

**MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR**

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

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6 - 47

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

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	737.976.712	815.583.711
Finansal Yatırımlar	7	910.196.983	1.239.289.751
Stoklar	8	464.994.136	81.958.713
Ticari Alacaklar		19.122.788	14.962.128
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	--	89.425
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	19.122.788	14.872.703
Diğer Alacaklar		44.876	29.944.371
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	44.876	29.944.371
Peşin Ödenmiş Giderler	12	160.182.685	17.978.654
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	27	29.353.165	--
Diğer Dönen Varlıklar	19	42.753.728	124.445
Toplam Dönen Varlıklar		2.364.625.073	2.199.841.773
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		28.458.494	--
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	28.458.494	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	6.382.812.618	6.367.778.822
Maddi Duran Varlıklar	14	90.735.250	105.130.062
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.754.667	764.217
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15	1.754.667	764.217
Peşin Ödenmiş Giderler	12	90.937.534	90.546.849
Toplam Duran Varlıklar		6.594.698.563	6.564.219.950
TOPLAM VARLIKLAR		8.959.323.636	8.764.061.723

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
KAYNAKLAR	Not		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	1.154.293	1.284
Ticari Borçlar		12.061.243	18.775.488
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	9.928.476	2.372.585
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	2.132.767	16.402.903
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	2.418.641	2.132.534
Diğer Borçlar		7.263.162	336.762
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	7.263.162	336.762
Ertelenmiş Gelirler		23.536.769	24.675.269
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	12	23.536.769	24.675.269
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.588.930	1.134.591
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	--	--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	1.588.930	1.134.591
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	15.406.357	3.609.643
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		63.429.395	50.665.571
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		10.105.034	9.185.192
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	10.105.034	9.185.192
Ertelenmiş Gelirler		56.059.490	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	12	56.059.490	--
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.249.288	1.018.511
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	1.249.288	1.018.511
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	1.402.178.724	1.211.620.421
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.469.592.536	1.221.824.124
Toplam Yükümlülükler		1.533.021.931	1.272.489.695
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	20	1.240.500.000	827.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	1.884.588.744	3.944.058.486
Geri Alınmış Paylar	20	(187.113.607)	(132.970.619)
Hisse Senedi İhraç Primleri	20	760.647.084	1.210.227.321
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	207.427.770	132.970.619
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	20	3.486.925.986	1.397.834.443
Net Dönem Karı/Zararı	28	33.325.728	112.451.778
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		7.426.301.705	7.491.572.028
TOPLAM KAYNAKLAR		8.959.323.636	8.764.061.723

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07.- 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07.- 30.09.2024
Hasılat	21	261.160.380	93.863.585	210.898.345	74.698.617
Satışların Maliyeti (-)	21	(15.367.237)	(6.209.107)	(6.996.643)	(1.731.161)
BRÜT KAR / ZARAR		245.793.143	87.654.478	203.901.702	72.967.456
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(131.680.845)	(37.609.207)	(65.722.187)	(22.237.725)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	22	--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	249.160	102.466	2.626.089	2.406.903
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(3.007.958)	(942.322)	(2.033.513)	(701.255)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		111.353.500	49.205.415	138.772.091	52.435.379
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	558.920.292	181.167.397	641.419.519	174.490.313
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	(2.657.059)	2.305.554	--	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI		667.616.733	232.678.366	780.191.610	226.925.692
Finansman Gelirleri	25	--	--	--	-
Finansman Giderleri (-)	25	--	--	(49)	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	26	(195.743.894)	(61.464.265)	(584.698.215)	(157.342.530)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI		471.872.839	171.214.101	195.493.346	69.583.162
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	27	(438.547.111)	(141.319.749)	--	--
-Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	27	(2.344.951)	(2.344.951)	--	--
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	27	(436.202.160)	(138.974.798)	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI		33.325.728	29.894.352	195.493.346	69.583.162
DÖNEM KARI / ZARARI		33.325.728	29.894.352	195.493.346	69.583.162
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp)		0,0279	0,0250	0,1596	0,0568
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		33.325.728	29.894.352	195.493.346	69.583.162

