

**MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR
VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN NOTLAR

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
SINIRLI DENETİM 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 - 46

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	640.407.401	758.651.598
Finansal Yatırımlar	7	1.129.874.702	1.152.780.685
Stoklar	8	239.865.338	76.237.556
Ticari Alacaklar		20.491.603	13.917.690
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	241.717	83.183
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	20.249.886	13.834.507
Diğer Alacaklar		29.492.431	27.854.094
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	29.492.431	27.854.094
Peşin Ödenmiş Giderler	12	74.256.394	16.723.648
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	26	--	--
Diğer Dönen Varlıklar	19	17.420.875	115.758
Toplam Dönen Varlıklar		2.151.808.744	2.046.281.029
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		--	--
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	5.936.225.617	5.923.273.737
Maddi Duran Varlıklar	14	85.932.726	97.791.420
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		642.552	710.871
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15	642.552	710.871
Peşin Ödenmiş Giderler	12	84.698.631	84.226.194
Toplam Duran Varlıklar		6.107.499.526	6.106.002.222
TOPLAM VARLIKLAR		8.259.308.270	8.152.283.251

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025
tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade
edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
KAYNAKLAR	Not		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	19.627	1.195
Ticari Borçlar		37.595.266	17.464.858
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10	13.574.819	2.206.966
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10	24.020.447	15.257.892
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	2.347.311	1.983.671
Diğer Borçlar		44.070.991	313.254
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	44.070.991	313.254
Ertelenmiş Gelirler		18.618.004	22.952.803
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	12	18.618.004	22.952.803
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.543.717	1.055.390
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	16	--	--
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	17	1.543.717	1.055.390
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	6.948.272	3.357.670
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		111.143.188	47.128.841
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		9.740.719	8.544.017
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	9.740.719	8.544.017
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.249.288	947.413
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17	1.249.288	947.413
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	1.242.455.862	1.127.042.823
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.253.445.869	1.136.534.253
Toplam Yükümlülükler		1.364.589.057	1.183.663.094
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	20	827.000.000	827.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	2.079.940.817	3.611.013.038
Geri Alınmış Paylar	20	(159.431.349)	(123.688.557)
Hisse Senedi İhraç Primleri	20	707.549.842	1.125.746.969
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	178.327.474	123.688.557
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	20	3.258.140.581	1.300.258.108
Net Dönem Karı/Zararı	28	3.191.848	104.602.042
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.894.719.213	6.968.620.157
TOPLAM KAYNAKLAR		8.259.308.270	8.152.283.251

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.- 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.- 30.06.2024
Hasılat	21	155.618.582	79.489.432	126.692.257	66.376.142
Satışların Maliyeti (-)	21	(8.518.843)	(2.424.608)	(4.897.923)	(64.278)
BRÜT KAR / ZARAR		147.099.739	77.064.824	121.794.334	66.311.864
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(87.504.934)	(61.295.410)	(40.449.013)	(27.725.897)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	22	--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	136.454	115.086	203.886	70.338
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(1.921.444)	(676.181)	(1.239.259)	82.587
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		57.809.815	15.208.319	80.309.948	38.738.892
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	351.383.719	164.967.196	434.335.045	224.695.427
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	(4.616.196)	(1.982.705)	--	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI		404.577.338	178.192.810	514.644.993	263.434.319
Finansman Gelirleri	25	--	--	--	(294.728)
Finansman Giderleri (-)	25	--	--	(46)	2
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	26	(124.906.191)	(48.717.574)	(397.523.968)	(147.570.095)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI		279.671.147	129.475.236	117.120.979	115.569.498
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	27	(276.479.299)	(95.014.997)	--	--
-Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		--	--	--	--
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	27	(276.479.299)	(95.014.997)	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI		3.191.848	34.460.239	117.120.979	115.569.498
DÖNEM KARI / ZARARI		3.191.848	34.460.239	117.120.979	115.569.498
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp)		0,0039	0,0417	0,1416	0,1397
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		3.191.848	34.460.239	117.120.979	115.569.498

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	3.611.013.038	--	1.125.746.969	--	2.021.428.081	52.618.653	7.637.806.741
Transferler	20	--	--	--	--	--	52.618.653	(52.618.653)	--
Sermaye Artırımı	20	--	--	--	--	--	--	--	--
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	20	--	--	(34.162.091)	--	34.162.091	(34.162.091)	--	(34.162.091)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	117.120.978	117.120.978
- Dönem Karı / (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	117.120.978	117.120.978
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	--	--
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	3.611.013.038	(34.162.091)	1.125.746.969	34.162.091	2.039.884.643	117.120.978	7.720.765.628
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	3.611.013.038	(123.688.557)	1.125.746.969	123.688.557	1.300.258.108	104.602.042	6.968.620.157
Transferler	20	--	(1.531.072.221)	--	(418.197.127)	18.896.125	2.034.975.265	(104.602.042)	--
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	20	--	--	(35.742.792)	--	35.742.792	(35.742.792)	--	(35.742.792)
Kar Payları	20	--	--	--	--	--	(41.350.000)	--	(41.350.000)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	3.191.848	3.191.848
- Dönem Karı / (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	3.191.848	3.191.848
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	--	--
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.9, 27)		--	--	--	--	--	--	--	--
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	2.079.940.817	(159.431.349)	707.549.842	178.327.474	3.258.140.581	3.191.848	6.894.719.213

