

**MHR GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") (eski unvanıyla "MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile, önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU (devamı)

3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 3.367.505.000 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının %74'ünü oluşturmaktadır. (31 Aralık 2022: 3.459.769.947 TL) Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerleme firması tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerleme metotları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 12'de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: • Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının; ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. • Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metotlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. • Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme metotlarının varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. • Finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU (devamı)

3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit denetim konuları (devamı)	Konunun denetimde nasıl ele alındığı (devamı)
TMS- 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması TMS 29’a göre finansal tablolar, raporlama dönemi sonunda güncel satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir. Dolayısıyla, 2023 yılındaki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücünü yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29’un uygulanması, Şirket’in finansal tablosundaki birçok kaleme kapsamlı ve önemli değişikliklere neden olmaktadır. Finansal tabloların güncel satın alma gücü yaklaşımı kullanılarak hazırlanması ve doğru sonuçların elde edilmesi, birçok finansal durum tablosu kaleminin ve cari dönem işlemlerinin yeniden düzenlenmeleri ile ilgili olarak kullanılan bir dizi karmaşık prosedür ve hesaplama gerektirir. Yeniden düzenleme sürecinde uygulanan metodoloji ve hesaplamaların karmaşıklığı ve kullanılan tarihi verilerin eksik veya yanlış olması riski nedeniyle, TMS 29 uygulaması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” uygulamasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: • Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek orijinal maliyet ve satın alım tarihleri, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak kontrol edilmiştir. • Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TFRS’ye uygun bir şekilde yapıldığı yapıldığı kontrol edilmiştir. • Kullanılan yöntem ile genel fiyat endeksi oranlarını kontrol ederek; parasal olmayan kalemlerin, özkaynak değişim tablosunun, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun yeniden düzenlenerek hazırlanması enflasyon etkileri bakımından test edilmiştir. • Finansal tabloda ilgili dipnotların yeterliliği ve tutarlılığı kontrol edilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket’in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket’i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket’in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU (devamı)

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak içinde bulunulan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU (devamı)

5). Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3) TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 22 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Eray Yanbol'dur.

RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.

Member of RSM International

Eray Yanbol, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 22 Nisan 2024

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6 - 49

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	952.867.382	79.906.322
Finansal Yatırımlar	11	154.991.337	86.565.925
Ticari Alacaklar		10.934.214	19.996.202
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	--	10.397.840
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	10.934.214	9.598.362
Diğer Alacaklar		4.310.178	154.209
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9	4.310.178	154.209
Peşin Ödenmiş Giderler	10	653.388	1.620.070
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	--	324.907
Diğer Dönen Varlıklar	18	28.191	227.957
Toplam Dönen Varlıklar		1.123.784.690	188.795.592
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		3.857	6.355
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9	3.857	6.355
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	3.367.505.000	3.459.769.947
Maddi Duran Varlıklar	13	12.887.462	4.170.434
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		514.014	447.116
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	14	514.014	447.116
Peşin Ödenmiş Giderler	10	50.000.000	--
Toplam Duran Varlıklar		3.430.910.333	3.464.393.852
TOPLAM VARLIKLAR		4.554.695.023	3.653.189.444

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
KAYNAKLAR	Not		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		--	21.681
- <i>Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	7	--	21.681
Ticari Borçlar		1.025.278	1.781.260
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	--	1.231.012
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	1.025.278	550.248
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	506.283	347.575
Ertelenmiş Gelirler		9.598.029	12.817.786
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	10	9.598.029	12.817.786
Kısa Vadeli Karşılıklar		325.875	324.145
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	15	--	137.503
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	16	325.875	186.642
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	2.627.745	15.994.066
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		14.083.210	31.286.513
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		6.299.725	7.373.183
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	6.299.725	7.373.183
Uzun Vadeli Karşılıklar		207.909	--
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	16	207.909	--
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.507.634	7.373.183
Toplam Yükümlülükler		20.590.844	38.659.696
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	19	827.000.000	620.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	1.807.580.076	1.794.530.088
Hisse Senedi İhraç Primleri	19	668.287.928	--
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	19	1.199.999.660	165.603.571
Net Dönem Karı/Zararı	26	31.236.515	1.034.396.089
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.534.104.179	3.614.529.748
TOPLAM KAYNAKLAR		4.554.695.023	3.653.189.444

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2022
	Not		
Hasılat	20	137.710.092	112.747.945
Satışların Maliyeti (-)	20	(8.850.815)	(13.014.559)
BRÜT KAR / ZARAR		128.859.277	99.733.386
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(33.402.098)	(21.981.460)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.762.611	4.553.640
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(3.960.596)	(3.101.264)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		93.259.194	79.204.302
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	153.865.607	500.805.166
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	(98.362.965)	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI / ZARARI		148.761.836	580.009.468
Finansman Giderleri (-)	24	(11.264)	(23.825)
Net Parasal (Kayıp) / Kazanç	19	(117.514.057)	(51.120.970)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI		31.236.515	528.864.673
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	25	--	--
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	25	--	505.531.416
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI		31.236.515	1.034.396.089
DÖNEM KARI / ZARARI		31.236.515	1.034.396.089
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç			
Adi Pay Başına Kazanç	26	0,0380	1,6684
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	26	0,0475	1,6783
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		31.236.515	1.034.396.089