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	3.944.058.486	--	1.210.227.321	--	2.173.123.765	56.567.358	8.210.976.930
Transferler	20	--	--	--	--	--	56.567.358	(56.567.358)	--
Sermaye Artırımı	20	--	--	--	--	--	--	--	--
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	20	--	--	(105.282.535)	--	105.282.535	(105.282.535)	--	(105.282.535)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	195.493.348	195.493.348
- Dönem Karı / (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	195.493.348	195.493.348
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	--	--
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	3.944.058.486	(105.282.535)	1.210.227.321	105.282.535	2.124.408.588	195.493.348	8.301.187.743
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	3.944.058.486	(132.970.619)	1.210.227.321	132.970.619	1.397.834.443	112.451.778	7.491.572.028
Transferler	20	--	(1.645.969.742)	--	(449.580.237)	20.314.163	2.187.687.594	(112.451.778)	--
Sermaye Artırımı	20	413.500.000	(413.500.000)	--	--	--	--	--	--
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	20	--	--	(54.142.988)	--	54.142.988	(54.142.988)	--	(54.142.988)
Kar Payları	20	--	--	--	--	--	(44.453.063)	--	(44.453.063)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	33.325.728	33.325.728
- Dönem Karı / (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	33.325.728	33.325.728
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	--	--
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.9, 27)		--	--	--	--	--	--	--	--
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	1.240.500.000	1.884.588.744	(187.113.607)	760.647.084	207.427.770	3.486.925.986	33.325.728	7.426.301.705

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2025 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2024 30.09.2024
	Not		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		139.939.464	(501.232.804)
Dönem Karı / (Zararı)		33.325.728	195.493.348
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		427.210.746	(650.121.775)
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	14, 15	7.265.839	3.195.347
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili Düzeltmeler		-	--
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	16, 17	1.121.636	1.255.439
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	1.121.636	1.255.439
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	(3.557.699)	48
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(139.394.010)	(165.117.284)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	24	(139.394.010)	(165.117.284)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	13	--	--
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		(5.492.627)	--
Parasal Kazanç Kayıpla İlgili Düzeltmeler		567.267.607	(489.455.325)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(320.597.010)	(46.604.377)
Finansal Yatırımlardaki Azalış / (Artış)		217.233.241	--
Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	21.264.413	6.844.449
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		71.295	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		21.193.118	6.844.449
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	23.828.575	(18.270.906)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		23.828.575	(18.270.906)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(399.651.728)	(19.074.013)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış / (Artış)	12	(164.597.170)	(32.217.606)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	(2.907.703)	1.548.489
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		8.036.909	344.297
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(10.944.612)	1.204.192
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış / (Azalış)	17	718.457	1.145.669
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	22.305.255	2.839.822
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		22.305.255	2.839.822
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(42.654.513)	10.579.719
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış)		3.864.163	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(7.742.003)	(27.798.406)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14, 15	(8.895.272)	(27.798.406)
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)		1.153.269	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(40.117.596)	774
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları), net	9	--	822
Ödenen Temettü		(44.453.063)	--
Alınan / (Ödenen) Faiz	25	4.335.467	(48)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP KAZANÇ ETKİSİ		(163.344.198)	(455.467.622)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(71.264.333)	(984.498.058)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	805.683.346	1.725.582.783
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	734.419.013	741.084.725

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 Mahallesi, Umut Sokak Quick Tower Sitesi No:10-12 İç Kapı No: 41 34752 Ataşehir/İstanbul, Türkiye'dir.

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ana hissedarları Quick Sigorta Anonim Şirketi ve Corpus Sigorta Anonim Şirketi'dir (Not 19).

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in finansal tabloları 24 Ekim 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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

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

Finansal tablolar, KGGK 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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2025	3.367,22	1,00000	%222
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25430	%291
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294	%343

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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 Eylül 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 Eylül 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/IFRS 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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 ertelemiştir. 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.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı ("TFRS 19"), 10 Ağustos 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu standart kapsama giren bağlı ortaklıklar açısından TMS/TFRS'lerde yer alan açıklama yükümlülüklerinin azaltılması amacına yöneliktir. TFRS 19 kapsamında kamuya hesap verme sorumluluğu bulunmayan ve kendisi bir bağlı ortaklık niteliğinde olan işletmelerin, diğer TMS/TFRS'de yer alan açıklama hükümleri yerine TFRS 19'da düzenlenen kolaylaştırılmış açıklama hükümlerini uygulaması öngörülmektedir. Böylece, bu işletmelerin açıklama hükümleri açısından raporlama yükümlülüklerinin hafifletilmesi amaçlanmaktadır. TFRS 19'un uygulanması zorunlu olmayıp, işletmelerin tercihiyle bırakılmıştır.

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar:

- Halka açık olmayan ya da sermaye piyasası araçları borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması veya,
- TMS/TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide finansal tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Şirket/Grup TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkisi bulunmamaktadır.

