

**MHR GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

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

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	
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 - 45

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	650.232.314	1.375.738.221
Finansal Yatırımlar	7	988.036.214	223.774.588
Stoklar	8	65.342.408	-
Ticari Alacaklar		11.928.707	15.786.684
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	71.295	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	11.857.412	15.786.684
Diğer Alacaklar		23.873.451	6.222.982
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	23.873.451	6.222.982
Peşin Ödenmiş Giderler	12	14.333.663	943.354
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	26	--	--
Diğer Dönen Varlıklar	19	99.215	40.702
Toplam Dönen Varlıklar		1.753.845.972	1.622.506.531
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		--	5.569
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	--	5.569
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	5.076.775.689	4.861.962.346
Maddi Duran Varlıklar	14	83.815.999	18.606.759
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		609.280	742.127
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15	609.280	742.127
Peşin Ödenmiş Giderler	12	72.189.386	72.189.386
Toplam Duran Varlıklar		5.233.390.354	4.953.506.187
TOPLAM VARLIKLAR		6.987.236.326	6.576.012.718

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
KAYNAKLAR	Not		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	1.024	--
Ticari Borçlar		14.968.946	1.480.284
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	1.891.567	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	13.077.379	1.480.284
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.700.184	730.965
Diğer Borçlar		268.487	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	268.487	--
Ertelenmiş Gelirler		19.672.606	13.857.516
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	12	19.672.606	13.857.516
Kısa Vadeli Karşılıklar		904.564	470.494
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	--	--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	904.564	470.494
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	2.877.824	3.793.904
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		40.393.635	20.333.163
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		7.322.987	9.095.466
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	7.322.987	9.095.466
Uzun Vadeli Karşılıklar		812.018	300.176
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	812.018	300.176
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	965.976.563	--
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		974.111.568	9.395.642
Toplam Yükümlülükler		1.014.505.203	29.728.805
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	20	827.000.000	827.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	2.976.774.348	2.976.774.348
Geri Alınmış Paylar	20	(106.012.163)	--
Hisse Senedi İhraç Primleri	20	964.865.900	964.865.900
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	106.012.163	--
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	20	1.114.437.564	1.732.544.770
Net Dönem Karı/Zararı	28	89.653.311	45.098.895
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.972.731.123	6.546.283.913
TOPLAM KAYNAKLAR		6.987.236.326	6.576.012.718

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024
tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.- 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.- 31.12.2023
Hasılat	21	238.957.591	198.824.136
Satışların Maliyeti (-)	21	(20.754.449)	(12.778.698)
BRÜT KAR / ZARAR		218.203.142	186.045.438
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(65.188.200)	(48.225.537)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	22	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	347.318	2.544.836
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(1.821.067)	(5.718.260)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		151.541.193	134.646.477
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	916.574.858	222.149.273
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	--	(142.015.240)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI		1.068.116.051	214.780.510
Finansman Gelirleri	25	--	--
Finansman Giderleri (-)	25	--	(16.263)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	26	(569.680.115)	(169.665.352)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI		498.435.936	45.098.895
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	27	(408.782.625)	--
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	27	(408.782.625)	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI		89.653.311	45.098.895
DÖNEM KARI / ZARARI		89.653.311	45.098.895
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	28	0,1111	0,0681
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		89.653.311	45.098.895

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Hisse Senedi İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar
							Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	620.000.000	2.866.068.879	--	--	--	239.096.405	1.493.448.365	5.218.613.649
Transferler	20	--	--	--	--	--	1.493.448.365	(1.493.448.365)	--
Sermaye Artırımı	20	207.000.000	110.705.469	--	964.865.900	--	--	--	1.282.571.369
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	45.098.895	45.098.895
- Dönem Karı / (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	45.098.895	45.098.895
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	2.976.774.348	--	964.865.900	--	1.732.544.770	45.098.895	6.546.283.913
					--	--			
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	2.976.774.348	--	964.865.900	--	1.732.544.770	45.098.895	6.546.283.913
Transferler	20	--	--	--	--	--	45.098.895	(45.098.895)	--
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	20	--	--	(106.012.163)	--	106.012.163	(106.012.163)	--	(106.012.163)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	89.653.311	89.653.311
- Dönem Karı / (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	89.653.311	89.653.311
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	--	--
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.9, 27)		--	--	--	--	--	(557.193.938)	--	(557.193.938)
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	2.976.774.348	(106.012.163)	964.865.900	106.012.163	1.114.437.564	89.653.311	5.972.731.123

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2024 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2023 31.12.2023
	Not		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(689.703.472)	(256.715.201)
Dönem Karı / (Zararı)		89.653.311	45.098.897
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		214.500.085	(113.714.042)
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	14, 15	3.512.172	2.168.272
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili Düzeltmeler		-	--
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	16, 17	1.230.082	302.674
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	1.182.798	501.199
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	--	(198.525)
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	10	47.284	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	25	(439.027.026)	(145.399.583)
sGerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(468.129.870)	126.943.803
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	24	(235.803.757)	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	13	(232.326.113)	126.943.803
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		(7.009.311)	(815.740)
Parasal Kazanç Kayıpları İlgili Düzeltmeler		1.123.924.038	(96.913.468)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(993.856.868)	(188.100.056)
Finansal Yatırımlardaki Azalış / (Artış)		(898.688.213)	(98.791.769)
Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	(1.041.777)	13.083.587
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(71.295)	13.083.587
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(970.482)	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	(19.559.416)	(5.996.730)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(19.559.416)	(5.996.730)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(65.342.408)	--
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış / (Artış)	12	(35.869.661)	(70.793.702)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	13.943.668	(1.091.478)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.891.567	(1.091.478)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		12.052.101	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış / (Azalış)	17	1.193.901	229.141
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	1.541.827	(1.549.845)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		1.541.827	(1.549.845)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(109.366)	(18.540.614)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış)		10.074.577	(4.648.646)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(44.066.483)	1.255.962.495
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14, 15	(15.075.518)	(5.424.131)
Alınan Temettü		7.009.311	815.740
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(36.000.276)	(3.159.071)
Sermaye Artırımı		--	298.864.057
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	964.865.900
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		431.134.884	145.368.280
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları), net	9	1.024	(31.303)
Alınan / (Ödenen) Faiz	25	431.133.860	145.399.583
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP KAZANÇ ETKİSİ		(430.764.005)	115.754.884
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(733.399.076)	1.260.370.458
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.375.738.224	115.367.766
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	642.339.148	1.375.738.224

