

**MHR GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR VE
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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 - 46

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.088.903.850	1.096.349.856
Finansal Yatırımlar	7	185.497.759	178.329.884
Ticari Alacaklar		6.443.825	12.580.685
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	6.443.825	12.580.685
Diğer Alacaklar		4.269.228	4.959.203
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	4.269.228	4.959.203
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2.686.172	751.775
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	--	--
Diğer Dönen Varlıklar	18	3.499.311	32.436
Toplam Dönen Varlıklar		1.291.300.145	1.293.003.839
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		3.857	4.439
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	3.857	4.439
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	3.874.582.856	3.874.582.856
Maddi Duran Varlıklar	13	17.161.049	14.828.052
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		563.246	591.414
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	14	563.246	591.414
Peşin Ödenmiş Giderler	11	57.528.984	57.528.984
Toplam Duran Varlıklar		3.949.839.992	3.947.535.745
TOPLAM VARLIKLAR		5.241.140.137	5.240.539.584

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
KAYNAKLAR	Not		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		367.839	1.179.664
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	367.839	1.179.664
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	329.178	582.519
Diğer Borçlar		22.510	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	22.510	--
Ertelenmiş Gelirler		9.923.456	11.043.297
- İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler	11	9.923.456	11.043.297
Kısa Vadeli Karşılıklar		133.260	374.945
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	--	--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	133.260	374.945
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	5.183.140	3.023.430
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		15.959.383	16.203.855
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		6.748.307	7.248.336
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	6.748.307	7.248.336
Uzun Vadeli Karşılıklar		524.510	239.216
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	524.510	239.216
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.272.817	7.487.552
Toplam Yükümlülükler		23.232.200	23.691.407
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	19	827.000.000	827.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	2.204.294.325	2.204.294.325
Hisse Senedi İhraç Primleri	19	768.918.516	768.918.516
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	19	1.416.635.336	1.380.695.236
Net Dönem Karı/Zararı	26	1.059.760	35.940.100
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.217.907.937	5.216.848.177
TOPLAM KAYNAKLAR		5.241.140.137	5.240.539.584

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2023
	Not		
Hasılat	20	41.199.717	37.098.064
Satışların Maliyeti (-)	20	(3.301.685)	(4.339.458)
BRÜT KAR / ZARAR		37.898.032	32.758.606
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(8.690.692)	(12.528.830)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	21	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	91.222	83.832
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(902.904)	(205.813)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		28.395.658	20.107.795
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	143.197.104	2.562.824
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	--	(13.959.156)
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI / ZARARI		171.592.762	8.711.463
Finansman Gelirleri	24	201.318	1.522.818
Finansman Giderleri (-)	24	(33)	(3.769)
Parasal Kazanç / Kayıp		(170.734.287)	78.288.805
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI		1.059.760	88.519.317
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	25	--	--
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	25	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI		1.059.760	88.519.317
DÖNEM KARI / ZARARI		1.059.760	88.519.317
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		0,1709	14,2773
Basit	26	0,0013	0,1428
Yeniden Düzenlenmiş	26	0,0013	0,1428
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		1.059.760	88.519.317

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 VE 2023 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 Düzeltme Farkları	Hisse Senedi İhraç Primleri	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	19	620.000.000	2.158.109.271	--	190.540.102	1.190.155.125	4.158.804.498
Transferler		--	--	--	1.190.155.125	(1.190.155.125)	--
Sermaye Ödemesi							
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	149.143.624	149.143.624
- Dönem Karı / (Zararı)	26	--	--	--	--	149.143.624	149.143.624
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	27	--	--	--	--	--	--
31 Mart 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	19	620.000.000	2.158.109.271	--	1.380.695.227	149.143.624	4.307.948.121
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	19	827.000.000	2.204.294.325	768.918.516	1.380.695.236	35.940.100	5.216.848.177
Transferler	19	--	--	--	35.940.100	(35.940.100)	--
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	1.059.760	1.059.760
- Dönem Karı / (Zararı)	26	--	--	--	--	1.059.760	1.059.760
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	27	--	--	--	--	--	--
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	2.204.294.325	768.918.516	1.416.635.336	1.059.760	5.217.907.937