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2025 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024 30.06.2024
	Not		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(4.340.782)	(518.953.383)
Dönem Karı / (Zararı)		3.191.848	117.120.978
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		212.597.554	(598.686.009)
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	14, 15	4.477.867	1.755.953
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili Düzeltmeler		-	--
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	16, 17	1.076.423	1.044.212
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	1.076.423	1.044.212
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	--	--
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	10	--	--
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	25	(3.542.890)	46
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(116.762.068)	(68.896.269)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	24	(116.762.068)	(68.896.269)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	13	--	--
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		(2.568.621)	--
Parasal Kazanç Kayıpları İlgili Düzeltmeler		329.916.843	(532.589.951)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(220.130.184)	(37.388.352)
Finansal Yatırımlardaki Azalış / (Artış)		(25.076.420)	--
Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	(8.562.896)	(7.391.810)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(170.422)	(190.404)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(8.392.474)	(7.201.406)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	(5.618.980)	(11.366.323)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(5.618.980)	(11.366.323)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(163.627.781)	--
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış / (Artış)	12	(72.431.976)	(28.343.648)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	22.626.320	4.352.624
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		11.683.252	6.258
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		10.943.068	4.346.366
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış / (Azalış)	17	647.127	578.490
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	50.290.684	(537.676)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		50.290.684	(537.676)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(17.321.660)	5.319.991
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış)		(1.054.602)	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(5.484.131)	(54.058.663)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14, 15	(5.502.734)	(54.058.663)
Alınan Temettü		--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	--
Sermaye Artırımı		--	--
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		18.603	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.350.276	11.709
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları), net	9	--	11.755
Alınan / (Ödenen) Faiz	25	4.350.276	(46)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP KAZANÇ ETKİSİ		(107.103.183)	(318.293.251)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(112.577.820)	(891.293.587)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	749.442.331	1.605.127.858
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	636.864.511	713.834.270

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 A.Ş. olup, 6 Nisan 2021 tarihinde MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi olarak, 12 Ocak 2023 tarihinde de MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasa Kurulu'nca ("SPK") 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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ana hissedarları Quick Sigorta Anonim Şirketi ve Corpus Sigorta Anonim Şirketi'dir (Not 19).

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket bordrosuna kayıtlı 16 çalışanı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 14).

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in finansal tabloları 5 Ağustos 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin ("Tebliğ") 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Şirket, 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardına (TMS 34) uygun olarak hazırlamıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan TMS Taksonomisi ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatına göre yapmaktadır.

2.2. Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Finansal durum ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

KGK'nın 23.11.2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında TMS/TFRS uygulayan şirketlerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardında (TMS 29) yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği ile kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceği hususları kamuya ilan edilmiştir.

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

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, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Finansal Tablo Tarihi	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2025	3.132,17	1,00000	%220
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000	%291
30 Haziran 2024	2.319,29	1,00000	%324

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. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumlarda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı ve TMS 2 Stoklar Standardı hükümleri uygulanmaktadır.
- 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 finansal 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
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, en son yıllık finansal tablolarda esas alınan muhasebe politikaları ile aynıdır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2024 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.

Finansal 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.

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Standardın zorunlu yürürlük tarihi, yapılan son düzenleme ile birlikte 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ertelenmiştir.

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

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Genel anlamda, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Genel anlamda, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrikli Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024'te "Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrikli Konu Edinen Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

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

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

2.6. Netleştirme/Mahsup

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

2.7. Muhasebe 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.

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili taraflar

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.

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.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 gerçekleştirilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır.

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31.12.2024: Bulunmamaktadır.).

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

Gayrimenkul inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler stoklar altında gösterilmektedir. Araziler maliyetleri ya da net gerçekleştirilir 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 gerçekleştirilir 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.

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 oluştuğu 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, oluştuğu 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 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 amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler.

Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Finansal Araçlar

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal 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 farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

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

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 tablolarda 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

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

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

c) TFRS 3 İşletme Birleşmeleri Standardı 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.

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 vergisinden 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

Sermaye ve temettüleri

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

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.

Geri alınmış paylar

Şirketlerin, kendi özkaynağına dayalı finansal araçlarını geri satın alması durumunda, bu araçlar "geri alınmış paylar" olarak özkaynaktan düşülerek muhasebeleştirilir. 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 faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

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

2.9. Muhasebe Politikalarının Uygulanmasında Kullanılan Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımlar

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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. Muhasebe Politikalarının Uygulanmasında Kullanılan Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımlar (Devamı)

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. ("TSKB A.Ş.") tarafından belirlenmiştir. Değerleme raporu tarihi itibarıyla TSKB A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşu olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

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
Mistral Ofis	Konak/İzmir	Pazar Yaklaşımı	06.01.2025

2.10. Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK'nın II-14.1 sayılı "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 III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-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 SPK'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunulabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet alanı, ticari işlemlerinin niteliği ve ekonomik özellikleri, müşterilerin risklerine göre sınıflandırılması ve faaliyetlerin yürütülmesinde kullanılan yöntemler benzerdir. Ayrıca, Şirket'in organizasyon yapısı, Şirket'in farklı faaliyetleri içeren ayrı bölümler halinde yönetilmesi yerine tek bir faaliyetin yönetilmesi şeklinde oluşturulmuştur. Bu sebeplerden dolayı, Şirket'in operasyonları tek bir faaliyet bölümü olarak kabul edilmekte ve Şirket'in faaliyet sonuçları, bu faaliyetlere tahsis edilecek kaynakların tespiti ve bu faaliyetlerin performanslarının incelenmesi bu çerçevede değerlendirilmektedir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR

a) İlişkili taraflardan alacaklar

	30.06.2025	31.12.2024
Quick Sigorta A.Ş.	58.152	--
Corpus Sigorta A.Ş.	135.617	--
Maher Yatırım Holding A.Ş.	5.670	--
QPAY Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	3.459	--
Quick Finansman AŞ	14.762	21.001
Quick Hayat Sigorta A.Ş.	8.846	--
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	3.119	--
Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	7.710	--
Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	3.057	--
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	1.325	62.182
Toplam	241.717	83.183