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ana hissedarları Quick Sigorta Anonim Şirketi ve Corpus Sigorta Anonim Şirketi'dir (Not 19).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket bordrosuna kayıtlı 14 çalışanı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 8).

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in finansal tabloları 28 Şubat 2025 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 Kurulu'nun ("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 3 Temmuz 2024 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 ARALIK 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

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, 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.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Finansal Tablo Tarihi	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897	%156

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2023 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir.

Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır.

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 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.

a) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 16 Değişiklikleri - Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
- TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi finansmanı anlaşmaları

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 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
- TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

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

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Aşağıda belirtilen TFRS 9 ve TFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve TFRS Muhasebe Standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler ile TFRS 18 ve TFRS 19 Standartları 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 Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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)

2.7. 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 ARALIK 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.

Stoklar

Stoklar, enflasyonun etkisine göre yeniden düzenlenmiş elde etme maliyeti ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır.

Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır. (31.12.2023: Bulunmamaktadır.)

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

Gayrimenkul inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler stoklar altında gösterilmektedir. Araziler maliyetleri ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul inşaat projeleri

Direkt maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir. Bu stoklar maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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)

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 detayı Not.13'te açıklanmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

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

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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

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.

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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)

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 yansıtacak şekilde güncellenir.

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

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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 yükümlülükler

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

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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

Dönem vergi gideri

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergi

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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 artırımını, onaylandığı nominal değeriyle kaydedilir. Adi hisse senetleri üzerinden dağıtılan temettüler, ilan edildikleri dönemde özkaynaklarda kaydedilir.

Pay başına kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve özsermaye enflasyon düzeltme farkları hesabından payları oranında pay dağıtarak ("bedelsiz paylar") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak bir önceki raporlama döneminin başından itibaren uygulamak suretiyle elde edilir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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)

Geri alınmış paylar

Şirketlerin, kendi özkaynağına dayalı finansal araçlarını geri satın alması durumunda, bu araçlar "geri alınmış paylar" olarak özkaynaktan düşülerek muhasebeleştirilir. Şirketlerinin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz ve bu işlemlere ilişkin alınan veya ödenen tutarlar doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir.

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.

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.

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 13'de belirtilmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 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.

Gayrimenkul Adı	Bulunduğu Bölge	Değerleme Yöntemi	Rapor Tarihi
Quick Tower	Kozyatağı/İstanbul	Pazar Yaklaşımı	31.12.2024
Maidan İş ve Yaşam Merkezi	Çankaya/Ankara	Pazar Yaklaşımı	06.01.2025
159 bağımsız bölüm İş yeri	Konak/İzmir	Pazar Yaklaşımı	06.01.2025

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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 Aralık 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.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

NOT 3 – İŞLETME SATINALMA / BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar

	31.12.2024	31.12.2023
Quick Finansman A.Ş.	18.000	--
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	53.295	--
Toplam	71.295	--

b) İlişkili taraflara borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Quick Sigorta A.Ş.	73.894	
Corpus Sigorta A.Ş.	1.674.767	
Maheer Yatırım Holding A.Ş.	105.274	--
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	37.632	--
Toplam	1.891.567	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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)

c) İlişkili taraflara satışlar

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Quick Sigorta A.Ş.	24.363.230	16.255.964
Corpus Sigorta A.Ş.	17.884.486	12.903.105
Maher Yatırım Holding A.Ş.	2.163.140	1.481.229
QPay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	1.319.628	3.415.081
Quick Finansman A.Ş.	5.631.278	3.531.025
Quick Hayat Sigorta A.Ş.	2.412.420	18.470
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	1.189.570	1.407.385
Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	2.303.774	63.710
Qc İnşaat Proje Müessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	1.265.811	568.828
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	505.568	200.246
Toplam	59.038.905	39.845.043

d) İlişkili taraflardan alışlar

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Corpus Sigorta A.Ş.	2.908.263	67.386
Maher Yatırım Holding A.Ş.	17.269.368	14.568.423
Quick Sigorta A.Ş.	1.617.833	2.376.200
Quick Finansman A.Ş.	68.916	1.585.052
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	352.722	686.735
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	1.928.252	2.220.169
Qc İnşaat Proje Müessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ	35.063.668	--
Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	3.306.674	--
Toplam	62.515.696	21.503.965

e) İlişkili taraflardan alış ve satışların niteliklerine göre dağılımı

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
İlişkili taraflara satışlar		
Kira bedeli	58.633.797	37.538.911
Dekorasyon yansıtma bedeli	--	2.098.148
Danışmanlık bedeli	--	--
Masraf yansıtma bedeli	405.108	207.984
Toplam	59.038.905	39.845.043