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2023
	Not		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(4.599.477)	26.982.904
Dönem Karı / (Zararı)		1.059.760	88.519.317
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(4.944.817)	(94.432.710)
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	13, 14	564.209	176.593
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler			
- Diğer Karşılıklar / (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	15	43.609	3.769
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	24	--	(1.526.588)
Parasal Kazanç Kayıpla İlgili Düzeltmeler		(5.552.635)	(93.086.484)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(714.420)	32.896.297
Finansal Yatırımlardaki Azalış / (Artış)	7	(7.167.875)	25.042.929
Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 9	6.136.860	12.773.810
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	2.776.318	(467.344)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış / (Artış)	11	(1.934.397)	626.802
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 9	(811.825)	(1.467.536)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış / (Azalış)	16	(253.341)	960
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	1.659.681	(5.320.681)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış)	11	(1.119.841)	1.707.357
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.869.038)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13, 14	(2.869.038)	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		22.509	(20.502)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları), net	8	22.509	(16.733)
Alınan / (Ödenen) Faiz	24	--	(3.769)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(7.446.006)	26.962.402
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.096.349.856	91.938.573
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.088.903.850	118.900.975

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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 ("Şirket") (eski unvanıyla "MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi") 11 Ekim 2011 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in eski unvanı AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları AŞ 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 Sok. No:10-12, 34752 Quick Tower Ataşehir/İstanbul, Türkiye'dir.

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ana hissedarları Quick Sigorta Anonim Şirketi ve Corpus Sigorta Anonim Şirketi'dir (Not 19).

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket bordrosuna kayıtlı 11 çalışanı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 8).

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in finansal tabloları 10 Haziran 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulunun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır.

2.2. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" 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.

2.3. 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 (Türk Lirası) cinsinden ifade edilmiştir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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. 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.Mar.24	2.139,47	1	% 211
31.Ara.23	1.859,38	1,15063	% 268
31 Mar.23	1.269,75	1,68495	% 152

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 düzeltililerek 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 MART 2024 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. 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. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2023 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 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 MART 2024 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)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten 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, kiralama 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, değişiklikle 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.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 01.01.2025 tarihine ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

ii) Yayınlanan 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 sınırsız olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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

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.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri (Devamı)

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.

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7. 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.

2.8. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik 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.

2.9. 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 MART 2024 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)

2.9. 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, kullanımdaki 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 30 Haziran 2023 ve 30 Aralık 2022 tarihinde belirlenmiş olup, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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)

2.9. 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.

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 muhasebeleştirmede 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

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.

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 yansıtabilecek 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

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 yansıtarak 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.

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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

(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 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 2024 yılı için %25'dir (2023: %25) 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.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettü) 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 istisnadır. 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi (Devamı)

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 temettüler

Adi hisseler sermaye olarak sınıflandırılır. Sahip olunan hisseler oranında sermaye artırımları, onaylandığı nominal değeriyle kaydedilir. Adi hisse senetleri üzerinden dağıtılan temettüler, 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (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.

2.10. 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.

Kurumlar Vergisi ve Ertelenmiş Vergi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

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 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 29 Aralık 2023 ve 30 Aralık 2022 tarihlerinde belirlenmiştir. Değerleme raporu tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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)

2.11. Portföy Sınırlamalarına Uyum

31 Mart 2024 ve 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.

31 Mart 2024 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi uyarınca yapılan sınıflandırma değişiklikleri haricinde 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflara satışlar

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Quick Sigorta AŞ	3.029.496	2.035.102
Corpus Sigorta AŞ	2.227.558	1.660.129
Maher Yatırım Holding AŞ	279.898	159.220
QPAY Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri AŞ	170.738	2.110.685
Quick Finansman AŞ	728.714	414.578
Quick Hayat Sigorta AŞ	13.995	--
Valde Bilişim Teknolojileri AŞ	153.944	--
Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri AŞ	13.995	--
Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ	273.698	--
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. AŞ	65.426	--
Quick Tower Bina Yönetimi	--	25.273
Valde Bilişim Teknolojileri AŞ	--	210.194
Toplam	6.957.462	6.615.181

b) İlişkili taraflardan alımlar

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Maher Yatırım Holding AŞ	1.657.339	--
Valde Bilişim Teknolojileri AŞ	28.832	--
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. AŞ	295.905	229.683
Toplam	1.982.076	229.683

c) İlişkili taraflardan alış ve satışların niteliklerine göre dağılımı

İlişkili taraflara satışlar	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Kira bedeli	6.957.462	4.698.173
Dekorasyon yansıtma bedeli	--	1.917.008
Toplam	6.957.462	6.615.181

c) İlişkili taraflardan alış ve satışların niteliklerine göre dağılımı (Devamı)