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

					<u>Birikmiş Karlar / (Zararlar)</u>		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Hisse Senedi İhraç Primleri	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	19	612.336.923	1.787.622.582	--	165.603.571	--	2.565.563.076
Transferler		--	--	--	--	--	--
Sermaye Arttırımı		7.663.077	6.907.506	--	--	--	14.570.583
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	1.034.396.089	1.034.396.089
- Dönem Karı / (Zararı)	26	--	--	--	--	1.034.396.089	1.034.396.089
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	27	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	19	620.000.000	1.794.530.088	--	165.603.571	1.034.396.089	3.614.529.748
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	19	620.000.000	1.794.530.088	--	165.603.571	1.034.396.089	3.614.529.748
Transferler	19	--	--	--	1.034.396.089	(1.034.396.089)	--
Sermaye Arttırımı	19	207.000.000	13.049.988	668.287.928	--	--	888.337.916
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	31.236.515	31.236.515
- Dönem Karı / (Zararı)	26	--	--	--	--	31.236.515	31.236.515
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	27	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	1.807.580.076	668.287.928	1.199.999.660	31.236.515	4.534.104.179

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(177.806.753)	10.613.006
Dönem Karı / (Zararı)		31.236.515	1.034.396.089
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(78.760.918)	(997.213.871)
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	13, 14	1.501.794	866.037
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar / (İptaller) ile İlgili Düzeltmeler	16	347.142	186.642
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	(137.503)	--
- Diğer Karşılıklar / (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	15	--	(157.254)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	24	(100.707.037)	(6.219.568)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları / (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12, 23	87.924.147	(457.801.809)
Vergi (Geliri) / Gideri ile İlgili Düzeltmeler	25	--	(505.531.416)
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	23	(565.000)	--
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(67.124.461)	(28.556.503)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(130.282.350)	(26.569.212)
Finansal Yatırımlardaki Azalış / (Artış)	11	(68.425.412)	(50.579.798)
Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 8	9.061.988	22.568.134
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 9	(4.153.471)	277.435
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış / (Artış)	10	(49.033.318)	(265.528)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 8	(755.982)	(10.006.907)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış / (Azalış)	16	158.708	237.667
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 9	(1.073.458)	(685.038)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış)	10	(3.219.757)	(7.546.415)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(12.841.648)	19.431.238
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		869.908.008	(27.336.285)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13, 14	(3.756.876)	(1.676.870)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(2.188.044)	(33.322.492)
Alınan Temettüleri	23	565.000	--
Sermaye Artırımı	26	207.000.000	7.663.077
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		668.287.928	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		100.685.356	6.237.116
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları), net	7	(21.681)	17.548
Alınan / (Ödenen) Faiz	24	100.707.037	6.219.568
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		80.174.449	35.368.821
E. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		872.961.060	24.882.658
F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		79.906.322	55.023.664
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		952.867.382	79.906.322

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") (eski unvanıyla "MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi") 11 Ekim 2011 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in eski unvanı AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. olup, 6 Nisan 2021 tarihinde MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi olarak, 12 Ocak 2023 tarihinde de MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasa Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunulabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in kayıtlı resmi adresi İçerenköy, Umut Sk. No:10-12, 34752 Quick Tower Ataşehir/İstanbul, Türkiye'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ana hissedarları Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş.'dir (Not 19).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket bordrosuna kayıtlı 8 çalışanı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 8)

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in finansal tabloları 22 Nisan 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,000	% 268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,647	% 156
31 Aralık 2021	686,95	2,706	% 74

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, en son yıllık finansal tablolarda esas alınan muhasebe politikaları ile aynıdır.

2.5 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamarlar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklik getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.

Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.

Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler (devamı)

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin dönüştürülebilir olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi dönüştürülebilir olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi dönüştürülebilir olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin dönüştürülebilir olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.6 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.7 Muhasebe politika ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda grup ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme grup ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde,
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
 - (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir,
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, üst düzey yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmişlerdir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Ofis satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul (ofis) müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından 29 Aralık.2023 ve 30 Aralık 2022 tarihinde belirlenmiş olup, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer ile gösterilmiştir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. . Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- (a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- (b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığına, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. 22 Nisan 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde uyarınca kurumlar vergisi oranı 2023 yılı için %25'dir (2022: %23) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi (devamı)

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişilere yapılan temettü ödemeleri (Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşma hükümleri saklı kalmak üzere) %10 oranında stopaja tabidir (22 Aralık 2021 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla, kar payı stopaj oranı % 15'den % 10'a indirilmiştir). Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Şirket'in kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı* ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler sermaye olarak sınıflandırılır. Sahip olunan hisseler oranında sermaye artırımını, onaylandığı nominal değeriyle kaydedilir. Adi hisse senetleri üzerinden dağıtılan temettüleri, ilan edildikleri dönemde özkaynaklarda kaydedilir.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra gerçekleşen ve düzeltme gerektirmeyen olaylar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararları üzerinde önemli bir etkisi olması durumunda, finansal tablo notlarında açıklanır.

Şirket, Yönetim Kurulunun 05/12/2023 tarih ve 2023/37 sayılı kararında; Sermaye Artışına İlişkin Fon Kullanım Yeri Raporu'nda belirtilen kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmesi kapsamında; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 adalarda yer alan parsellerde kain ve kayıtlı olan arsa mahiyetindeki taşınmazların Arsa Sahipleri ile Şirket arasında % 55'i arsa sahiplerinde % 45'i Şirkette olacak şekilde oransal dağılıma uygun paylaşılacak konut ve ticari alanların yer aldığı proje için kat karşılığı sözleşme ile, 2195 ve 2199 numaralı adalar üzerinde bulunan parsellerdeki 17 kat maliki/arsa sahibi ile 20.03.2024 tarihinde noter huzurunda sözleşme imzalamıştır. Geliştirilecek bu proje; 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 numaralı adalar olmak üzere toplamda 5 ada, 51 parsel ve 15.164,25 m2'yi kapsamakta ve diğer kat malikleri/arsa sahipleri ile görüşmeler devam etmektedir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.9 Muhasebe politikalarının uygulanmasında kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlar

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, 17 Ocak 2023 tarihli 10749 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünü tamamlamıştır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5.maddesinin 1.fıkrası d. bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançların kurumlar vergisinden istisna olması nedeniyle öngörüsüyle Şirket, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplamamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden finansal tablolarında muhasebeleştirmiştir. Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan temel varsayımları Not 12'de belirtilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihlerinde belirlenmiştir. Değerleme raporu tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşu olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

2.10 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 3 – İŞLETME SATINALMA / BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasa Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunulabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet alanı, ticari işlemlerinin niteliği ve ekonomik özellikleri, müşterilerin risklerine göre sınıflandırılması ve faaliyetlerin yürütülmesinde kullanılan yöntemler benzerdir. Ayrıca, Şirket'in organizasyon yapısı, Şirket'in farklı faaliyetleri içeren ayrı bölümler halinde yönetilmesi yerine tek bir faaliyetin yönetilmesi şeklinde oluşturulmuştur. Bu sebeplerden dolayı, Şirket'in operasyonları tek bir faaliyet bölümü olarak kabul edilmekte ve Şirket'in faaliyet sonuçları, bu faaliyetlere tahsis edilecek kaynakların tespiti ve bu faaliyetlerin performanslarının incelenmesi bu çerçevede değerlendirilmektedir.

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar

	31.12.2023	31.12.2022
	Ticari Alacaklar (*)	Ticari Alacaklar (*)
Corpus Sigorta A.Ş.	--	1.273.851
Maier Yatırım Holding A.Ş.	--	25.462
QPAY Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	--	1.874.747
Quick Finansman A.Ş.	--	54.825
Quick Sigorta A.Ş.	--	4.820.297
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	--	2.348.658
Toplam	--	10.397.840

(*) İlişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari alacaklar, genel olarak kira alacakları ile Şirket tarafından Quick Tower'da kiracı olan ilişkili taraflar adına yapılan dekorasyon ve tadilat harcamalarının ilişkili taraflara yansıtılmasından kaynaklanmaktadır.

b) İlişkili taraflara borçlar

	31.12.2023	31.12.2022
	Ticari Borçlar (*)	Ticari Borçlar (*)
Quick Sigorta A.Ş.	--	1.231.012
Toplam	--	1.231.012

(*) İlişkili taraflardan Quick Sigorta A.Ş.'ye olan kısa vadeli ticari borçlar, genel olarak Quick Tower Binası için yapılan sigorta poliçesine ilişkin kalan prim taksitlerinden oluşmaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (devamı)

c) İlişkili taraflara satışlar

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Corpus Sigorta A.Ş.	8.936.982	20.046.928
Maher Yatırım Holding A.Ş.	1.025.933	25.046.679
Matger İnşaat Turizm A.Ş.	--	321.615
QPAY Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	2.365.362	290.290
Quick Finansman A.Ş.	2.445.668	5.566.634
Quick Sigorta A.Ş.	11.259.248	32.166.545
Quick Tower Bina Yönetimi (*)	--	29.574.563
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	974.787	2.692.926
Quick Hayat Sigorta A.Ş.	12.793	--
Qcar Araç Kiralama Ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	44.127	--
Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	393.983	--
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş. (**)	138.695	3.882.923
Toplam	27.597.578	119.589.103

(*) İlişkili taraflardan Quick Tower Bina Yönetimine yapılan satışlar, yönetim hizmet bedeli ve enerji giderleri yansıtılmalarından oluşmaktadır.

(**) Quick Tower Bina Yönetimi'nin yerini Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş. almıştır. Quick Tower Bina Yönetimi'ne yapılan enerji giderleri yansıtması bu firmaya yapılmamaktadır. Diğer ilişkili taraflara (Quick Tower Bina Yönetimi hariç) yapılan satışlar, kira bedeli ve dekorasyon harcama yansıtılmalarından oluşmaktadır.

d) İlişkili taraflardan alımlar

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Corpus Sigorta A.Ş.	46.673	25.382
Maher Yatırım Holding A.Ş. (*).	10.090.419	--
Quick Finansman A.Ş.	1.097.843	--
Quick Sigorta A.Ş.	1.645.810	3.737.339
Quick Tower Bina Yönetimi	--	1.937.825
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	475.648	--
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş. (**)	1.537.739	87.967
Toplam	14.894.132	5.788.513

(*) Maher Yatırım Holding A.Ş.'den alınan danışmanlık hizmetlerinden kaynaklanmaktadır.

(**) Quick Tower Binasında bulunan henüz kiralanmamış alanlar için Şirket'e düzenlenen aidat giderlerinden oluşmaktadır. Bir önceki dönem ilgili giderler Quick Tower Bina yönetimi tarafından düzenlenmiştir.

e) İlişkili taraflardan alış ve satışların niteliklerine göre dağılımı

İlişkili taraflara satışlar	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Kira bedeli	26.000.298	15.977.955
Dekorasyon yansıtma bedeli	1.453.225	70.159.861
Yönetim hizmet bedeli	--	2.475.770
Masraf yansıtma bedeli	144.055	30.962.224
Diğer	--	13.293
Toplam	27.597.578	119.589.103

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (devamı)

e) İlişkili taraflardan alış ve satışların niteliklerine göre dağılımı (devamı)

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
İlişkili taraflardan alımlar		
Aidat gideri	947.719	1.982.444
Maddi duran varlık alımı	1.622.091	1.747.104
Sigorta poliçe bedeli	165.139	1.974.343
Masraf yansıtma bedeli	838.692	43.350
Yönetim hizmet bedeli	2.440.451	--
Danışmanlık bedeli (*)	7.516.599	--
Dekorasyon bedeli	887.795	--
Diğer	475.646	41.272
Toplam	14.894.132	5.788.513

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler	6.054.265	1.742.998
Toplam	6.054.265	1.742.998

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Bankalar	952.867.382	79.906.322
- Vadesiz mevduat	1.434.153	237.917
- Vadeli mevduat	951.433.229	79.668.405
Toplam	952.867.382	79.906.322

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde bloke bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023			31.12.2022		
	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Faiz Oranı
TL	951.433.229	951.433.229	%35-48	13.264.928	21.857.009	%19,5-22
ABD Doları	--	--	--	1.876.400	57.811.396	%4,25
Toplam		951.433.229			79.668.405	

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı %35 ile %48 aralığında olup, vade tarihleri 2 Ocak 2024 ila 26 Mart 2024 aralığındadır. Şirket'in yabancı para cinsinden vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı %19,50 ile %20 olup, vade tarihleri 2 Ocak 2023'tür. Yabancı para cinsinden vadeli mevduatının etkin faiz oranı %4,25 olup, vade tarihi 10 Ocak 2023'tür.