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
İlişkili taraflardan alışlar		
Aidat gideri	1.120.773	1.368.305
Maddi duran varlık alımı	265.737	2.341.955
Sigorta poliçe bedeli	3.003.932	238.426
Masraf yansıtma bedeli	37.902.157	1.210.893
Yönetim hizmet bedeli	6.873.428	3.523.493
Danışmanlık bedeli (*)	10.043.009	10.852.373
Dekorasyon bedeli	--	1.281.788
Araç kira giderleri	3.306.660	--
Diğer	--	686.732
Toplam	62.515.696	21.503.965

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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)

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler	13.976.357	8.741.073
Toplam	13.976.357	8.741.073

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31.12.2024	31.12.2023
Bankalar	650.232.314	1.375.738.221
- Vadesiz mevduat	15.032.377	2.070.614
- Vadeli mevduat	635.199.937	1.373.667.607
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakit benzeri varlıklar	650.232.314	1.375.738.221
Faiz gelir reeskontları	(7.893.166)	
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakit benzeri varlıklar	642.339.148	

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı %35 ile %48,50 aralığında olup, vade tarihleri 2 Ocak 2025 ila 26 Mart 2025 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

Finansal Yatırımlar	31.12.2024	31.12.2023
Hisse senetleri	193.458.617	223.774.588
Yatırım Fonları(*)	433.075.830	--
Toplam	626.534.447	223.774.588

(*) Yatırım fonları İş Portföy Yönetimi A.Ş. ve Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından kurulan para piyasası fonlarından oluşmakta olup, gerçeğe uygun değerinden takip edilmekte ve söz konusu değerlendirme farkları kar zarara yansıtılmaktadır.

	31.12.2024		31.12.2023	
Hisse Senetleri	Maliyet Bedeli	Borsa Rayıcı	Maliyet Bedeli	Borsa Rayıcı
Borsa İstanbul'a Kote Olan	129.453.580	193.458.617	178.166.277	223.774.588
TCELL	13.344.825	52.571.200	17.017.204	44.508.366
THYAO	30.279.000	63.225.000	43.715.365	74.261.221
KOZAL	30.208.287	25.720.201	43.614.368	32.118.555
SISE	27.606.579	22.752.960	39.298.975	35.723.351
TUPRS	28.014.889	29.189.256	34.520.365	37.163.095
Toplam	129.453.580	193.458.617	178.166.277	223.774.588

İtfa edilmiş maliyetle ölçülen finansal varlıklar

Finansal Yatırımlar	31.12.2024	31.12.2023
Özel sektör tahvilleri	361.501.767	--
Toplam	361.501.767	--

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

NOT 8 – STOKLAR

Stoklar	31.12.2024	31.12.2023
Yarı Mamuller(*)	65.342.408	--
Toplam	65.342.408	--

(1) 17.07.2024 tarihinde, Şirket'in, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde bulunan ve tapunun 4000 Ada, 8 Parsel numarasında kayıtlı 10.795 m2 alanlı, arsa nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirmeyi planladığı konut projesi için, ana yüklenici olarak Tepe İnşaat Sanayi A.Ş. ile Şirket arasında, maliyet + kar yöntemi şeklinde "Program Yönetimi ve İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır.

NOT 9 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2024	31.12.2023
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.024	--
Toplam	1.024	--

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaları bulunmamaktadır.

NOT 10 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	11.857.412	15.786.684
- Alıcılar	11.857.412	15.786.684
- Şüpheli Ticari Alacaklar	47.284	--
- Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(47.284)	--
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:5)	71.295	--
Toplam	11.928.707	15.786.684

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

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

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı bakiyesi	--	--
Yıl İçinde Ayrılan Karşılıklar	(47.284)	--
Konusu Kalmayan Karşılıklar	--	--
Dönem sonu bakiyesi	(47.284)	--

Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Not 30'da açıklanmıştır.

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

NOT 10 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	13.077.379	1.480.284
- <i>Satıcılar</i>	13.077.379	1.480.284
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not:5)	1.891.567	--
Toplam	14.968.946	1.480.284

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

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

NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	23.873.451	6.222.982
- <i>Vergi dairesinden alacaklar</i>	23.043.145	5.809.924
- <i>Personelden alacaklar</i>	830.306	413.058
Toplam	23.873.451	6.222.982

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

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	5.569
Toplam	-	5.569

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	268.487	--
- <i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	268.487	--
Toplam	268.487	--

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

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7.322.987	9.095.466
- <i>Alınan depozito ve teminatlar (*)</i>	7.322.987	9.095.466
Toplam	7.322.987	9.095.466

(*) Kiracılarından alınan teminatlardan oluşturmaktadır.

NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
Gelecek aylara ait giderler	3.868.913	943.354
Verilen sipariş avansları	10.464.750	--
Toplam	14.333.663	943.354

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

NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

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

Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
Verilen avanslar (*)	72.189.386	72.189.386
Toplam	72.189.386	72.189.386

(*) Şirket'in İstanbul ili Ataşehir ilçesi Barbaros mahallesinde geliştirdiği Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yer alacak bağımsız bölümlerden bir kısmının satış vaadi sözleşmesiyle satın alınmasına yönelik olarak verilmiştir. Söz konusu tutar teminat mektubu alınarak teminatlandırılmıştır.