b) İlişkili taraflara borçlar

	30.06.2025	31.12.2024
Quick Sigorta A.Ş.	8.885.372	86.215
Corpus Sigorta A.Ş.	269.680	1.954.016
Maher Yatırım Holding A.Ş.	4.082.439	122.827
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	--	43.908
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	337.328	--
Toplam	13.574.819	2.206.966

c) İlişkili taraflara satışlar

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Quick Sigorta A.Ş.	15.475.872	11.538.838
Corpus Sigorta A.Ş.	11.307.210	8.468.303
Maher Yatırım Holding A.Ş.	1.329.319	1.078.628
QPay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	811.027	657.962
Quick Finansman A.Ş.	3.460.299	2.808.209
Quick Hayat Sigorta A.Ş.	2.073.435	53.932
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	730.926	593.246
Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	1.807.354	176.456
Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	13.290	1.048.630
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	310.642	252.129
Toplam	37.319.374	26.676.333

d) İlişkili taraflardan alımlar

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Quick Sigorta A.Ş.	12.643.693	133.381
Corpus Sigorta A.Ş.	665.775	--
Maher Yatırım Holding A.Ş.	43.920.999	13.059.891
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	194.104	288.536
Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	495.400	356.593
Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ	579.639	--
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	2.134.171	897.554
Toplam	60.633.781	14.735.955

e) İlişkili taraflardan alış ve satışların niteliklerine göre dağılımı

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
İlişkili taraflara satışlar		
Kira bedeli	37.149.968	26.532.407
Masraf yansıtma bedeli	169.406	143.926
Toplam	37.319.374	26.676.333

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (devamı)

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
İlişkili taraflardan alımlar		
Aidat gideri	1.628.767	648.884
Sigorta poliçe bedeli	13.258.255	--
Masraf yansıtma bedeli	1.153.696	534.207
Web hizmet bedeli	194.104	4.531.556
Danışmanlık bedeli (*)	43.920.999	8.531.351
Kira bedeli	477.960	356.576
Sabit kıymet alımları	--	133.381
Toplam	60.633.781	14.735.955

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

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 3.06.2024
Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler	11.434.182	5.466.359
Toplam	11.434.182	5.466.359

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025	31.12.2024
Bankalar	640.407.401	758.651.598
- Vadesiz mevduat	11.851.625	17.538.865
- Vadeli mevduat	628.555.776	741.112.733
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakit benzeri varlıklar	640.407.401	758.651.598
Faiz gelir reeskontları	(3.542.890)	(9.209.267)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakit benzeri varlıklar	636.864.511	749.442.331

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı %41 ile %46 aralığında olup, vade tarihleri 1 Temmuz 2025 ila 26 Eylül 2025 aralığındadır. Şirket'in yabancı para cinsinden vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

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.

NOT 7 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Finansal Yatırımlar	30.06.2025	31.12.2024
Paylar	191.378.203	225.715.772
Yatırım Fonları(*)	374.299.029	505.286.593
Toplam	565.677.232	731.002.365

(*) 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 7 – FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Paylar	30.06.2025		31.12.2024	
	Maliyet Bedeli	Borsa Rayici	Maliyet Bedeli	Borsa Rayici
Borsa İstanbul'a Kote Olan	130.616.769	191.378.203	151.038.580	225.715.772
TCCELL	14.369.742	55.570.277	15.569.932	61.336.885
THYAO	58.074.503	88.339.167	35.327.699	73.767.093
KOZAL	30.208.153	27.337.680	35.245.196	30.008.769
SISE	27.964.371	20.131.079	32.209.681	26.546.773
TUPRS	--	--	32.686.072	34.056.252
Toplam	130.616.769	191.378.203	151.038.580	225.715.772

İtfa edilmiş maliyetle ölçülen finansal varlıklar

Finansal Yatırımlar	30.06.2025	31.12.2024
Özel Sektör Tahvilleri	564.197.470	421.778.320
Toplam	564.197.470	421.778.320

NOT 8 – STOKLAR

Stoklar	30.06.2025	31.12.2024
Yarı Mamuller(*)	239.865.338	76.237.556
Toplam	239.865.338	76.237.556

(*) 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. Yarı mamuller bu projeye ilişkin ödemelerden kaynaklanmaktadır.

NOT 9 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.06.2025	31.12.2024
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	19.627	1.195
Toplam	19.627	1.195

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaları bulunmamaktadır.

NOT 10 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.06.2025	31.12.2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	20.249.886	13.834.507
- Alıcılar	20.249.886	13.834.507
- Şüpheli Ticari Alacaklar	47.284	55.168
- Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(47.284)	(55.168)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:5)	241.717	83.183
Toplam	20.491.603	13.917.690

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraf harici ticari alacakların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2024: 30 gün).

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 10 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Dönem başı bakiyesi	(55.168)	--
Yıl İçinde Ayrılan Karşılıklar	--	63.856
Konusu Kalmayan Karşılıklar	--	--
Enflasyon Etkisi	7.884	--
Dönem sonu bakiyesi	(47.284)	63.856

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	24.020.447	15.257.892
- <i>Satıcılar</i>	24.020.447	15.257.892
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not:5)	13.574.819	2.206.966
Toplam	37.595.266	17.464.858

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraf harici ticari borçların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2024: 30 gün).

NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.06.2025	31.12.2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	29.492.431	27.854.094
- <i>Vergi dairesinden alacaklar</i>	29.160.677	26.885.343
- <i>Personelden alacaklar</i>	329.731	968.751
- <i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	2.023	--
Toplam	29.492.431	27.854.094

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	44.070.991	313.254
- <i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	2.720.991	313.254
- <i>Ortaklara borçlar (*)</i>	41.350.000	--
Toplam	44.070.991	313.254

(*) Şirket kar dağıtım politikası ve Şirket ana sözleşmesi gereği, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, birinci temettünün hesaplanacağı net dağıtılabilir dönem karının %58,23'ü oranına tekabül eden, safi karın 41.350.000 TL'lik kısmının nakit olarak dağıtılması, kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınması ve bu hususa ilişkin hazırlanan 2024 yılı Kar Dağıtım Tablosu Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9.740.719	8.544.017
- <i>Alınan depozito ve teminatlar (*)</i>	9.740.719	8.544.017
Toplam	9.740.719	8.544.017

(*) Kiracılardan alınan teminatlardan oluşturmaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli	30.06.2025	31.12.2024
Gelecek aylara ait giderler	10.289.756	4.514.013
Verilen sipariş avansları	63.966.638	12.209.635
Toplam	74.256.394	16.723.648

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli	30.06.2025	31.12.2024
Verilen avanslar (*)	84.226.194	84.226.194
Gelecek yıllara ait giderler	472.437	--
Toplam	84.698.631	84.226.194

(*) 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 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler	30.06.2025	31.12.2024
Gelecek aylara ait gelirler (*)	18.268.709	22.952.803
Alınan Avanslar	349.295	--
Toplam	18.618.004	22.952.803

(*) Peşin alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2025	Girışler	Çıkışlar	Yeniden değerleme değer artışı/azalışı	Transferler	30.06.2025
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	10.254.526	2.697.354	--	--	--	12.951.880
- <i>Ataşehir Barbaros Projesi (*)</i>	10.009.619	1.836.540	--	--	--	11.846.159
- <i>Reşadiye Projesi (**)</i>	244.907	860.814	--	--	--	1.105.721
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.923.273.737	--	--	--	--	5.923.273.737
- <i>Binalar</i>	5.923.273.737	--	--	--	--	5.923.273.737
Net defter değeri	5.933.528.263	2.697.354	--	--	--	5.936.225.617

(*) 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.

Quick Tower'ın TSKB A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre ekspertiz değeri 5.057.770.000 TL olarak tespit edilmiştir. Quick Tower'ın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak değerlendirilen kısmına ilişkin enflasyona göre düzeltilmiş değeri 5.827.665.284 TL, maddi duran varlıklardaki sınıflandırılan halihazırda kullanmakta olduğu kısmına ilişkin enflasyona göre düzeltilmiş değeri ise 73.433.768 TL olarak hesaplanmıştır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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.

Ankara Maidan'ın TSKB A.Ş. tarafından hazırlanan 6 Ocak 2025 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre ekspertiz değeri 46.605.000 TL olarak tespit edilmiştir. Ankara Maidan'ın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 54.375.885 TL olarak hesaplanmıştır.

İzmir Mistral

İzmir Konak'ta yer alan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada, 7 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 186 m2 Brüt alanlı 15 giriş, 21. kat, 159 nolu bağımsız bölümün 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.

İzmir Mistral'ın TSKB A.Ş. tarafından hazırlanan 6 Ocak 2025 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre ekspertiz değeri 35.340.000 TL olarak tespit edilmiştir. İzmir Mistral'ın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 41.232.567 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmekte olup, bu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK 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.

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 direk 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 gelirlerle dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 84.442.000 USD' dir.

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30.06.2025
Binalar	73.433.768	--	--	--	73.433.768
Taşıtlar	6.121.906	--	--	--	6.121.906
Demirbaşlar	29.515.014	2.805.379	--	--	32.320.393
Maliyet değeri toplamı	109.070.688	2.805.379	--	--	111.876.067
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	879.840	2.447.792	--	--	3.327.632
Taşıtlar	3.104.104	659.393	--	--	3.763.497
Demirbaşlar	17.549.848	1.302.364	--	--	18.852.212
Birikmiş amortismanlar toplamı	21.533.792	4.409.549	--	--	25.943.341
Net defter değeri	87.536.896				85.932.726

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30.06.2024
Binalar	10.997.994	--	--	--	10.997.994
Taşıtlar	6.121.906	--	--	--	6.121.906
Demirbaşlar	20.947.336	3.192.177	--	--	24.139.513
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.233.002	8.863.552	--	--	10.096.554
<i>Ataşehir Barbaros Projesi(*)</i>	<i>1.233.002</i>	<i>8.863.552</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>10.096.554</i>
Maliyet değeri toplamı	39.300.238	12.055.729	-	-	51.355.967
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	439.920	219.960	--	--	659.880
Taşıtlar	1.745.979	659.393	--	--	2.405.372
Demirbaşlar	15.405.102	790.895	--	--	16.195.997
Birikmiş amortismanlar toplamı	17.591.001	1.670.248	-	-	19.261.249
Net defter değeri	21.709.237				32.094.719

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

(*) 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.

NOT 15 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.06.2025
Haklar	1.487.520	--	--	1.487.520
Maliyet değeri toplamı	1.487.520	--	--	1.487.520
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	776.650	68.318	--	844.968
Birikmiş amortismanlar toplamı	776.650	68.318	--	844.968
Net defter değeri	710.870			642.552

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	30.06.2024
Haklar	1.487.520	--	--	1.487.520
Maliyet değeri toplamı	1.487.520	--	--	1.487.520
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	621.651	85.705	--	707.356
Birikmiş amortismanlar toplamı	621.651	85.705	--	707.356
Net defter değeri	865.869			780.164

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

16.1 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.