Nakit ve nakit benzerlerinin dövizli bakiyeleri Not 28 kur riski'nde açıklanmıştır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 7 – BORÇLANMALAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2023	31.12.2022
Diğer kısa vadeli borçlanmalar	--	21.681
Toplam	--	21.681

NOT 8 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10.934.214	9.598.362
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:5)	--	10.397.840
Toplam	10.934.214	19.996.202

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraf harici ticari alacakların ortalama vadesi 40 gündür (31 Aralık 2022: 30 gün).

Şirket'in alacaklarına karşılık olarak almış olduğu teminatlar Not 15'de sunulmuştur. Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Not 28'de açıklanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.025.278	550.248
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not:5)	--	1.231.012
Toplam	1.025.278	1.781.260

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraf harici ticari borçların ortalama vadesi 57 gündür (31 Aralık 2022: 30 gün).

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	4.310.178	154.209
- Vergi dairesinden alacaklar	4.024.085	--
- Personelden alacaklar	286.093	154.209
Toplam	4.310.178	154.209

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.857	6.355
Toplam	3.857	6.355

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer ticari borçları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6.299.725	7.373.183
- Alınan depozito ve teminatlar (*)	6.299.725	7.373.183
Toplam	6.299.725	7.373.183

(*) Kiracılarından alınan teminatlardan oluşturmaktadır.

NOT 10 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun ve kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli	31.12.2023	31.12.2022
Gelecek aylara ait giderler	653.388	1.562.194
Verilen sipariş avansları	--	57.876
Toplam	653.388	1.620.070
Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli	31.12.2023	31.12.2022
Sabit kıymetler için verilen avanslar	50.000.000	--
Toplam	50.000.000	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 10 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler- Kısa Vadeli	31.12.2023	31.12.2022
Gelecek aylara ait gelirler (*)	9.598.029	12.817.786
Toplam	9.598.029	12.817.786

(*) Peşin alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş geliri bulunmamaktadır.

NOT 11 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırımlar	31.12.2023	31.12.2022
Hisse senetleri	154.991.337	86.565.925
Toplam	154.991.337	86.565.925

	31.12.2023		31.12.2022	
Hisse Senetleri	Maliyet Bedeli	Borsa Rayıcı	Maliyet Bedeli	Borsa Rayıcı
Borsa İstanbul'a Kote Olan	123.401.990	154.991.337	42.065.400	86.565.925
TCELL	11.786.500	30.827.500	11.786.500	34.328.790
THYAO	30.278.250	51.435.000	30.278.900	52.237.135
KOZAL	30.208.297	22.246.037	--	--
SISE	27.219.358	24.742.800	--	--
TUPRS	23.909.585	25.740.000	--	--
Toplam	123.401.990	154.991.337	42.065.400	86.565.925

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2023	Girişler	Yeniden değerlendirme değer azalışı	Transferler	31.12.2023
Binalar	3.459.769.947	2.188.044	(87.924.147)	(6.528.844)	3.367.505.000
Net defter değeri	3.459.769.947	2.188.044	(87.924.147)	(6.528.844)	3.367.505.000

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme değer artışı	31.12.2022
Binalar	2.968.645.646	33.322.492	--	457.801.809	3.459.769.947
Net defter değeri	2.968.645.646	33.322.492	--	457.801.809	3.459.769.947

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerleri üzerinden finansal tablolarda gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitine ilişkin detaylı bilgilere **Not 2.8 ve Not 2.9**'da yer verilmiştir.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri, İstanbul Anadolu Yakası'nın merkezi iş alanlarından biri olan Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde bulunan "Quick Tower" A+ ofis binasında yer alan 99 adet bağımsız bölümden ve Ankara İli Çankaya İlçesi Karakusunlar Mahallesi 25389 Ada 3 Parsel'de bulunan Maidaan İş ve Yaşam Merkezi'nde yer alan B Blok 14. Kat 164, 165 ve 166 no'lu bağımsız bölümlerdeki büro niteliğindeki taşınmazlarından oluşmaktadır.

Yaklaşık 35.500 m² kiralanabilir alana sahip olan Quick Tower'ın; mülkiyetinin Anadolu Grup'unda bulunduğu dönem içinde, Aralık 2017 ve Ocak 2018'de gerçekleşen bağımsız bölüm satışları sonrası Şirket mülkiyetinde kalan kısmı 31.386 m² olup 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla doluluk oranı %100 seviyesindedir (31 Aralık 2022: %99).