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

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı ("TFRS 9") ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardına ("TFRS 7") ilişkin finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne 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 çağırılabilir 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 TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) Resmi Gazete'de 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 konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS/TFRS'ye İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11.

KGK tarafından 27 Eylül 2025 tarihli Resmi Gazete'de TMS/TFRS'ye ilişkin iyileştirmeler, Cilt 11 yayınlanmıştır. Bu kapsamda;

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması Standardı ("TFRS 1") – TMS/TFRS'yi ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Standardına referans eklenmiştir.
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla değişiklik yapılmıştır.

- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası söz konusu ifade silinmiştir.

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

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.

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.

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

Stoklar, enflasyonun etkisine göre yeniden düzenlenmiş elde etme maliyeti ya da net gerçekleşebilir değer, düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir 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 gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu dönemde kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır.

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.).

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

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

Gayrimenkul inşaat projeleri

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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, kullandığındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı Not.13'te açıklanmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 muhasebeleştirilmede 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 tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

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 taşıması 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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 kalktığına, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

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

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Dönem vergi gideri

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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

Sermaye ve temettüler

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

Pay başına kazanç

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

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

Geri alınmış paylar

Şirketlerin, kendi özkaynağına dayalı finansal araçlarını geri satın alması durumunda, bu araçlar "geri alınmış paylar" olarak özkaynaktan düşülerek muhasebeleştirilir. Özkaynağa 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.

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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 Eylül 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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR

a) İlişkili taraflardan alacaklar

	30.09.2025	31.12.2024
Quick Finansman AŞ	--	22.577
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	--	66.848
Toplam	--	89.425

b) İlişkili taraflara borçlar

	30.09.2025	31.12.2024
Quick Sigorta A.Ş.	5.792.797	92.685
Corpus Sigorta A.Ş.	--	2.100.653
Maher Yatırım Holding A.Ş.	3.953.639	132.045
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	25.080	47.202
Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	156.960	--
Toplam	9.928.476	2.372.585

c) İlişkili taraflara satışlar

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Quick Sigorta A.Ş.	25.728.509	21.390.066
Corpus Sigorta A.Ş.	18.799.053	15.811.616
Maher Yatırım Holding A.Ş.	2.208.319	1.965.909
QPay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	1.347.223	1.199.350
Quick Finansman A.Ş.	5.748.749	5.117.646
Quick Hayat Sigorta A.Ş.	3.444.826	1.813.162
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	1.214.367	1.081.045
Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	3.002.567	1.842.476
Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	19.341	1.637.849
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	516.104	459.444
Toplam	62.029.058	52.318.563

d) İlişkili taraflardan alımlar

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Quick Sigorta A.Ş.	13.232.694	1.700.206
Corpus Sigorta A.Ş.	877.088	65.399
Maher Yatırım Holding A.Ş.	61.066.018	17.689.967
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	246.200	349.346
Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	954.910	4.030.066
Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ	4.945.157	10.368
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	3.542.424	1.725.166
Toplam	84.864.491	25.570.518

e) İlişkili taraflardan alım ve satışların niteliklerine göre dağılımı

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
İlişkili taraflara satışlar	30.09.2025	30.09.2024
Kira bedeli	61.852.329	51.806.301
Masraf yansıtma bedeli	176.729	512.262
Toplam	62.029.058	52.318.563

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

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

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (devamı)

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
İlişkili taraflardan alışlar		
Aidat gideri	2.576.791	1.004.648
Sigorta poliçe bedeli	14.013.874	--
Masraf yansıtma bedeli	6.033.158	2.864.899
Yönetim hizmet bedeli	61.066.018	4.531.868
Danışmanlık bedeli (*)	246.200	12.934.338
Araç kira bedeli	928.450	4.030.048
Sabit kıymet alışları	--	204.717
Toplam	84.864.491	25.570.518

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

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler	18.880.023	10.900.626
Toplam	18.880.023	10.900.626

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30.09.2025	31.12.2024
Bankalar	737.876.712	815.583.711
- Vadesiz mevduat	22.919.797	18.855.048
- Vadeli mevduat	714.956.915	796.728.663
Nakit Benzeri Diğer Varlıklar	100.000	--
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakit benzeri varlıklar	737.976.712	815.583.711
Faiz gelir reeskontları	(3.557.699)	(9.900.366)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakit benzeri varlıklar	734.419.013	805.683.345

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı %40,25 ile %41,75 aralığında olup, vade tarihleri 1 Ekim 2025 ila 31 Ekim 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

Finansal Yatırımlar	30.09.2025	31.12.2024
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	786.532.536	785.859.575
İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar	123.664.447	453.430.176
Toplam	910.196.983	1.239.289.751

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Finansal Varlıklar	30.09.2025	31.12.2024
Paylar	205.305.841	242.654.346
Yatırım fonları(*)	581.226.695	543.205.229
Toplam	786.532.536	785.859.575

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

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

NOT 7 – FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

(*) 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 değerleme farkları kar zarara yansıtılmaktadır.