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

Ertelenmiş Gelirler	31.12.2024	31.12.2023
Gelecek aylara ait gelirler (*)	19.672.606	13.857.516
Toplam	19.672.606	13.857.516

(*) Peşin alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

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

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

				Yeniden değerleme değer		
Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	artışı/azalışı	Transferler	31.12.2024
Binalar	4.861.962.346	36.000.276	--	232.326.113	(53.513.047)	5.076.775.689
Net defter değeri	4.861.962.346	36.000.276	--	232.326.113	(53.513.047)	5.076.775.689

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

				Yeniden değerleme değer		
Maliyet değeri	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	artışı/azalışı	Transferler	31.12.2023
Binalar	4.995.173.343	3.159.071	--	(126.943.803)	(9.426.265)	4.861.962.346
Net defter değeri	4.995.173.343	3.159.071	--	(126.943.803)	(9.426.265)	4.861.962.346

Şirket'in 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 ve 20 Mayıs 2024 tarihinde Şirket Portföyüne dahil 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 gayrimenkulden oluşmaktadır.

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

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Quick Tower

Quick Tower, İstanbul Ataşehir'de 10.577,47 m² yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu 30 katlı A+ ofis ve dükkan binasıdır. 2015 yılında yapımı tamamlanan binada 104 ayrı bağımsız bölüm ve 713 araç kapasitesine sahip bir otopark bulunmaktadır. Bu 104 ayrı bölümün 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç diğer tüm bölümleri Şirket adına kayıtlıdır. TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından hazırlanan değerleme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç binanın 71.441,89 m² kapalı alanı, yaklaşık 31.386 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla doluluk oranı %100 seviyesindedir (31 Aralık 2023: %99).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Quick Tower'ın gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş ve bağımsız bir ekspertiz şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre 5.057.770.000 TL olarak tespit edilmiştir. Quick Tower'ın Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak değerlendirilen kısmına ilişkin gerçeğe uygun değeri 4.994.830.689 TL, maddi duran varlıklardaki sınıflandırılan halihazırda kullanmakta olduğu kısmına ilişkin gerçeğe uygun değeri ise 62.939.311 TL olarak tespit edilmektedir.

Maidan İş ve Yaşam Merkezi

Ankara ili, Çankaya ilçesinde bulunan Maidan İş ve Yaşam Merkezi, 22.435 m² yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu, 4 adet bloğu bulunan 19 ve 5 katlı ofis binalarından oluşmaktadır. Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nin B bloğunda 164, 165 ve 166 numaralı 3 adet bağımsız bölüm Şirket adına kayıtlıdır. Şirket'in maliki bulunduğu bu 3 adet bağımsız bölümün toplam kiralanabilir alanı 317,00 m²'dir. Şirket bu bağımsız bölümlerden sabit kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira gelirlerini doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Ankara Maidan'ın gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş ve bağımsız bir ekspertiz şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre 46.605.000 TL olarak tespit edilmiştir.

İzmir Mistral

İzmir Konak'ta yer alan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki 13.922,01 m² alanlı Konut-Ofis-Otel-Çarşı kompleksi "Mistral İzmir" binasındaki 159 bağımsız bölüm numaralı (186 m² brüt) gayrimenkul, 16.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 30.600.000,-TL+KDV bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin peşin olarak ödenmesine karar verilmiş, 20.05.2024 tarihinde tapu devri işlemleri tamamlanmış ve söz konusu gayrimenkul Şirket portföyüne dahil edilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla İzmir Mistral'ın gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş ve bağımsız bir ekspertiz şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre 35.340.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerimiz gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmekte olup, bu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış yetkili gayrimenkul ekspertiz firmaları tarafından tespit edilmektedir. Tüm gayrimenkullerimizin gerçeğe uygun değer tespit esaslarına yukarıda yer verilmiştir. Yukarıda Pazar Yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri tespit edilen gayrimenkullerin değeri civar gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri baz alınarak belirlenmiş olduğundan gözlenebilir girdilere dayanmakta olması sebebiyle "Seviye 2" kapsamındadır.

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

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini 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 değerin söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirilip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 39.764.000 TL ve 77.192.000 USD' dir.

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31.12.2024
Binalar	9.426.265	--	--	53.513.046	62.939.311
Taşıtlar	5.247.021	--	--	--	5.247.021
Demirbaşlar	17.953.743	7.343.265	--	--	25.297.008
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.056.793	7.732.253	--	--	8.789.046
Ataşehir Barbaros Projesi ^(*)	1.056.793	7.522.346	--	--	8.579.139
Reşadiye Projesi ^(**)	--	209.907	--	--	209.907
Maliyet değeri toplamı	33.683.822	15.075.518	--	53.513.046	102.272.386
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	377.051	377.050	--	--	754.101
Taşıtlar	1.496.463	1.164.034	--	--	2.660.497
Demirbaşlar	13.203.548	1.838.241	--	--	15.041.789
Birikmiş amortismanlar toplamı	15.077.062	3.379.325	--	--	18.456.387
Net defter değeri	18.606.760				83.815.999

^(*) İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 adalarda yer alan parsellerde kain ve kayıtlı olan arsa üzerinde konut ve ticari alanların yer aldığı bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda, proje alanında arsa sahipleri ile Şirket arasında

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

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

imzalanacak Arsa Payı ve Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca oransal dağılım % 55'i arsa sahiplerinde % 45'i Şirket'te olacak şekilde belirlenmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, 5 Aralık 2023 tarihinde İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsel ve 2196 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel numaralarında kain ve kayıtlı olan toplam 25 parsel için 6.324,45 m²; 3 Ocak 2024 tarihinde, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2197 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel, 2198 ada, 1 parsel ve 2199 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsel numaralarında kain ve kayıtlı olan toplam 26 parsel için 8.839,80 m², toplamda 51 parsel ve 15.164,25 m² yüzölçümüne sahip arsa mahiyetindeki taşınmazları kentsel dönüşüm projesine dahil etmiştir.