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkulün Adı	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Quick Tower Ofis ve Dükkanlar	Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Ankara Maidaan Ofisler	Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2023	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Quick Tower Ofis ve Dükkanlar	3.336.035.000	-	3.336.035.000	-
Ankara Maidan Ofisler	31.470.000	-	31.470.000	-

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirleri dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerlendirme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı değer söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirilip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 ve 30 Aralık 2022 tarihlerinde belirlenmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., hazırladığı rapor tarihi itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2023	Girişler	Transferler	31.12.2023
Binalar	--	--	6.528.844	6.528.844
Taşıtlar	2.615.226	1.018.979	--	3.634.205
Demirbaşlar	10.570.697	1.864.471	--	12.435.168
Yapılmakta olan yatırımlar	--	731.959	--	731.959
Maliyet değeri toplamı	13.185.923	3.615.409	6.528.844	23.330.176
Birikmiş amortismanlar				
Binalar	--	261.154	--	261.154
Taşıtlar	423.428	613.054	--	1.036.482
Demirbaşlar	8.592.061	553.017	--	9.145.078
Birikmiş amortismanlar toplamı	9.015.489	1.427.225	--	10.442.714
Net defter değeri	4.170.434			12.887.462

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Taşıtlar	1.120.854	1.494.372	--	2.615.226
Demirbaşlar	10.388.199	182.498	--	10.570.697
Maliyet değeri toplamı	11.509.053	1.676.870	--	13.185.923
Birikmiş amortismanlar				
Taşıtlar	93.403	330.025	--	423.428
Demirbaşlar	8.118.942	473.119	--	8.592.061
Birikmiş amortismanlar toplamı	8.212.345	803.144	--	9.015.489
Net defter değeri	3.296.708			4.170.434

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	741.584	141.467	--	883.051
Maliyet değeri toplamı	741.584	141.467	--	883.051
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	294.468	74.569	--	369.037
Birikmiş amortismanlar toplamı	294.468	74.569	--	369.037
Net defter değeri	447.116			514.014

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	741.584	--	--	741.584
Maliyet değeri toplamı	741.584	--	--	741.584
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	231.576	62.892	--	294.468
				294.468
Birikmiş amortismanlar toplamı	231.576	62.892	--	
Net defter değeri	510.008			447.116

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

15.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2023	31.12.2022
Dava karşılıkları	--	137.503
Toplam	--	137.503

15.2 Dava ve İhtilaflar

Rapor tarihi itibarıyla Şirket'i konu eden dava ve ihtilaflar hakkında açıklamalar aşağıdaki gibidir:

1) Şirket tarafından açılan davalar ve yürütülen icra takipleri:

Bulunmamaktadır.

2) Şirket aleyhine açılan davalar ve icra takipleri:

Rapor tarihi itibarıyla devam eden Şirket aleyhine açılmış toplam 7 adet davadan faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilemeyeceğine karar verilen davalar hariç tutularak karşılık ayrılması gereken dava bulunmamaktadır (31.12.2022 8 adet dava, 137.503 TL karşılık).

15.3. Alınan Teminatlar/Verilen Teminatlar/İpotekler/Rehinler/Kefaletler

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek/kefalet (TRİK) aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminatlar	31.12.2023	31.12.2022
Banka teminat mektupları	63.761.237	17.674.680
Çek ve senet olarak alınan teminatlar	6.631.882	--
Toplam	70.393.119	17.674.680

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminatlar	31.12.2023	31.12.2022
Banka teminat mektupları	916.000	108.750
Toplam	916.000	108.750

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verdiği teminat/rehin/ipotek (TRİ) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Şirket tarafından verilen TRİ'ler:		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	916.000	108.750
<i>Teminat Mektubu</i>	916.000	108.750
<i>İpotek</i>	--	--
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	916.000	108.750

15.4. Aktiflerin Sigorta Tutarı

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla aktifleri için çeşitli risklere karşı 92.250.000 USD ve 24.020.000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31.12.2022: 43.100.000 USD, 24.848.415 TL)

NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2023	31.12.2022
Kullanılmamış izin karşılığı	325.875	186.642
Toplam	325.875	186.642

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem tazminatı karşılıkları	207.909	--
Toplam	207.909	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 35.058,58 TL tavanından hesaplamıştır (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,25 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2023: %2,92). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Dönem başı	--	--
Cari hizmet maliyeti	207.909	--
Faiz maliyeti	--	--
Dönem içerisinde ödenen (-)	--	--
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	--	--
Dönem sonu karşılık tutarı	207.909	--

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Personele borçlar	--	82
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	323.293	200.987
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	182.990	146.506
Toplam	506.283	347.575

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 17 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Amortisman ve itfa payı giderleri		
Satışların maliyeti (Not 20)	1.473.100	788.022
Genel yönetim giderleri (Not 21)	28.694	78.015
Toplam	1.501.794	866.037
Personel giderleri	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Genel yönetim giderleri (Not 21)	16.163.950	6.811.198
Toplam	16.163.950	6.811.198
Raporlama Dönemine ait Bağımsız Denetim Ücreti	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Genel Yönetim Giderleri	626.044	974.591
Toplam	626.044	974.591

NOT 18 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	31.12.2023	31.12.2022
Personel avansları	--	222.444
Diğer	28.191	5.513
Toplam	28.191	227.957

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer yükümlülükler	31.12.2023	31.12.2022
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	2.627.745	15.994.066
Toplam	2.627.745	15.994.066

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 19 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 3.000.000.000 TL (Üç milyar Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanına sahiptir.

Sermaye Piyasası Kurulunca 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 Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

Şirket çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 827.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 827.000.000 adet paya bölünmüştür (31 Aralık 2022: 620.000.000 TL; 0,01 TL, 62.000.000.000 pay).

Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 186.000.000 adet pay karşılığı 186.000.000 TL'nden; B grubu hamiline 641.000.000 adet pay karşılığı 641.000.000 TL'nden oluşmaktadır.