İlişkili taraflardan alımlar	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Aidat gideri	237.939	170.750.
Masraf yansıtma bedeli	75.232	58.933
Yönetim hizmet bedeli	57.966	--
Danışmanlık bedeli (*)	1.610.938	--
Toplam	1.982.075	229.683

(*) Danışmanlık bedeli Maher Yatırım Holding AŞ'ye ödenen 1.582.106 TL tutarındaki yönetim danışmanlığı ve Valde Bilişim Teknolojileri AŞ'ye ödenen 28.831 TL tutarındaki web danışmanlığı alımlarından oluşmaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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)

d) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler	1.578.229	2.363.153
Toplam	1.578.229	2.363.153

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023
Bankalar	1.088.903.850	1.096.349.856
- Vadesiz mevduat	2.935.049	1.650.107
- Vadeli mevduat	1.085.968.802	1.094.699.749
Toplam	1.088.903.850	1.096.349.856

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı %36 ile %54 aralığında olup vade tarihleri 1 Nisan 2024 ila 15 Ağustos 2024 aralığındadır. Şirket'in yabancı para cinsinden vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

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.

NOT 7 – 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	31.03.2024	31.12.2023
Hisse senetleri	185.497.759	178.329.884
Toplam	185.497.759	178.329.884

	31.03.2024		31.12.2023	
Hisse Senetleri	Maliyet Bedeli	Borsa Rayici	Maliyet Bedeli	Borsa Rayici
Borsa İstanbul'a Kote Olan	141.983.823	185.497.759	141.983.823	178.329.884
TCCELL	13.561.308	37.400.000	13.561.308	35.469.495
THYAO	34.837.539	66.993.749	34.837.539	59.180.066
KOZAL	34.757.053	26.198.610	34.757.053	25.595.838
SISE	31.318.040	24.926.400	31.318.040	28.468.563
TUPRS	27.509.883	29.979.000	27.509.883	29.615.921
Toplam	141.983.823	185.497.759	141.983.823	178.329.884

NOT 8 – FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 9 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Mart 2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6.443.825	12.580.685
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:5)	--	--
Toplam	6.443.825	12.580.685

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ilişkili taraf harici ticari alacakların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2023: 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'da açıklanmıştır.

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	367.839	1.179.664
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not:5)	--	--
Toplam	367.839	1.179.664

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ilişkili taraf harici ticari borçların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2023: 30 gün).

NOT 10 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	4.269.228	4.959.203
- Vergi dairesinden alacaklar	4.024.085	4.630.030
- Personelden alacaklar	245.143	329.173
- Diğer	--	--
Toplam	4.269.228	4.959.203

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.857	4.439
Toplam	3.857	4.439

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	22.510	--
Toplam	22.510	--

(*) Vadesi gelmemiş kredi kartı borcundan oluşturmaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 10 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6.748.307	7.248.336
- Alınan depozito ve teminatlar (*)	6.748.307	7.248.336
Toplam	6.748.307	7.248.336

(*) Kiracılarından alınan teminatlardan oluşturmaktadır.

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli	31.03.2024	31.12.2023
Gelecek aylara ait giderler	206.010	751.775
Verilen sipariş avansları	2.480.162	--
Toplam	2.686.172	751.775

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli	31.03.2024	31.12.2023
Verilen avanslar	57.528.984	57.528.984
Toplam	57.528.984	57.528.984

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler	31.03.2024	31.12.2023
Gelecek aylara ait gelirler (*)	9.923.456	11.043.297
Toplam	9.923.456	11.043.297

(*) Peşin alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme değer artışı/azalışı	Transferler	31.03.2024
Binalar	3.874.582.856	--	--	--	--	3.874.582.856
Net defter değeri	3.874.582.856	--	--	--	--	3.874.582.856

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2023	Girışler	Çıkışlar	Yeniden değerlendirme değeri artışı/azalışı	Transferler	31.12.2023
Binalar	2.415.895.185	2.001.295	--	1.457.775.326	(1.088.950)	3.874.582.856
Net defter değeri	2.415.895.185	2.001.295	--	1.457.775.326	(1.088.950)	3.874.582.856

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerleri üzerinden finansal tablolarda gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitine ilişkin detaylı bilgilere **Not 2.9. ve Not 2.10.**'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 Maidan 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 Mart 2023 tarihi itibarıyla doluluk oranı %99 seviyesindedir (31 Aralık 2023: %99).

