılması ve sürdürülebilir büyümenin sağlanması doğrultusunda gerekli planlamaların ve uygulamaların raporlanarak Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulması amacıyla kurulmuştur.

3. KOMİTE'NİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI

- 3.1. Gayrimenkul alımları, elden çıkarmaları ve geliştirme projelerinin Şirket'in stratejik hedefleri doğrultusunda değerlendirilmesi.
- 3.2. Tebliğ'in 22'nci maddesinin 1/d ve 1/h fıkralarına uygun olarak Şirket veya üçüncü kişiler lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yap-işlet-devret modeliyle geliştirilecek projeler hazırlanması.
- 3.3. Ulusal ve uluslararası gayrimenkul piyasalarının izlenerek yatırım fırsatlarının belirlenmesi ve portföy çeşitliliğinin sağlanarak risk-getiri dengesinin optimize edilmesi adına çalışmalar yapılması.
- 3.4. Şirket portföyünün etkinliğinin artırılması amacıyla ekonomik, finansal ve demografik gelişmelerin takip edilmesi ve arz-talep dengeleri özelinde küresel ve bölgesel karşılaştırmaların yapılması.
- 3.5. Potansiyel yatırımların değerlendirilmesi adına kapsamlı piyasa analizleri ve fizibilite çalışmalarının yürütülmesi, projelere ilişkin ilgili mevzuata uyumluluğun sağlandığının denetlenmesi ve proje risklerinin belirlenmesi.
- 3.6. Projelerin finansmanı için alternatif yatırım modellerinin değerlendirilmesi, finansal risklerin belirlenmesi ve korunma stratejilerinin geliştirilmesi.
- 3.7. Yeni gayrimenkul projelerinin planlanması, proje tasarımı ve uygulamalarının denetlenmesi ve projelerin zaman çizelgelerinin, bütçelerinin ve kalite kontrol önlemlerinin takip edilerek Şirket varlıklarının portföy değerinin artırılması adına çalışmalar yapılması.
- 3.8. Mevcut gayrimenkullerin düzenli olarak analiz edilmesi ve performanslarının değerlendirilmesi, yeniden konumlandırma, geliştirme ve elden çıkarmaya yönelik stratejik önerilerin sunulması, proje çeşitliliğinin ve getirilerinin artırılmasına ilişkin büyüme fırsatlarının belirlenmesi ve değerlendirilmesi.
- 3.9. Mevcut projelerin işleyişinin takip edilmesi, gerektiğinde Şirketi ihtiyari olarak temsilen toplantılara katılarak görüşlerin paylaşılması.
- 3.10. Yeni projelere ilişkin, Şirket bünyesinde bulunan finans ekipleriyle iş birliği yapılarak borç, öz sermaye veya ortak girişimler yoluyla fon sağlanmasına ilişkin değerlendirmeler yapılması ve sermayenin verimli kullanılmasının sağlanması adına öneriler sunulması.
- 3.11. Gayrimenkul yatırımlarında enerji verimliliği ve yeşil sertifikalar dahil olmak üzere sürdürülebilirlik girişimlerinin projelere entegre edilmesi adına gerekli çalışmaların yürütülmesi ve yatırım stratejilerinin uzun vadeli çevresel ve sosyal etkilerinin değerlendirilmesi.
- 3.12. Ticari, konut ve karma kullanımlı gayrimenkullerin kiralama stratejilerinin belirlenmesi ve mülk yönetimi, bakım-onarım süreçlerinin optimize edilmesi ve maliyet azaltıcı önlemlerin belirlenmesi.
- 3.13. Gayrimenkul yatırımları ve proje geliştirme süreçlerinde imar, yapı ruhsatı ve diğer yasal düzenlemelere uygunluk süreçlerinin denetlenmesi.

3.14. TTK madde 392/2 kapsamında, talep halinde Yönetim Kurulu toplantılarına katılım sağlanması ve bu toplantılarda Komite görev ve sorumluluklarına ilişkin soruların cevaplandırılması ve Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi.

3.15. Yatırım performansı ve proje gelişmeleri hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli raporlama yapılması.

4. KOMİTE'NİN YAPISI

4.1. Komite en az 3 (üç) üyeden oluşmakta olup üyelerden biri Yönetim Kurulu kararına istinaden Komite başkanı olarak görevlendirilir.

4.2. Şirket'in işleyişine katkı sağlayabilecek ve yeterli derecede bilgi ve deneyime sahip kişiler Komite'ye seçilebilirler. Gerek duyulduğunda Yönetim Kurulu üyesi olmayan, konusunda uzman kişiler de Komite üyesi olabilir.

4.3. Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komitenin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır.

4.4. Olağan genel kurul toplantısında yeni Yönetim Kurulu göreve seçildiğinde, ilgili Yönetim Kurulu görev süresi ile paralel olarak, Komite üyelerini belirler. Eski Komite üyelerinin görevleri, yerlerine yenileri seçilinceye kadar devam eder.

4.5. Komite, üye sayısının yarısından bir fazlasının katılımı ile toplanır ve toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar alır. Oyların eşitliği halinde Komite başkanının oyu doğrultusunda karar alınır. Komite'de alınan kararlar yazılı hale getirilir ve kaydı tutularak Komite önerileri Yönetim Kurulu'na sunulur.

4.6. Komite'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

4.7. Komite, Şirket'in yıllık faaliyet raporuna esas teşkil etmek üzere, yılda bir defa değerlendirme raporu hazırlayarak Yönetim Kurulu'na sunar.

4.8. Komite kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Komite toplantıları Şirket merkezinde veya Komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

5. YÜRÜRLÜK

Komite'nin görev ve çalışma esaslarına ilişkin bu düzenleme ve buna ilişkin değişiklikler Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe girer.