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek/kefalet (TRİK) aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminatlar	30.06.2025	31.12.2024
Banka teminat mektupları	161.978.692	185.297.761
Çek ve senet olarak alınan teminatlar	7.721.030	1.802.074
Toplam	169.699.722	187.099.835

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminatlar	30.06.2025	31.12.2024
Banka teminat mektupları	916.000	1.068.733
Toplam	916.000	1.068.733

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verdiği teminat/rehin/ipotek (TRİ) aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025	31.12.2024
Şirket tarafından verilen TRİ'ler:		
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	916.000	1.068.733
<i>Teminat Mektubu</i>	916.000	1.068.733
<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	1.068.733

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	30.06.2025	31.12.2024
Kullanılmamış izin karşılığı	1.543.717	1.055.390
Toplam	1.543.717	1.055.390

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30.06.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılıkları	1.249.288	947.413
Toplam	1.249.288	947.413

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.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL, tarihi maliyet) tavanından hesaplamıştır. 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 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. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Haziran 2025 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 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Dönem başı	947.413	436.854
Hizmet Maliyeti	437.270	736.185
Enflasyon Etkisi	(135.395)	(156.074)
Dönem sonu	1.249.288	1.016.965

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Personele Borçlar	1.841	--
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	1.427.622	1.285.816
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	917.848	697.855
Toplam	2.347.311	1.983.671

NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2024
Amortisman ve itfa payı giderleri				
Satışların maliyeti (Not 21)	2.178.579	1.161.831	794.790	(10.884)
Genel yönetim giderleri (Not 22)	2.299.288	1.104.252	961.163	940.838
Toplam	4.477.867	2.266.083	1.755.953	929.954

	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2024
Personel giderleri				
Genel yönetim giderleri (Not 22)	33.758.903	20.817.897	18.284.679	12.575.390
Toplam	33.758.903	20.817.897	18.284.679	12.575.390

NOT 19 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	30.06.2025	31.12.2024
Devreden KDV	17.255.255	--
Personel Avansları	10.000	81.672
Diğer	155.620	34.086
Toplam	17.420.875	115.758

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer yükümlülükler	30.06.2025	31.12.2024
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	6.948.272	3.357.670
Toplam	6.948.272	3.357.670

NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 3.000.000.000 TL (Üç milyar Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanına sahiptir.

SPK' ca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2026 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2026 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan 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 2024: 827.000.000 TL, 1 TL, 827.000.000.000 pay).

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 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 SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

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

	30.06.2025		31.12.2024	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Hissedarlar				
Quick Sigorta A.Ş.	64,98	537.387.067	64,98	537.387.067
Corpus Sigorta A.Ş.	12,59	104.133.400	12,59	104.133.400
Halka Açık Kısım – Diğer	22,43	185.479.533	22,43	185.479.533
Toplam	100,00	827.000.000	100,00	827.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.079.940.817		3.611.013.038
Toplam		2.906.940.817		4.438.013.038

Şirket sermayesi, 6 Temmuz 2021 tarihli ve 10364 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ("TTSG") 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 artırılan 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 SPK'nın 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 TSG'de yayımlanmıştır.

30 Haziran.2025 tarihi itibarıyla Şirket ana ortağı Quick Sigorta A.Ş. toplamda 21.520.467 TL tutarında pay alımı gerçekleştirerek pay oranını %64,98'ye çıkarmıştır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

Geri Alınmış Paylar

Yönetim Kurulu tarafından, 25 Haziran 2024 tarihinde, sermaye piyasası mevzuatı ve SPK'nın 14 Şubat 2023 tarih ve 2023/10 sayılı bülteninde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin ilke kararı çerçevesinde, başta küçük yatırımcılar olmak üzere tüm yatırımcıların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkı sağlanması amacı ile pay geri alımı yapılmasına, bu kapsamda;

- a) Pay geri alım programının azami 1 yıl süreyle geçerli olacak şekilde belirlenmesine,
- b) Pay geri alımı için ayrılacak azami fon tutarının 100.000.000 TL olarak, alınacak azami hisse adedinin ise nominal 20.000.000 TL' yi geçmeyecek şekilde belirlenmesine,
- 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.

Yönetim Kurulu tarafından, 20 Mart 2025 tarihinde, sermaye piyasası mevzuatı ve SPK'nın 19 Mart 2025 tarih ve 2025/16 sayılı bülteninde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin ilke kararı çerçevesinde, başta küçük yatırımcılar olmak üzere tüm yatırımcıların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkı sağlanması amacı ile pay geri alımı yapılmasına, bu kapsamda;

- a) Pay geri alım programının azami 1 yıl süreyle geçerli olacak şekilde belirlenmesine,
- b) Pay geri alımı için ayrılacak azami fon tutarının 50.000.000 TL olarak, alınacak azami hisse adedinin ise nominal 11.000.000 TL' yi geçmeyecek şekilde belirlenmesine,
- 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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, şirket sermayesinin %0, 87783'üne denk gelen toplam 7.259.627 TL nominal değerli pay, işlem maliyetleri dahil toplam 35.074.618 TL bedel ödenerek geri alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla geri alınan payların satışı olmamıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Haziran 2024 ve 20 Mart 2025 tarihli kararları ile başlatılan pay geri alım işlemleri kapsamında toplamda 27.259.627 nominal değerli pay, işlem maliyetleri dahil toplam 131.758.437 TL bedel ödenerek geri alınmıştır. Geri alınan payların şirket sermayesine oranı rapor tarihi itibarıyla % 3,2962 olarak gerçekleşmiştir. Rapor tarihi itibarıyla geri alınan payların satışı olmamıştır.