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 konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Şirket'in dönemler itibarıyla ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31.12.2023		31.12.2022	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Quick Sigorta A.Ş.	64,79	535.810.219	83,20	515.866.600
Corpus Sigorta A.Ş.	12,59	104.133.400	16,80	104.133.400
Halka açık kısım	22,62	187.056.381	--	--
Toplam	100,00	827.000.000	100,00	620.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		1.807.580.076		1.794.530.088
Toplam	100,00	2.634.580.076	100,00	2.414.530.088

Şirket sermayesi, 30 Kasım 2023 tarihli ve 10969 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlandığı üzere 25 Ekim 2023 tarihli yönetim kurulu kararı neticesinde 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin; 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B grubu payların halka arzına ilişkin izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05 Ekim 2023 tarih ve 58/1252 sayılı toplantısında onaylamıştır. 207.000.000 TL nominal değerli paylar, Borsada Birincil Piyasa'da Sabit fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi ile 4,30 TL fiyattan 12-13 Ekim 2023 tarihinde halka arz olmuştur. Halka arz büyüklüğü 890.100.000 TL olarak gerçekleşmiş, şirket hisseleri MHRGY kodu ile 18 Ekim 2023 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. 31.12.2023 itibarıyla şirket ilişkili taraflarından Quick Sigorta A.Ş. toplamda 19.943.619 TL tutarında pay alımı gerçekleştirerek pay oranını %64,79'a çıkarmıştır.

Şirket sermayesi, 6 Temmuz 2021 tarihli ve 10364 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlandığı üzere 22 Haziran 2021 tarihli genel kurul neticesinde, 40.500.000 TL'den 620.000.000'ye çıkarılmıştır. Artırılan 579.500.000 TL'nin 569.282.564 TL'si ortakların Sermaye Yedekleri hesabına yapmış oldukları sermaye avansı ödemelerinden karşılanmış olup, kalan 10.217.436 TL'si ise ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiştir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 19 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla, hisse senedi ihraç primleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Hisse senedi ihraç primleri	668.287.928	--
Toplam	668.287.928	--

Hisse senedi ihraç primi, halka arz edilen hisselerin nominal tutarı ile satış tutarı arasındaki farkı temsil etmektedir. Çıkarılan hisse senetleri için yapılan her nevi giderler ile aracı kurumlara, SPK, BIST, bağımsız denetim kuruluşlarına yapılan ödemeler ve hisse senetlerinin ihracına yönelik yapılan reklam giderleri düşüldükten sonra finansal tablolarda gösterilmiştir.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kardan ayrılmış kısıtlanmış yasal yedekleri bulunmamaktadır.

Geçmiş yıl kar / (zararları)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Geçmiş yıl karları	1.199.999.660	165.603.571
Toplam	1.199.999.660	165.603.571

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl kar/zararı aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	1.01.2022
TFRS Geçmiş yıl karları (TMS 29 Öncesi raporlanan (31 Aralık 2023'e taşınmış)) (a)	907.814.978
TFRS/ TMS düzeltme kayıtları etkisi (31 Aralık 2023'e taşınmış) (b)	(742.211.407)
- Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	(742.536.057)
- Maddi ve Maddi olmayan duran varlıklar	864.661
- Diğer Yedekler	(523.431)
- Ertelenmiş Vergi	(16.580)
1.01.2022 geçmiş yıl zararları (a+b)	165.603.571

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 19 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net parasal (kayıp)/kazancı aşağıdaki gibidir:

Net Parasal (Kayıp) / Kazanç	31.12.2023	31.12.2022
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	1.405.781.132	1.175.741.605
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	(962.211.806)	(940.915.166)
Hisse senedi ihraç primleri düzeltmesi olumlu farkları	(19.005.833)	--
Birikmiş kar / (zarar)	(471.724.860)	(64.791.508)
Dönem kar / (zararı)	(70.352.690)	(221.155.901)
Toplam	(117.514.057)	(51.120.970)

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla vergi usul kanununa göre hazırlanmış enflasyon muhasebesine tabi tutulmuş finansal tablolarında yer alan özsermaye kalemlerinin TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar ile farkları aşağıdaki gibidir:

	ÜFE Endeksli Yasal Tutarlar	TÜFE Endeksli TFRS Tutrarlar	Geçmiş Yıllar Kar / (Zarar)ında Takip Edilen Farklar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	2.691.126.207	1.807.580.076	883.546.131
Hisse senedi ihraç primleri düzeltmesi olumlu farkları	25.880.384	19.005.833	6.874.551
Toplam	2.717.006.591	1.826.585.909	890.420.682

NOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla hasılat ve maliyet detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Kira gelirleri	137.728.512	113.141.264
Brüt satışlar	137.728.512	113.141.264
Satış iadeleri (-)	(18.420)	(393.319)
Hasılat	137.710.092	112.747.945
Satılan hizmet maliyeti (-)	(8.850.815)	(13.014.559)
Satışların maliyeti toplamı (-)	(8.850.815)	(13.014.559)
Brüt kar/(zarar)	128.859.277	99.733.386

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre satış maliyetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Satışların maliyeti		
Sigorta giderleri	2.090.899	1.817.211
Bakım onarım giderleri	1.336.040	792.673
Aidat giderleri	507.349	2.827.409
Vergi ve harç giderleri	3.016.928	4.356.369
Amortisman giderleri	1.473.100	788.022
Ortak alan giderleri	197.442	1.473.523
Diğer	229.057	959.352
Satışların maliyeti toplamı	8.850.815	13.014.559

NOT 21 - FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	16.163.950	6.811.198
İkramiye komisyon ve prim gideri	1.330.821	348.145
Amortisman giderleri	28.694	78.015
Ofis giderleri	365.473	10.901
Temsil ve ağırlama giderleri	293.851	95.216
Sigorta giderleri	39.058	11.964
Seyahat giderleri	147.718	54.563
İşletme ve haberleşme giderleri	1.036	923
Yönetim hizmet giderleri	11.517.628	--
Danışmanlık giderleri	2.419.860	683.738
Vergi resim harç giderleri	188.284	13.677.609
Aidat giderleri	73.132	9.690
Kıdem tazminatı karşılığı	276.955	--
İzin karşılığı	283.208	186.642
Bakım ve onarım giderleri	19.663	8.024
Diğer giderler	252.767	4.832
Toplam	33.402.098	21.981.460