31 Aralık 2024 sonu itibarıyla, Şirket ile sözleşme imzalayan Kat Malikleri/Arsa Sahipleri'nin oranı % 80'e ulaşmıştır. Diğer kat malikleri/arsa sahipleri ile görüşmeler devam etmektedir.

(**) 8 Kasım 2024 tarihinde Ünlü Doğan (Arsa sahibi) mülkiyetindeki, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi, 598 ada 1, 3, 6 ve 7 no.lu parseller ve 0 ada 692 ve 923 no.lu parsellerde kayıtlı taşınmazların üzerinde villalardan oluşan bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi amacıyla söz konusu projeye ait bağımsız bölümlerin paylaşımının, değer olarak %54,17'si MHR GYO'ya, %45,83'ü arsa sahibine ait olmak üzere, 8 Kasım 2024 tarihinde "Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Proje Geliştirme Sözleşmesi" imzalanmıştır.

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	--	--	--	9.426.265	9.426.265
Taşıtlar	3.775.831	1.471.190	--	--	5.247.021
Demirbaşlar	15.261.841	2.691.900	--	--	17.953.743
Yapılmakta Olan Yatırımlar	--	1.056.793	--	--	1.056.793
Ataşehir Barbaros Projesi(*)	--	1.056.793	--	--	1.056.793
Maliyet değeri toplamı	19.037.672	5.219.883	--	9.426.265	33.683.821
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	--	377.051	--	--	377.051
Taşıtlar	611.340	885.120	--	--	1.496.460
Demirbaşlar	12.405.112	798.439	--	--	13.203.551
Birikmiş amortismanlar toplamı	13.016.452	2.060.610	--	--	15.077.062
Net defter değeri	6.021.221				18.606.759

(*) İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 adalarda yer alan parsellerde kain ve kayıtlı olan arsa üzerinde konut ve ticari alanların yer aldığı bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda, proje alanında arsa sahipleri ile Şirket arasında imzalanacak Arsa Payı ve Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca oransal dağılım % 55'i arsa sahiplerinde % 45'i Şirket'te olacak şekilde belirlenmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, 5 Aralık 2023 tarihinde İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsel ve 2196 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel numaralarında kain ve kayıtlı olan toplam 25 parsel için 6.324,45 m²; 3 Ocak 2024 tarihinde, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2197 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel, 2198 ada, 1 parsel ve 2199 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsel numaralarında kain ve kayıtlı olan toplam 26 parsel için 8.839,80 m², toplamda 51 parsel ve 15.164,25 m² yüzölçümüne sahip arsa mahiyetindeki taşınmazları kentsel dönüşüm projesine dahil etmiştir.

31 Aralık 2023 sonu itibarıyla, 2195 adanın %67,73'ü, 2196 adanın %87,22'si oranında imzalar tamamlanmıştır.

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

NOT 15 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	1.274.938	--	--	1.274.938
Maliyet değeri toplamı	1.274.938	--	--	1.274.938
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	532.811	132.847	--	665.658
Birikmiş amortismanlar toplamı	532.811	132.847	--	665.658
Net defter değeri	742.126			609.280

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	1.070.689	204.248	--	1.274.938
Maliyet değeri toplamı	1.070.689	204.248	--	1.274.938
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	431.149	107.662	--	532.811
Birikmiş amortismanlar toplamı	431.149	107.662	--	532.811
Net defter değeri	639.541			742.127

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

16.1 Borç Karşılıkları

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

16.2 Dava ve İhtilaflar

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

1) Şirket tarafından açılan davalar ve yürütülen icra takipleri:

Rapor tarihi itibarıyla devam eden Şirket tarafından açılmış 2 adet dava bulunmakta olup, söz konusu dava faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilememektedir.

2) Şirket aleyhine açılan davalar ve icra takipleri:

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.

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

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

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

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

Alınan Teminatlar	31.12.2024	31.12.2023
Banka teminat mektupları	158.816.764	92.057.691
Çek ve senet olarak alınan teminatlar	1.544.539	2.229.986
Toplam	160.361.303	94.287.677

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

Verilen Teminatlar	31.12.2024	31.12.2023
Banka teminat mektupları	916.000	1.322.510
Toplam	916.000	1.322.510

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

	31.12.2024	31.12.2023
Şirket tarafından verilen TRİ'ler:		
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	916.000	1.322.510
<i>Teminat Mektubu</i>	916.000	1.322.510
<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	1.322.510

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2024	31.12.2023
Kullanılmamış izin karşılığı	904.564	470.494
Toplam	904.564	470.494

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılıkları	812.018	300.176
Toplam	812.018	300.176

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

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır.

Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 46.655,43 TL (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL, tarihi maliyet) 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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,24 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 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Dönem başı	300.176	--
Dönem içerisinde ayrılan/(konusu kalmayan karşılıklar	604.109	300.176
Enflasyon Etkisi	(92.267)	--
Dönem sonu	812.018	300.176

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Personele Borçlar	--	--
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	1.102.060	466.766
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	598.124	264.199
Toplam	1.700.184	730.965

NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Amortisman ve itfa payı giderleri		
Satışların maliyeti (Not 21)	1.994.556	2.113.894
Genel yönetim giderleri (Not 22)	1.517.616	41.428
Toplam	3.512.172	2.155.322
	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Personel giderleri		
Genel yönetim giderleri (Not 22)	37.156.380	23.337.312
Toplam	37.156.380	23.337.312

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

NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (devamı)

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretleri

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretleri Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2022 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hesaplanmış ücretlerine ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	981.851	903.875
Toplam	981.851	903.875

(*) KDV hariç ücrettir.