Paylara İlişkin Primler

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla paylara ilişkin primleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025	31.12.2024
Hisse senedi ihraç primleri	707.549.842	1.125.746.969
Toplam	707.549.842	1.125.746.969

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, Borsa İstanbul A.Ş., bağımsız denetim kuruluşlarına yapılan ödemeler ve hisse senetlerinin ihracına yönelik yapılan reklam giderleri düşüldükten sonra finansal tablolarda gösterilmiştir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kardan ayrılmış kısıtlanmış yasal yedekleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025	31.12.2024
Yasal yedekler	18.896.125	--
Geri alınmış paylara ilişkin yedekler (*)	159.431.349	123.688.557
Toplam	178.327.474	123.688.557

(*) SPK düzenlemeleri uyarınca, geri alınmış paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayrılmaktadır. Bu çerçevede, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler içerisinde, işlem maliyetleri dahil 178.327.474 TL yedek akçe ayrılmıştır. 159.431.349 TL'si geri alınmış paylardan, 18.896.125 TL'si Kar Dağıtımından kaynaklanmaktadır.

Geçmiş yıl kar / (zararları)

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025	31.12.2024
Geçmiş yıl karları/(zararları)	3.258.140.581	1.300.258.108
Toplam	3.258.140.581	1.300.258.108

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Dönem başı bakiye	1.404.860.150	2.021.428.081
Net dönem kar/(zarar) transferi	(35.742.792)	18.456.562
Yedek akçe ayrılması	(18.896.125)	--
Kar dağıtımı	(41.350.000)	--
Geçmiş yıl zararları mahsup işlemi	1.985.012.140	--
Geri alınan paylara ilişkin yasal yedek ayrılması	(35.742.792)	--
Dönem sonu bakiye	3.258.140.581	2.039.884.643

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

SPK'nın 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı Uyarınca

a) - "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" kalemi altında yer alan "Yasal Yedekler" in yasal kayıtlarında yer alan değeri üzerinden finansal tablolarda gösterileceği 2013/19 sayılı Kurul Bülteni'nde yer alan dipnot açıklamalarında belirtilmekle birlikte, enflasyon düzeltmesinde kullanılan endeks farkı dikkate alınarak, finansal tabloların bütüncül olarak tek bir endeks kapsamında gösterilmesi amacından hareketle; "Sermaye Düzeltme Farkları", "Paylara İlişkin Primler (İskontolar)" (Emisyon Primi) dâhil "Yasal Yedekler", ile "Diğer Yedekler"de sınıflanan statü yedekleri ile özel yedekleri vb. yedek kalemlerinin;

- Finansal Durum Tablosu'nda (Bilançoda) TÜFE ile düzeltilmiş tutarları üzerinden gösterilmesine,

- Yasal kayıtlarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan düzeltilmiş tutarlar arasındaki farkın ise "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" hesabına yansıtılmasına, bu kapsamda dipnotlarda TMS/TFRS finansal durum tablosunda özkaynaklar altında izlenen "Sermaye Düzeltme Farkları" ve yedek tutarları, söz konusu kalemlerin yasal kayıtlardaki tutarların ayrıntısı ile "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları"nda izlenen fark hakkında açıklama yapılmasına,

b) Enflasyona ilk geçiş kapsamında TMS/TFRS uyarınca hazırlanan bilançoda oluşan "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" ve anılan tutarın ilgili finansal tablo dönemindeki endekslenmiş tutarının dipnotlarda açıklanmasına, karar verilmiştir.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye Düzeltmesi Farkları	827.000.000	2.079.940.817	2.906.940.817
Paylara İlişkin Primler	231.084.968	476.464.874	707.549.842
Yasal Yedekler	151.958.974	26.368.500	178.327.474
30 Haziran 2025 (VUK)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye Düzeltmesi Farkları	827.000.000	1.750.076.611	2.577.076.611
Paylara İlişkin Primler	231.084.968	218.466.091	449.551.059
Yasal Yedekler	18.640.149	--	18.640.149

NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla hasılat ve maliyet detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2024
Yurtiçi satışlar	155.618.582	79.489.432	126.692.257	66.376.142
Brüt satışlar	155.618.582	79.489.432	126.692.257	66.376.142
Satış iadeleri (-)	--	--	--	--
Hasılat	155.618.582	79.489.432	93.812.304	49.149.798
Satılan hizmet maliyeti (-)	8.518.843	2.424.608	4.897.923	64.278
Satışların maliyeti toplamı (-)	8.518.843	2.424.608	4.897.923	64.278
Brüt kar/(zarar)	147.099.739	77.064.824	121.794.334	66.311.864

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre satış maliyetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2024
Satışların maliyeti	8.518.843	2.424.608	4.897.923	64.278
Satılan hizmet maliyeti	8.518.843	2.424.608	4.897.923	64.278
Satışların maliyeti toplamı	8.518.843	2.424.608	4.897.923	64.278