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı gelirleri	373.127	711.211
Yönetim hizmet gelirleri	--	2.958.826
Poliçe iade zeyili	856.774	--
Konusu kalmayan dava karşılığı	137.503	--
Diğer gelirler	395.207	883.603
Toplam	1.762.611	4.553.640

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	3.682.727	2.457.102
Diğer giderler	277.869	644.162
Toplam	3.960.596	3.101.264

NOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	100.718.301	6.243.393
Vadeli mevduat kur farkı gelirleri	21.025.891	19.451.228
Menkul kıymet değer artışları	31.556.415	17.308.736
Yatırım amaçlı gayrimenkuller yeniden değerlendirme değer artışları	--	457.801.809
Temettü gelirleri	565.000	--
Toplam	153.865.607	500.805.166

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller yeniden değerlendirme değer azalışları	87.924.147	--
Menkul kıymet değer azalışları	10.438.818	--
Toplam	98.362.965	--

NOT 24 – FİNANSMAN GİDERLERİ / GELİRLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Finansman giderleri		
Kredi faiz ve komisyon giderleri	11.264	23.825
Toplam	11.264	23.825

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 25 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Kurumlar vergisi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Peşin ödenmiş kurumlar vergisi	--	324.907
Toplam	--	324.907

Vergi geliri / (gideri)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi gelir / (giderleri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	--	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	--	505.531.416
Gelir tablosuna yansıtılan vergi geliri	--	505.531.416

Ertelenmiş vergi

Şirket, 17 Ocak 2023 tarihli 10749 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünü tamamlamıştır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5.maddesinin 1.fıkrası d. bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançların kurumlar vergisinden istisna olması nedeniyle öngörüsüyle Şirket, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplamamıştır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kar veya zarar tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi gelir/ (giderleri) hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Dönem başı	--	(505.531.416)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	--	505.531.416
Diğer kapsamlı gelire yansıtılan ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	--	--
Dönem sonu	--	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

Pay başına kazanç/(zarar), hissedarlara ait net karın/(kaybın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	31.236.515	1.034.396.089
Dönem başı hisse adedi	620.000.000	612.336.923
Yıl içindeki birinci arttırım	207.000.000	291.513
Yıl içindeki ikinci arttırım	--	7.369.826
Yıl içindeki üçüncü arttırım	--	1.738
Birinci Arttırım (ödeme) tarihi	17.10.2023	22.06.2022
İkinci Arttırım (ödeme) tarihi	--	24.06.2022
Üçüncü Arttırım (ödeme) tarihi	--	30.06.2022
Dönem sonu hisse adedi	827.000.000	620.000.000
Hisse başına kar / (zarar)		
Basit	0,0380	1,6684
Yeniden Düzenlenmiş	0,0475	1,6783

NOT 27 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur.

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi

Kullanılan belli başlı finansal araçlar banka kredileri ve nakit ve kısa vadeli banka mevduatlarıdır. Bu araçları kullanmaktaki asıl amaç, operasyonlar için finansman yaratmaktır. Ayrıca direkt olarak faaliyetlerden ortaya çıkan ticari alacaklar ve ticari borçlar gibi finansal araçlar da mevcuttur.

Kullanılan araçlardan kaynaklanan risk, yabancı para riski, faiz riski, fiyat riski, kredi riski ve likidite riskidir. Şirket yönetimi bu riskleri aşağıda belirtildiği gibi yönetmektedir. Ayrıca finansal araçların kullanılmasında ortaya çıkabilecek piyasa riski de takip edilmektedir.

Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır.

Şirket kredi riskini, ilişkide bulunduğu tarafların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek ve karşı taraflara müşteri bazlı kredi limitleri ve vadeler belirlemek suretiyle riskini sınırlandırarak yönetmeye çalışmaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi Riski (devamı)

Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir:

31.12.2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	10.934.214	--	4.310.178	--	952.867.382
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	10.934.214	--	4.310.178	--	952.867.382
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

31.12.2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	9.598.362	10.397.840	154.209	--	79.906.322
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	9.598.362	10.397.840	154.209	--	79.906.322
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(1) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bakiyesi olmayan müşteriler dahil ticari alacaklar için alınan teminat, ipotek vb.'nin ayrıntılı listesi Not 15'te gösterilmiştir.

(3) Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Şirket'in ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

31.12.2023						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3 - 12 ay arası (II)	1 - 5 yıl arası (III)	5 yıldan fazla (IV)
Borçlanmalar	--	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	1.025.278	1.025.278	1.025.278	--	--	--
Diğer borçlar	6.299.725	6.299.725	--	--	6.299.725	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	7.325.003	7.325.003	1.025.278	--	6.299.725	--
31.12.2022						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3 - 12 ay arası (II)	1 - 5 yıl arası (III)	5 yıldan fazla (IV)
Borçlanmalar	21.681	21.681	21.681	--	--	--
Ticari borçlar	1.781.260	1.781.260	1.781.260	--	--	--
Diğer borçlar	7.373.183	7.373.183	--	--	7.373.183	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	9.176.124	9.176.124	1.802.941	--	7.373.183	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski

Kur riski herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket yabancı para bazlı borç ve alacaklarından dolayı kur riski ile karşılaşabilir. Şirket söz konusu riski sürekli takip etmektedir ve buna göre pozisyon almaktadır. Söz konusu riski oluşturan temel yabancı para birimleri ABD Doları ve Euro'dur.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	Döviz Pozisyonu Tablosu					
	31.12.2023			31.12.2022		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro
1. Ticari Alacaklar	36.739	1.248	--	601.159	19.512	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	747.067	19.843	5.002	57.873.832	1.873.094	5.002
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	783.806	21.091	5.002	58.474.991	1.892.606	5.002
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	783.806	21.091	5.002	58.474.991	1.892.606	5.002
10. Ticari Borçlar	502.930	17.084	--	1.223.345	39.635	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	502.930	17.084	--	1.223.345	39.635	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.771.117	156.540	5.000	4.996.180	156.540	5.000
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	4.771.117	156.540	5.000	4.996.180	156.540	5.000
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	5.274.047	173.624	5.000	6.219.525	196.175	5.000
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(4.490.241)	(152.533)	2	52.255.466	1.696.431	2
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(4.490.241)	(152.533)	2	52.255.466	1.696.431	2
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--
25. İhracat	--	--	--	--	--	--
26. İthalat	--	--	--	--	--	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

Duyarlılık analizi;

Finansal tablolar, diğer değişkenler sabit kalsaydı, kurdaki değişikliklerden aşağıdaki şekilde etkilenecekti.