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkulün Adı	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	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 Maidan Ofisler	Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Mart 2024	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Quick Tower Ofis ve Dükkanlar	3.838.374.113	-	3.838.374.113	-
Ankara Maidan Ofisler	36.208.743	-	36.208.743	-

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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)

kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 gelirlere 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 29 Aralık 2023 ve 30 Aralık 2022 tarihlerinde belirlenmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ, 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.

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31.03.2024
Binalar	7.511.955	--	--	--	7.511.955
Taşıtlar	4.181.442	--	--	--	4.181.442
Demirbaşlar	14.307.652	220.286	--	--	14.527.938
Yapılmakta olan yatırımlar	842.177	2.648.752	--	--	3.490.929
Maliyet değeri toplamı	26.843.226	2.869.038	--	--	29.712.264
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	300.478	75.120	--	--	375.598
Taşıtlar	1.192.556	225.193	--	--	1.417.749
Demirbaşlar	10.522.140	235.729	--	--	10.757.869
Birikmiş amortismanlar toplamı	12.015.174	536.041	--	--	12.551.215
Net defter değeri	14.828.052				17.161.049

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

Maliyet değeri	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31.12.2023
Binalar	--	--	--	7.511.955	7.511.955
Taşıtlar	3.009.026	1.172.417	--	--	4.181.442
Demirbaşlar	12.162.429	2.145.222	--	--	14.307.652
Yapılmakta olan yatırımlar	--	842.177	--	--	842.177
Maliyet değeri toplamı	15.171.455	4.159.816	--	7.511.955	26.843.227
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	--	300.478	--	--	300.478
Taşıtlar	487.189	705.367	--	--	1.192.556
Demirbaşlar	9.885.851	636.289	--	--	10.522.140
Birikmiş amortismanlar toplamı	10.373.040	1.642.135	--	--	12.015.175
Net defter değeri	4.798.416				14.828.052

NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.03.2024
Haklar	1.016.021	--	--	1.016.021
Maliyet değeri toplamı	1.016.021	--	--	1.016.021
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	424.608	28.168	--	452.776
Birikmiş amortismanlar toplamı	424.608	28.168	--	452.776
Net defter değeri	591.413			563.245

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	853.251	162.769	--	1.016.021
Maliyet değeri toplamı	853.251	162.769	--	1.016.021
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	338.809	85.798	--	424.606
Birikmiş amortismanlar toplamı	294.468	74.569	--	424.606
Net defter değeri	558.783			591.414

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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 Borç Karşılıkları

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları ve uzun vadeli borç karşılıkları bulunmamaktadır.

15.2 Dava ve İhtilaflar :

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

1) Şirket tarafından açılan davalar

Rapor tarihi itibarıyla devam eden Şirket tarafından açılmış 1 adet dava bulunmakta olup söz konusu dava faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilememektedir.

2) Şirket aleyhine açılan davalar :

Rapor tarihi itibarıyla devam eden Şirket aleyhine açılmış toplam 6 adet davadan faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilemeyeceğine karar verilen davalar hariç tutularak karşılık ayrılması gereken dava bulunmamaktadır

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

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek/kefalet (TRİK) aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminatlar	31.03.2024	31.12.2023
Banka teminat mektupları	60.035.306	73.362.384
Çek ve senet olarak alınan teminatlar	1.544.539	7.630.509
Toplam	61.579.845	80.992.893

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminatlar	31.03.2024	31.12.2023
Banka teminat mektupları	916.000	1.053.931
Toplam	916.000	1.053.931

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verdiği teminat/rehin/ipotek (TRİ) aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023
Şirket tarafından verilen TRİ'ler:		
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	916.000	1.053.931
<i>Teminat Mektubu</i>	916.000	1.053.931
<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	1.053.931