NOT 22 - FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2024
Genel yönetim giderleri	(33.758.903)	(20.817.897)	(18.284.679)	(12.413.005)
Personel giderleri	(33.758.903)	(20.817.897)	(18.284.679)	(12.413.005)
Amortisman giderleri	(2.299.288)	(1.104.252)	(961.163)	(940.838)
Ofis giderleri	(433.249)	(223.887)	(50.431)	(41.430)
Temsil ve ağırlama giderleri	(270.474)	(170.634)	(249.945)	(57.427)
Sigorta giderleri	(259.162)	(138.346)	(1.910.315)	(1.196.293)
Seyahat giderleri	(374.241)	(304.733)	(138.024)	(134.209)
Yönetim hizmet giderleri	(44.036.653)	(35.628.253)	(13.100.985)	(11.685.662)
Danışmanlık giderleri	(1.330.604)	(927.836)	(1.804.592)	970.179
Vergi, resim ve harç giderleri	(92.635)	216.424	(418.690)	(398.365)
Aidat giderleri	(1.619.742)	(812.674)	(1.019.561)	(213.521)
Kıdem tazminatı karşılığı	(437.270)	(279.195)	(736.187)	(736.187)
İzin karşılığı	(639.153)	(285.639)	(308.026)	(308.026)
Kira giderleri	(615.116)	(315.468)	(263.749)	(263.749)
Bakım ve onarım giderleri	(39.830)	(10.038)	(25.680)	(25.680)
Diğer giderler	(1.298.614)	(492.984)	(1.176.986)	(281.684)
Toplam	(87.504.934)	(61.295.410)	(40.449.013)	(27.725.897)

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Kur farkı gelirleri	127.654	106.293	174.972	174.972
Diğer gelirler	8.800	8.793	28.914	(104.634)
Toplam	136.454	115.086	203.886	70.338

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Kur farkı gideri	(1.656.905)	(747.593)	(973.023)	(259.588)
Karşılık giderleri	--	--	(63.856)	117.659
Komisyon giderleri	(40.037)	(12.593)	--	--
Diğer giderler	(224.502)	84.005	(202.380)	224.516
Toplam	(1.921.444)	(676.181)	(1.239.259)	82.587

NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2024
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	146.023.053	67.441.340	361.823.422	196.845.007
Menkul kıymet değer artışları	6.588.653	3.208.652	68.896.269	24.235.066
Yatırım faaliyetlerinden kur farkı gelirleri	1.425.517	645.901	345.722	345.722
Temettü gelirleri	2.568.621	2.568.621	3.269.632	3.269.632
Finansal yatırım gerçeğe uygun değer değişimi	194.777.875	91.102.682	--	--
Toplam	351.383.719	164.967.196	434.335.045	224.695.427

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2024
Yatırım faaliyetlerinden giderler				
Menkul kıymet satış zararı	(2.546.939)	86.552	--	--
Finansal yatırım gerçeğe uygun değer değişimi	(2.069.257)	(2.069.257)	--	--
Toplam	(4.616.196)	(1.982.705)	--	--

NOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2024
Finansman gelirleri				
Kur Farkı Gelirleri	--	--	--	(294.728)
Toplam	--	--	--	(294.728)

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2024
Finansman giderleri				
Diğer	--	--	(46)	2
Toplam	--	--	(46)	2

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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

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

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Ocak 30 Haziran 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	(105.447.369)	(370.515.654)
Stoklar	15.830.836	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	846.498.048	1.125.550.333
Maddi duran varlıklar	14.318.116	67.687.583
Maddi olmayan duran varlıklar	73.243	292.969
Peşin ödenmiş giderler	13.696.137	16.833.873
Ertelenmiş Gelirler	(642.881)	-
Ödenmiş sermaye	(634.238.689)	(880.048.019)
Geri Alınmış Paylar	18.344.568	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(18.600.544)	-
Paylara İlişkin Primler	(160.881.069)	(223.233.097)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(199.845.125)	(477.599.296)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(19.458.831)	(27.008.314)
Hasılat	(7.410.562)	(8.627.026)
Satışların Maliyeti	301.924	3.223.782
Genel Yönetim Giderleri	4.006.235	3.261.684
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(16.562.715)	(24.860.774)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	121.285	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(6.498)	(71.595)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	91.500	65.615
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(124.906.191)	(397.523.968)

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.

2025 yılında sermaye piyasası kurumlarına Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Şirket’in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

Dönem vergi geliri / (gideri)

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Ertelenmiş Vergi Gideri	(276.479.299)	--
Toplam Vergi Gideri	(276.479.299)	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 27 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

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.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 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 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

	30.06.2025	31.12.2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.242.455.862	1.127.042.823
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.242.455.862	1.127.042.823

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

30.06.2025	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.073.736.011	(1.222.120.803)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	39.582.655	(11.874.797)
Stoklar	16.771.505	(5.031.452)
Finansal Yatırımlar	6.690.279	2.007.084
Peşin Ödenmiş Giderler	22.027.242	(6.608.173)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.249.288	374.786
Kullanılmayan İzin Karşılığı	1.543.717	463.115
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	47.284	14.185
Diğer	1.067.311	320.193
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(1.242.455.862)

31.12.2024	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.719.028.982	(1.115.708.694)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	47.317.932	(14.195.379)
Stoklar	1.139.299	(341.789)
Finansal Yatırımlar	17.843.854	5.353.156
Ticari ve Ticari Olmayan Alacaklar	1.808.647	542.594
Peşin Ödenmiş Giderler	9.720.227	(2.916.068)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	947.413	284.224
Kullanılmayan İzin Karşılığı	1.055.390	316.617
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	55.168	16.550
Diğer	1.313.448	(394.034)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(1.127.042.823)

	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-30 Haziran 2024
Dönem başı ert. vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(1.127.042.823)	--
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	(276.479.299)	--
Diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen	--	--
Enflasyon etkisi	161.066.260	--
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(1.242.455.862)	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	3.191.848	117.120.979
Ağırlıklı Ortalama Hisse Senedi (*)	799.740.373	822.000.000
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,0040	0,1425

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

NOT 29 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

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:

30.06.2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	20.249.886	241.717	29.492.431	--	640.407.401
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	20.249.886	241.717	29.492.431	--	640.407.401
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	--	--	--	--	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