NOT 19 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Diğer dönen varlıklar	31.12.2024	31.12.2023
Personel Avansları	70.000	--
Diğer	29.215	40.702
Toplam	99.215	40.702

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

Kısa vadeli diğer yükümlülükler	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	2.877.824	3.793.904
Diğer Yükümlülükler	--	--
Toplam	2.877.824	3.793.904

NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

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 ulaşılamamış olsa dahi, 2026 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

Şirket'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'nden; B grubu hamiline 641.000.000 adet pay karşılığı 641.000.000 TL'nden oluşmaktadır.

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

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

NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Hissedarlar				
Quick Sigorta A.Ş.	64,98	537.387.067	64,79	535.810.219
Corpus Sigorta A.Ş.	12,59	104.133.400	12,59	104.133.400
Halka Açık Kısım – Diğer	22,43	185.479.533	22,62	187.056.381
Toplam	100,00	827.000.000	100,00	827.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.976.774.348		2.976.774.348
Toplam		3.803.774.348		3.803.774.348

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'in 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 3.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 207.000.000 TL artırılarak 827.000.000 TL'ye çıkarılmasına; sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 207.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına; söz konusu paylara ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda, halka arza ilişkin talep toplama işlemleri 12-13 Ekim 2023 tarihlerinde Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından "Borsa'da Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle tamamlanmış olup, halka arz fiyatı olarak 4,30 TL açıklanmış ve Şirket sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılan 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay halka arz edilmiştir. Şirket hisseleri MHRGY kodu ile 18 Ekim 2023 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır, Sermaye artırımını dolayısıyla Şirket'in halka arz kapsamında maliyetler arındırılmamış haliyle elde ettiği brüt gelir 890.100.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Halka arz işlemlerinin tamamlandığı tarihte toplamda 890.100.000 TL tutarındaki pay bedellerinin tamamının nakden Şirket'e ödenmiş ve Şirket'in 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 3.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde, 827.000.000 TL'ye çıkarılmış ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadili Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.11.2023 tarih ve 45441 sayılı yazısı ile onaylanmış olup, 30.11.2023 tarihinde tescil edilmiş ve 30.11.2023 tarih 10969 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirket ana ortağı Quick Sigorta A.Ş. toplamda 21.520.467 TL tutarında pay alımı gerçekleştirerek pay oranını %64,98'ye çıkarmıştır.

Geri Alınmış Paylar

Şirket Yönetim Kurulu tarafından, 25 Haziran 2024 tarihinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.02.2023 tarih ve 2023/10 sayılı bülteninde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin ilke kararı çerçevesinde, başta küçük yatırımcılarımız olmak üzere tüm yatırımcılarımızın menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkı sağlanması amacı ile pay geri alımı yapılmasına, bu kapsamda;

- Pay geri alım programının azami 1 yıl süreyle geçerli olacak şekilde belirlenmesine,
- Pay geri alımı için ayrılabilir azami fon tutarının 100.000.000 TL olarak, alınacak azami hisse adedinin ise nominal 20.000.000 TL' sını geçmeyecek şekilde belirlenmesine,

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

NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

c) İş bu karar kapsamında, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve pay geri alımına ilişkin kararın Genel Kurul'un onayına sunulması dahil her türlü iş ve işlem için Yönetimin yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

İlgili karar kapsamında 26 Haziran 2024 tarihinde başlayan pay geri alım programı 2 Ekim 2024 tarihinde tamamlanmış olup, şirket sermayesinin %2,418'ine denk gelen toplam 20.000.000 TL nominal değerli pay, işlem maliyetleri dahil toplam 96.683.819 TL bedel ödenerek geri alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla geri alınan payların satışı olmamıştır.

Paylara İlişkin Primler

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla paylara ilişkin primleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Hisse senedi ihraç primleri	964.865.900	964.865.900
Toplam	964.865.900	964.865.900

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kardan ayrılmış kısıtlanmış yasal yedekleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Geri alınmış paylara ilişkin yedekler (*)	106.012.163	--
Toplam	106.012.163	--

(*) SPK düzenlemeleri uyarınca, geri alınmış paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayrılmaktadır. Bu çerçevede, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler içerisinde, işlem maliyetleri dahil 106.012.163 TL tutarında geri alınmış paylar için yedek akçe ayrılmıştır.

Geçmiş yıl kar / (zararları)

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

	31.12.2024	31.12.2023
Geçmiş yıl karları/(zararları)(*)	1.114.437.564	1.732.544.770
Toplam	1.114.437.564	1.732.544.770

(*)Şirket'in 31 Aralık 2024 geçmiş yıl karları/(zararları) 1.671.631.502 TL olup, 557.193.938 TL'si geçmiş dönem ertelenmiş vergi etkisi olarak yer almaktadır.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı bakiye	1.732.544.770	1.732.544.770
Net dönem kar/(zarar) transferi	(60.913.268)	-
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi	(557.193.938)	-
Dönem sonu bakiye	1.114.437.564	1.732.544.770

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

NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye Düzeltmesi Farkları	827.000.000	2.976.774.348	3.803.774.348
Paylara İlişkin Primler	649.282.095	315.583.805	964.865.900
Yasal Yedekler	106.012.163	--	106.012.163
31 Aralık 2024 (VUK)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye Düzeltmesi Farkları	827.000.000	3.694.648.831	4.521.648.831
Paylara İlişkin Primler	649.282.095	218.466.091	867.748.186
Yasal Yedekler	--	--	--

NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Yurtiçi satışlar	238.957.591	198.850.734
Brüt satışlar	238.957.591	198.850.734
Satış iadeleri (-)	--	(26.595)
Hasılat	238.957.591	198.824.136
Satılan hizmet maliyeti (-)	20.754.449	12.778.698
Satışların maliyeti toplamı (-)	20.754.449	12.778.698
Brüt kar/(zarar)	218.203.142	186.045.438

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

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Satışların maliyeti	31.12.2024	31.12.2023
Satılan hizmet maliyeti	20.754.449	12.778.698
Satışların maliyeti toplamı	20.754.449	12.778.698

NOT 22 - FAALİYET GİDERLERİ

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

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Genel yönetim giderleri	31.12.2024	31.12.2023
Personel giderleri	(37.156.380)	(25.258.735)
Amortisman giderleri	(1.517.616)	(41.428)
Ofis giderleri	(72.911)	(527.665)
Temsil ve ağırlama giderleri	(325.455)	(424.258)
Sigorta giderleri	(1.511)	(56.391)
Seyahat giderleri	(274.602)	(213.273)
İşletme ve haberleşme giderleri	--	(1.496)
Yönetim hizmet giderleri	(17.979.286)	(16.629.010)
Danışmanlık giderleri	(2.215.120)	(3.493.764)
Vergi, resim ve harç giderleri	(452.709)	(271.842)
Aidat giderleri	(899.140)	(105.587)
Kıdem tazminatı karşılığı	(604.109)	(399.864)
İzin karşılığı	(578.689)	(408.892)
Kira giderleri	(596.868)	--
Bakım ve onarım giderleri	(31.998)	(28.389)
Diğer giderler	(2.481.806)	(364.943)
Toplam	(65.188.200)	(48.225.537)

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

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur Farkı Gelirleri	261.464	538.716
Poliçe İade Zeyili	30.207	1.237.000
Konusu Kalmayan Karşılıklar	--	198.525
Diğer gelirler	55.647	570.595
Toplam	347.318	2.544.836

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

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	(1.329.567)	(5.317.076)
Karşılık giderleri	(47.284)	--
Komisyon Giderleri	(39.424)	--
Diğer giderler	(404.792)	(401.184)
Toplam	(1.821.067)	(5.718.260)

NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	439.027.026	145.415.846
Menkul kıymet değer artışları	27.896.447	45.560.764
Kur farkı gelirleri	1.106.445	30.356.923
Temettü gelirleri	7.009.311	815.740
Finansal yatırım gerçeğe uygun değer değişimi	207.907.310	--
Yeniden değerlendirme değer artışları	232.326.113	--
Diğer gelirler	1.302.206	--
Toplam	916.574.858	222.149.273

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

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller yeniden değerlendirme değer azalışları	--	(126.943.803)
Menkul kıymet değer azalışları	--	(15.071.437)
Toplam	--	(142.015.240)

NOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri bulunmamaktadır.

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

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Finansman giderleri		
Faiz Giderleri	--	(16.263)
Toplam	--	(16.263)

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

NOT 26 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak 31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	(471.473.113)
Stoklar	1.524.037
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.497.269.668
Maddi duran varlıklar	117.572.119
Maddi olmayan duran varlıklar	579.030
Peşin ödenmiş giderler	22.980.443
Ertelenmiş Gelirler	(796.223)
Ödenmiş sermaye	(1.169.194.270)
Geri Alınmış Paylar	9.328.345
Paylara İlişkin Primler	(296.577.971)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(654.158.291)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(98.207.002)
Hasılat	(30.774.410)
Satışların Maliyeti	9.886.596
Genel Yönetim Giderleri	7.661.444
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(84.996.138)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(212.436)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	227.942
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(569.680.115)

NOT 27 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

2024 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Şirket’in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

Dönem vergi geliri / (gideri)

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Ertelenmiş Vergi Gideri	(408.782.625)	--
Toplam Vergi Gideri	(408.782.625)	--

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

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

NOT 27 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş vergi (devamı)

Not 2’de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30’dur (31 Aralık 2023: %0).

	31.12.2024	31.12.2023
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	965.976.563	--
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	965.976.563	--

Şirket’in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

31.12.2024	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.187.540.668	(956.262.200)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.341.504	(702.451)
Binalar (MDV)	38.214.198	(11.464.259)
Stoklar	976.481	(292.944)
Finansal Yatırımlar	15.293.780	4.588.134
Ticari ve Ticari Olmayan Alacaklar	1.550.172	465.052
Peşin Ödenmiş Giderler	8.331.105	(2.499.331)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	812.018	243.605
Kullanılmayan İzin Karşılığı	904.564	271.369
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	47.284	14.185
Diğer	1.125.742	(337.723)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(965.976.563)

	1 Ocak-31 Aralık 2024
Dönem başı ert. vergi varlığı / (yükümlülüğü)	--
Ertelenmiş vergi Geliri/ (Gideri)	(408.782.625)
Geçmiş yıllar kar/zararında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi etkisi (*)	(557.193.938)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Gösterilen	--
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(965.976.563)

(*) 2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti bölümünde açıkladığı üzere, vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebiyle ertelenmiş vergi hesaplanmış olup, tutarın geçmiş dönemlerle ilgili olan kısmı geçmiş yıllar kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