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.03.2024	31.12.2023
Kullanılmamış izin karşılığı	133.260	374.945
Toplam	133.260	374.945

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.03.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılıkları	524.510	239.216
Toplam	524.510	239.216

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 Mart 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 35.058,58 (31 Aralık 2023 23.489,83 TL) tavanından hesaplanmıştır. 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,87 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.03.2024	31.12.2023
Dönem başı	239.216	--
Cari hizmet maliyeti	285.294	239.216
Dönem sonu karşılık tutarı	524.510	239.216

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.03.2024	31.12.2023
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	329.178	371.974
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	--	210.545
Toplam	329.178	582.519

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Amortisman ve itfa payı giderleri		
Satışların maliyeti (Not 20)	550.326	147.899
Genel yönetim giderleri (Not 21)	13.883	28.694
Toplam	564.209	176.593
	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Personel giderleri		
Genel yönetim giderleri (Not 21)	3.899.805	5.592.353
Toplam	3.899.805	5.592.353

NOT 18 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023
Diğer dönen varlıklar		
Peşin Ödenen Vergiler	3.499.311	--
Diğer	--	32.436
Toplam	3.499.311	32.436

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023
Kısa vadeli diğer yükümlülükler		
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	5.180.160	3.023.430
Diğer Yükümlülükler	2.980	--
Toplam	5.183.140	3.023.430

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 ulaşılammış olsa dahi, 2026 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım 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 artırımını yapamaz.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 827.000.000 TL (Sekizyüzyirmiyedimilyon Türk Lirası) olup her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 827.000.000 (Sekizyüzyirmiyedimilyon) adet paya ayrılmıştır. (31 Aralık 2023: 827.000.000 TL, 1 TL, 827.000.000.000 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'ndan; B grubu hamiline 641.000.000 adet pay karşılığı 641.000.000 TL'ndan 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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 dönemler itibarıyla ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024		31.12.2023	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Hissedarlar				
Quick Sigorta AŞ	64,80	535.914.339	64,79	535.810.219
Corpus Sigorta AŞ	12,59	104.133.400	12,59	104.133.400
Halka Açık Kısım – Diğer	22,61	186.952.261	22,62	187.056.381
Toplam	100,00	827.000.000	100,00	827.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.204.294.325		2.204.294.325
Toplam		3.031.294.325		3.031.294.325

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.

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. 31.03.2024 itibarıyla şirket ana ortağı Quick Sigorta AŞ, toplamda 20.048.339 TL tutarında pay alımı gerçekleştirerek pay oranını% 64,80'e çıkarmıştır.

Şirket'in 31 Mart 2024 itibarıyla, hisse senedi ihraç primleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023
Hisse senedi ihraç primleri	768.918.516	768.918.516
Toplam	768.918.516	768.918.516

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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kardan ayrılmış kısıtlanmış yasal yedekleri bulunmamaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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)

Geçmiş yıl kar / (zararları)

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023
Geçmiş yıl karları/(zararları)	1.416.635.336	1.380.695.236
Toplam	1.416.635.336	1.380.695.236

Geçmiş yıl kar / (zararları) (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl zararlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023
Dönem başı bakiye	1.380.695.236	190.540.105
Net dönem kar/(zarar) transferi	35.940.100	1.190.155.131
Dönem sonu bakiye	1.416.635.336	1.380.695.236

NOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla hasılat ve maliyet detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Yurtiçi satışlar	41.199.717	37.109.789
Brüt satışlar	41.199.717	37.109.789
Satış iadeleri (-)	--	(11.725)
Hasılat	41.199.717	37.098.064
Satılan hizmet maliyeti (-)	(3.301.685)	(4.339.458)
Satışların maliyeti toplamı (-)	(3.301.685)	(4.339.458)
Brüt kar/(zarar)	37.898.032	32.758.606

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre satış maliyetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Satışların maliyeti		
Satılan hizmet maliyeti	(3.301.685)	(4.339.458)
Satışların maliyeti toplamı	(3.301.685)	(4.339.458)