31.12.2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	13.834.507	83.183	27.854.094	--	758.651.598
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	13.834.507	83.183	27.854.094	--	758.651.598
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)	55.168	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(55.168)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

(2) 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 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 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

30.06.2025						
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	19.627	19.627	19.627	--	--	--
Ticari borçlar	37.595.266	37.595.266	37.595.266	--	--	--
Diğer borçlar	53.811.710	53.811.710	44.070.991	--	9.740.719	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	91.426.603	91.426.603	81.685.884	--	9.740.719	--

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	1.195	1.195	1.195	--	--	--
Ticari borçlar	17.464.858	17.464.858	17.464.858	--	--	--
Diğer borçlar	8.857.271	8.857.271	313.254	--	8.857.271	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	26.323.324	26.323.324	17.779.307	--	8.857.271	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	Döviz Pozisyonu Tablosu					
	30.06.2025			31.12.2024		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	11.692.085	249.425	38.188	17.259.648	379.538	38.188
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	11.692.085	249.425	38.188	17.259.648	379.538	38.188
5. Ticari Alacaklar	2.890.179	72.726	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	2.890.179	72.726	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	14.582.264	322.152	38.188	17.259.648	379.538	38.188
10. Ticari Borçlar	12.127.996	298.464	5.256	963.808	23.372	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	12.127.996	298.464	5.256	963.808	23.372	--
14. Ticari Borçlar	8.228.741	161.904	38.186	6.780.708	124.671	38.186
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	8.228.741	161.904	38.186	6.780.708	124.671	38.186
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	20.356.737	460.368	43.442	7.744.516	148.043	38.186
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)	(5.774.473)	(138.217)	(5.254)	9.515.132	231.494	2
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(5.774.473)	(138.217)	(5.254)	9.515.132	231.494	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
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Duyarlılık analizi;

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.06.2025	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	1.280.244	(1.280.244)	1.280.244	(1.280.244)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.280.244	(1.280.244)	1.280.244	(1.280.244)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	177.982	(177.982)	177.982	(177.982)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	177.982	(177.982)	177.982	(177.982)
TOPLAM (3+6)	1.458.226	(1.458.226)	1.458.226	(1.458.226)

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	1.562.287	(1.562.287)	1.562.287	(1.562.287)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.562.287	(1.562.287)	1.562.287	(1.562.287)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	163.678	(163.678)	163.678	(163.678)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	163.678	(163.678)	163.678	(163.678)
TOPLAM (3+6)	1.725.965	(1.725.965)	1.725.965	(1.725.965)

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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.

	30.06.2025	31.12.2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	628.555.776	741.112.733
<i>Vadeli mevduatlar</i>	628.555.776	741.112.733
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.

	30.06.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	1.364.589.057	1.183.663.095
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(640.407.401)	(758.651.598)
Net borç	724.181.656	425.011.497
Toplam Özsermaye	6.894.719.213	6.968.620.157
Özkaynaklar + Net Borç	7.618.900.869	7.393.631.654
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	%9,51	%5,75

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 32 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1. Şirket Yönetim Kurulu'nun 20.03.2025 tarihli kararı ile başlatılan pay geri alım işlemleri kapsamında;

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla geri alınan toplam 7.259.627 TL nominal değerli paya ilaveten,

- 27 Haziran 2025 tarihinde Borsa İstanbul'da pay başına 5,19 - 5,50 TL (ağırlıklı ortalama 5,379) fiyatından toplam 1.500.000 TL nominal değerli MHRGY payları geri alınmıştır. (Takas günü T+2 1 Temmuz 2025)

- 30 Haziran 2025 tarihinde Borsa İstanbul'da pay başına 5,68 TL – 5,87 TL (ağırlıklı ortalama 5,805) fiyat aralığından toplam 1.150.000 TL nominal değerli MHRGY payları geri alınmıştır. (Takas günü T+2 2 Temmuz 2025)

Şirket'in pay geri alım programı devam etmektedir.
2. Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan 413.500.000 TL tutarındaki "Sermaye Düzeltme Olumlu Farkları"ndan oluşan iç kaynağın sermayeye ilave edilmesi neticesinde 3.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 827.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak üzere %50 oranında, 413.500.000 TL tutarında arttırılarak 1.240.500.000 TL'ye çıkarılması kapsamında, ihraç belgesinin onaylanması ve çıkarılmış sermayeyi gösteren esas sözleşmenin sermayeye ilişkin yeni şekline uygun görüş verilmesi için SPK'ya başvuru yapılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla süreç devam etmektedir.
3. İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 adalarda yer alan parsellerde kain ve kayıtlı olan arsa mahiyetindeki taşınmazlar üzerinde, konut ve ticari alanların yer aldığı bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi amacıyla, Şirket ile sözleşme imzalayan kat malikleri/arsa sahipleri'nin oranı 17.07.2025 tarihi itibarıyla % 91'e ulaşmıştır. Diğer kat malikleri/arsa sahipleri ile görüşmeler devam etmektedir.

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

Bulunmamaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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'nın II-14.1 sayılı "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 III-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 III-48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

		30.06.2025	31.12.2024
		Cari	Önceki Dönem
		Dönem (TL)	(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)	1.770.282.103
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)	6.176.090.955
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		312.935.212
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	8.259.308.270
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	19.627
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	6.894.719.213
	Diğer Kaynaklar		1.364.569.430
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	8.259.308.270
			8.152.283.251

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL 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)	640.407.401	758.651.598
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	İşletmecî Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	564.197.470	611.109.194
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)	74,78%	73,59%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	21,43%	23,45%
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	İşletmecî Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	0,00%	0,00%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7,75%	9,31%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	6,83%	7,50%