NOT 28 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	89.653.311	45.098.895
Ağırlıklı Ortalama Hisse Senedi (*)	807.000.000	662.534.247
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,1111	0,0681

(*) Geri alınmış paylar düzeltilerek hesaplanmıştır (Not 20)

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

NOT 29 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

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

NOT 30 – 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:

31.12.2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	11.857.412	71.295	23.873.451	--	650.232.314
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	11.857.412	71.295	23.873.451	--	650.232.314
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)	47.284	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(47.284)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--
31.12.2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	15.786.684	--	6.222.982	--	1.375.738.224
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	15.786.684	--	6.222.982	--	1.375.738.224
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 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi Riski (devamı)

- (1) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
- (2) 31 Aralık 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 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

31.12.2024						
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	1.024	1.024	1.024	--	--	--
Ticari borçlar	14.968.946	14.968.946	14.968.946	--	--	--
Diğer borçlar	7.591.474	7.591.474	268.487	--	7.591.474	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	22.561.444	22.561.444	15.238.457	--	7.591.474	--

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	1.480.284	1.480.284	1.480.284	--	--	--
Diğer borçlar	9.095.466	9.095.466	--	--	9.095.466	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	10.575.750	10.575.750	1.480.284	--	9.095.466	--

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

NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	Döviz Pozisyonu Tablosu					
	31.12.2024			31.12.2023		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	53.043	1.248	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	14.793.063	379.538	38.188	1.078.606	19.843	5.002
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	14.793.063	379.538	38.188	1.131.649	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)	14.793.063	379.538	38.188	1.131.649	21.091	5.002
10. Ticari Borçlar	826.070	23.372	--	726.124	17.084	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	826.070	23.372	--	726.124	17.084	--
14. Ticari Borçlar	5.811.673	124.671	38.186	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	6.888.480	156.540	5.000
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	5.811.673	124.671	38.186	6.888.480	156.540	5.000
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	6.637.743	148.043	38.186	7.614.604	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)	8.155.320	231.494	2	(6.482.955)	(152.533)	2
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	8.155.320	231.494	2	(6.482.955)	(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 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 30 – 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				
31.12.2024	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	1.339.020	(1.339.020)	1.339.020	(1.339.020)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.339.020	(1.339.020)	1.339.020	(1.339.020)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	140.286	(140.286)	140.286	(140.286)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	140.286	(140.286)	140.286	(140.286)
TOPLAM (3+6)	1.479.306	(1.479.306)	1.479.306	(1.479.306)

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	(648.303)	648.303	(648.303)	648.303
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(648.303)	648.303	(648.303)	648.303
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	7	(7)	6	(6)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	7	(7)	6	(6)
TOPLAM (3+6)	(648.296)	648.296	(648.297)	648.297

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

NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz Oranı Riski

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

	31.12.2024	31.12.2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	635.199.937	1.373.667.607
<i>Vadeli mevduatlar</i>	635.199.937	1.373.667.607
Finansal yükümlülükler	--	--
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	--	--

Sermaye Riski Yönetimi

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

	31.12.2024	31.12.2023
Toplam Borçlar	1.014.505.203	29.728.808
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(650.232.314)	(1.375.738.221)
Net borç	364.272.889	(1.346.009.416)
Toplam Özsermaye	5.972.731.123	6.546.283.913
Özkaynaklar + Net Borç	6.337.004.012	5.200.274.497
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	%5,75	%(25,88)

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

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

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	Defter Değeri	Not
31 Aralık 2024						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	650.232.314	--	--	--	650.232.314	6
Finansal varlıklar	--	--	988.036.214	--	988.036.214	11
Ticari alacaklar	11.928.707	--	--	--	11.928.707	5-8
Diğer alacaklar	23.873.451	--	--	--	23.873.451	5-9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Ticari borçlar	--	14.968.946	--	--	14.968.946	5-8
Diğer borçlar	--	7.591.474	--	--	7.591.474	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 değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	Defter Değeri	Not
31 Aralık 2023						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	1.375.738.221	--	--	--	1.375.738.221	6
Finansal varlıklar	--	--	223.774.588	--	223.774.588	11
Ticari alacaklar	15.786.684	--	--	--	15.786.684	5-8
Diğer alacaklar	6.228.551	--	--	--	6.228.551	5-9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Ticari borçlar	--	1.480.284	--	--	1.480.284	5-8
Diğer borçlar	--	9.095.466	--	--	9.095.466	5-9

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

NOT 32 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 33 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN
AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER
HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

		31.12.2024	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)	1.638.268.528	1.599.512.809
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)	5.142.118.097	4.861.962.346
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		206.849.701	114.537.563
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.987.236.326	6.576.012.718
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.024	-
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	5.972.731.123	6.546.283.913
Diğer Kaynaklar		1.014.504.179	29.728.805
D Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	6.987.236.326	6.576.012.718

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

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	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)	650.232.314	1.375.738.219
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (**)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(I)	523.775.270	1.303.358.797
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)	73,59%	73,93%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	23,45%	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	İşletmeci 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%
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli			
8	Mevduat / Katılma Hesabı (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	9,31%	20,92%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)(**)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(I)	7,50%	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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir. Şirket, uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla 16 Nisan 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na yaptığı ek süre talebine ilişkin başvuru neticesinde, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 03.07.2024 tarih ve E-12233903-340.03-56258 sayılı yazısı ile Şirketimize, 30.06.2024 tarihine kadar süre verilmesine karar verilmiştir. Buna göre Şirketimiz 30.06.2024 tarihli finansal tablolarında söz konusu uyumsuzluk giderilmiştir.

(**) 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 Aralık 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.