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 21 - FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Genel yönetim giderleri		
Personel Giderleri	(3.899.805)	(5.592.353)
İkramiye, Komisyon ve Prim Giderleri	(110.919)	(405.809)
Amortisman Giderleri	(13.883)	(28.694)
Ofis Giderleri	(6.148)	(83.529)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(131.502)	(49.159)
Sigorta Giderleri	(487.722)	(12.339)
Seyahat Giderleri	(2.606)	(24.674)
Yönetim Hizmet Giderleri	(966.755)	(2.180.533)
Danışmanlık Giderleri	(1.895.344)	(2.807.078)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(13.883)	(986.728)
Aidat Giderleri	(550.576)	(127.198)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	--	(3.494)
İzin Karşılığı	--	(86.303)
Diğer Giderler	(611.549)	(140.939)
Toplam	(8.690.692)	(12.528.830)

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Diğer gelirler	91.222	83.832
Toplam	91.222	83.832

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	(487.321)	(140.798)
Karşılık giderleri	(123.986)	--
Geçmiş yıl kayıp ve zararları	--	(92)
Diğer giderler	(291.598)	(64.923)
Toplam	(902.904)	(205.813)

NOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	112.690.681	2.562.824
Menkul kıymet değer artışları	30.506.423	--
Toplam	143.197.104	2.562.824

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Menkul kıymetlerin satışından kaynaklanan zararlar	--	(13.959.156)
Toplam	--	(13.959.156)

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 24 – FİNANSMAN GİDERLERİ / GELİRLERİ

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Finansman gelirleri		
Kur farkı gelirleri	201.318	1.522.818
Toplam	201.318	1.522.818

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Finansman giderleri		
Diğer	(33)	(3.769)
Toplam	(33)	(3.769)

NOT 25 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari Dönem Vergisiyle İlgili 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

Vergi geliri / (gideri)

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi gelir / (giderleri) bulunmamaktadır.

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 Mart 2024 tarihli finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplamamıştır.

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kar veya zarar tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi gelir/ (giderleri) bulunmamaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	1.059.760	88.519.317
Dönem başı hisse adedi	827.000.000	620.000.000
Yıl içindeki birinci arttırım	--	--
Dönem sonu hisse adedi	827.000.000	620.000.000
Hisse başına kar / (zarar)	0,0013	0,1428
Basit	0,0013	0,1428
Yeniden Düzenlenmiş	0,0013	0,1428

NOT 27 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir / (giderleri) bulunmamaktadır.

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.

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

31.03.2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	6.443.825	--	4.273.085	--	1.088.903.850
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	6.443.825	--	4.273.085	--	1.088.903.850
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	--	--	--	--	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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)

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⁾	12.580.685	--	4.963.641	--	1.096.349.856
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	12.580.685	--	4.963.641	--	1.096.349.856
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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 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.

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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

31.03.2024						
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	367.839	367.839	367.839	--	--	367.839
Diğer borçlar	6.748.307	6.748.307	--	--	6.748.307	6.748.307
Türev olmayan finansal yükümlülükler	7.116.146	7.116.146	367.839	--	6.748.307	7.116.146
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	1.179.664	1.179.664	1.179.664	--	--	--
Diğer borçlar	7.248.336	7.248.336	--	--	7.248.336	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	8.428.000	8.428.000	1.179.664	--	7.248.336	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	Döviz Pozisyonu Tablosu					
	31.03.2024			31.12.2023		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro
1. Ticari Alacaklar	502.078	--	14.427	42.271	1.248	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	2.800.387	81.347	5.002	859.560	19.843	5.002
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	3.302.465	81.347	19.428	901.831	21.091	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)	3.302.465	81.347	19.428	901.831	21.091	5.002
10. Ticari Borçlar	--	--	--	578.661	17.084	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--	578.661	17.084	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	5.489.550	156.540	5.000
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	5.489.550	156.540	5.000
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--	6.068.211	173.624	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)	3.302.465	81.347	19.428	(5.166.380)	(152.533)	2
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	3.302.465	81.347	19.428	(5.166.380)	(152.533)	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 MART 2024 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.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.03.2024	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	262.632	(262.632)	262.632	(262.632)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	262.632	(262.632)	262.632	(262.632)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	67.614	(67.614)	67.614	(67.614)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	67.614	(67.614)	67.614	(67.614)
TOPLAM (3+6)	330.247	(330.247)	330.247	(330.247)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2023	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	(516.644)	516.644	(516.644)	516.644
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(516.644)	516.644	(516.644)	516.644
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	67	(67)	67	(67)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	67	(67)	67	(67)
TOPLAM (3+6)	(516.638)	516.638	(516.638)	516.638

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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.