31.12.2023	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(449.029)	449.029	(449.029)	449.029
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(449.029)	449.029	(449.029)	449.029
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	5	(5)	4	(4)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	5	(5)	4	(4)
TOPLAM (3+6)	(449.024)	449.024	(449.025)	449.025

31.12.2022	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	5.225.569	(5.225.569)	4.180.455	(4.180.455)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	5.225.569	(5.225.569)	4.180.455	(4.180.455)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(22)	23	(18)	18
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	(22)	23	(18)	18
TOPLAM (3+6)	5.225.547	(5.225.546)	4.180.437	(4.180.437)

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Faiz Oranı Riski

Şirket, faiz haddi bulunan varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz riskine açıktır. Şirket, varlık ve yükümlülüklerinin faiz oranlarını dengede tutmak ya da riskten korunma amaçlı finansal araçlar kullanmak suretiyle bu riski yönetmektedir.

	31.12.2023	31.12.2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	951.433.229	79.668.405
1) Vadeli mevduatlar	951.433.229	79.668.405
Finansal yükümlülükler	--	21.681
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	--	--

Sermaye Riski Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefi, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır. Şirket, sermaye risk yönetimi kapsamında net finansal borç/özkaynak oranını izlemektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin ve kısa vadeli finansal yatırımların toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

	31.12.2023	31.12.2022
Toplam borçlar	20.590.844	38.659.696
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(952.867.382)	(79.906.322)
Net borç	(932.276.538)	(41.246.626)
Özkaynaklar	4.534.104.179	3.614.529.748
Özkaynaklar + Net Borç	3.601.827.641	3.573.283.122
Net Borç / (Özkaynaklar + Net Borç) Oranı	%(25,88)	%(1,15)

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Finansal araçlar, finansal varlık ve finansal yükümlülükleri kapsamaktadır. Finansal araçlar, Şirket'in finansal tabloları üzerinde likidite riski, kredi riski ve piyasa riski yaratabilecek, etkileyecek ve azaltabilecek niteliktedir. Tüm finansal varlıklar, değer düşüklüğü riskine karşı incelenir.

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	Defter Değeri	Not
31 Aralık 2023						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	952.867.382	--	--	--	952.867.382	6
Finansal varlıklar	--	--	154.991.337	--	154.991.337	12
Ticari alacaklar	10.934.214	--	--	--	10.934.214	5-8
Diğer alacaklar	4.314.035	--	--	--	4.314.035	5-9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Ticari borçlar	--	1.025.278	--	--	1.025.278	5-8
Diğer borçlar	--	6.299.725	--	--	6.299.725	5-9

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	Defter Değeri	Not
31 Aralık 2022						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	79.906.306	--	--	--	79.906.306	6
Finansal varlıklar	--	--	86.566.996	--	86.566.996	12
Ticari alacaklar	19.996.202	--	--	--	19.996.202	5-8
Diğer alacaklar	160.565	--	--	--	160.565	5-9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Ticari borçlar	--	1.781.260	--	--	1.781.260	5-8
Diğer borçlar	--	7.373.183	--	--	7.373.183	5-9

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, Yönetim Kurulunun 05/12/2023 tarih ve 2023/37 sayılı kararında; Sermaye Artışına İlişkin Fon Kullanım Yeri Raporu'nda belirtilen kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmesi kapsamında; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 adalarda yer alan parsellerde kain ve kayıtlı olan arsa mahiyetindeki taşınmazların Arsa Sahipleri ile Şirket arasında % 55'i arsa sahiplerinde % 45'i Şirkette olacak şekilde oransal dağılıma uygun paylaşılacak konut ve ticari alanların yer aldığı proje için kat karşılığı sözleşme ile, 2195 ve 2199 numaralı adalar üzerinde bulunan parsellerdeki 17 kat maliki/arsa sahibi ile 20.03.2024 tarihinde noter huzurunda sözleşme imzalamıştır. Geliştirilecek bu proje; 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 numaralı adalar olmak üzere toplamda 5 ada, 51 parsel ve 15.164,25 m²'yi kapsamakta ve diğer kat malikleri/arsa sahipleri ile görüşmeler devam etmektedir.

NOT 31 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup; 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.107.858.719	166.472.247
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.367.505.000	3.459.769.947
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		79.331.304	26.947.250
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	4.554.695.023	3.653.189.444
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	21.681
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	137.503
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.534.104.179	3.614.529.748
	Diğer Kaynaklar		20.590.844	38.500.512
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	4.554.695.023	3.653.189.444
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	952.867.382	79.906.322
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	154.991.337	86.565.925

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	73,93%	94,71%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	24,32%	4,56%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	0,00%	0,00%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	20,92%	2,19%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	24,32%	4,56%	≤ %10

(*) Şirket, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan; ‘Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı’ ve ‘Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı’ sınırlamalarına 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir. Şirket, bu durumla ilgili olarak 16 Nisan 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na yazılı olarak başvurarak ek süre talep etmiştir.