	31.03.2024	31.12.2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	1.085.968.802	1.094.699.749
1) Vadeli mevduatlar	1.085.968.802	1.094.699.749
2) Eurobond	--	--
Finansal yükümlülükler	--	13.158
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.

	31.03.2024	31.12.2023
Toplam Borçlar	23.232.200	23.691.407
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(1.088.903.850)	(1.096.349.856)
Net borç	(1.065.671.650)	(1.072.658.449)
Toplam Özsermaye	5.217.907.938	5.216.848.177
Özkaynaklar + Net Borç	4.152.236.287	4.144.189.728
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	%(25,67)	%(25,88)

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 Mart 2024						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	1.088.903.850	--	--	--	1.088.903.850	6
Finansal varlıklar	--	--	185.497.759	--	185.497.759	11
Ticari alacaklar	6.443.825	--	--	--	6.443.825	5-8
Diğer alacaklar	4.273.085	--	--	--	4.273.085	5-9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Ticari borçlar	--	367.839	--	--	367.839	5-8
Diğer borçlar	--	6.748.307	--	--	5.959.302	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 2023						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	1.096.349.856	--	--	--	1.096.349.856	6
Finansal varlıklar	--	--	178.329.884	--	178.329.884	11
Ticari alacaklar	12.580.685	--	--	--	12.580.685	5-8
Diğer alacaklar	4.963.641	--	--	--	4.963.641	5-9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Ticari borçlar	--	1.179.664	--	--	1.179.664	5-8
Diğer borçlar	--	7.248.336	--	--	7.248.336	5-9

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 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, 16.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan ve Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan Değerleme Raporu ile KDV hariç toplam piyasa değeri 30.690.000,-TL olarak takdir edilen İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 15 giriş, 21. Kat, 159 bağımsız bölüm numaralı, "İş Yeri" nitelikli gayrimenkulün, 30.600.000,-TL+KDV bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin peşin olarak ödenmesine karar vermiş olup, 20.05.2024 tarihinde tapu devri işlemleri tamamlanmış ve söz konusu gayrimenkul Şirket portföyüne dahil edilmiştir.

Şirket, 03.06.2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde hazırlanan, enflasyon muhasebesi uygulanmış 2023 yılı finansal tablolarında kar elde edilmesine rağmen, Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan 2023 yılı yasal kayıtlarda net dönem karından daha fazla bir tutarda geçmiş yıl zararı olması nedeniyle, dağıtılabilir kar bulunmadığından kar dağıtımı yapılmaması hususu 28 Haziran 2024 tarihinde yapılmasına karar verilen Genel Kurul toplantısında ortakların onayına sunulmasına karar verilmiştir.

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 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL 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.

		31.03.2024	31.12.2023
		Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme		
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.274.401.609	1.274.679.740
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)	3.874.582.856	3.874.582.856
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		92.155.672	91.276.988
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.241.140.137	5.240.539.584
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
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)	-	-
İ Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	5.217.907.937	5.216.848.177
Diğer Kaynaklar		23.232.200	23.691.407
D Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.241.140.137	5.240.539.584

		Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme		
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli			
A2 Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.088.903.850	1.096.349.856
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 İşletmecisi 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)	997.947.197	1.038.669.428

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%
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%	73,93%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	24,32%	24,32%
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%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	0,00%	0,00%
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)	20,78%	20,92%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)(**)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(I)	19,04%	19,82%

(*) 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir. Şirket, bu durumla ilgili olarak 16 Nisan 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yazılı olarak başvurarak ek süre talep etmiştir.

(**) 22 Nisan 2024 tarihinde kamuya açıklanmış olan 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloların ekinde yer alan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosundaki 31.12.2023 cari dönem L satırında yer alan ve sehven sadece finansal yatırımlar toplamı olarak yazılan Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı ve buna bağlı olarak hesaplanan oranlar düzeltilmiş olup, 31 Mart 2024 tarihli portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu önceki dönem sütununda, tek bir şirketteki vadeli/vadesiz mevduat tutarının enflasyon muhasebesi uygulanarak düzeltilmiş tutara ve bu tutar kullanılarak yeniden hesaplanan oranlara yer verilmiştir.