	30.09.2025		31.12.2024	
Paylar	Maliyet Bedeli	Borsa Rayici	Maliyet Bedeli	Borsa Rayici
Borsa İstanbul'a Kote Olan	131.688.657	205.305.841	162.373.092	242.654.346
TCCELL	14.369.742	56.552.799	16.738.359	65.939.839
THYAO	59.146.391	99.179.640	37.978.825	79.302.857
KOZAL	30.208.153	28.727.346	37.890.130	32.260.742
SISE	27.964.371	20.846.056	34.626.818	28.538.944
TUPRS	--	--	35.138.960	36.611.964
Toplam	131.688.657	205.305.841	162.373.092	242.654.346

İtfa edilmiş maliyetle ölçülen finansal varlıklar

Finansal Yatırımlar	30.09.2025	31.12.2024
Özel Sektör Tahvilleri	123.664.447	453.430.176
Toplam	123.664.447	453.430.176

NOT 8 – STOKLAR

Stoklar	30.09.2025	31.12.2024
Yarı Mamuller(*)	464.994.136	81.958.713
Toplam	464.994.136	81.958.713

(*) 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2025	31.12.2024
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.102.895	--
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	51.398	1.284
Toplam	1.154.293	1.284

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

NOT 10 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	19.122.788	14.872.703
- Alıcılar	7.779.292	14.872.703
- Alacak Senetleri	11.343.496	14.872.703
- Şüpheli Ticari Alacaklar	47.284	59.308
- Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(47.284)	(59.308)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:5)	--	89.425
Toplam	19.122.788	14.962.128

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

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

NOT 10 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	28.458.494	--
- <i>Alacak Senetleri</i>	28.458.494	--
Toplam	28.458.494	--

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

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Dönem başı bakiyesi	(55.168)	--
Yıl içinde Ayrılan Karşılıklar	--	(63.027)
Konusu Kalmayan Karşılıklar	--	--
Enflasyon Etkisi	7.884	3.719
Dönem sonu bakiyesi	(47.284)	(59.308)

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

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.132.767	16.402.903
- <i>Satıcılar</i>	2.132.767	16.402.903
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not:5)	9.928.476	2.372.585
Toplam	12.061.243	18.775.488

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

30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	44.876	29.944.371
- <i>Vergi dairesinden alacaklar</i>	--	28.902.922
- <i>Personelden alacaklar</i>	43.210	1.041.449
- <i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	1.666	--
Toplam	44.876	29.944.371

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

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7.263.162	336.762
- <i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	7.263.162	336.762
Toplam	7.263.162	336.762

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

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

NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR(devamı)

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

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10.105.034	9.185.192
- Alınan depozito ve teminatlar (*)	10.105.034	9.185.192
Toplam	10.105.034	9.185.192

(*) Kiracılarından alınan teminatlardan oluşturmaktadır.

NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli	30.09.2025	31.12.2024
Gelecek aylara ait giderler	8.317.324	4.852.761
Verilen sipariş avansları(*)	151.865.361	13.125.893
Toplam	160.182.685	17.978.654

(*) Kurtköy Projesi inşaat işlerine ilişkin avans ödemelerini içermektedir.

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

Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli	30.09.2025	31.12.2024
Verilen avanslar (*)	90.546.849	90.546.849
Gelecek yıllara ait giderler	390.685	--
Toplam	90.937.534	90.546.849

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

Ertelenmiş Gelirler - Kısa Vadeli	30.09.2025	31.12.2024
Gelecek aylara ait gelirler (*)	23.536.769	24.675.269
Toplam	23.536.769	24.675.269

(*) Peşin alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler - Uzun Vadeli	30.09.2025	31.12.2024
Alınan Avanslar	56.059.490	--
Toplam	56.059.490	--

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

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

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Maliyet değeri	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme değer artışı/azalışı	Transferler	30.09.2025
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	11.024.064	4.009.732	--	--	--	15.033.796
- <i>Ataşehir Barbaros Projesi (*)</i>	10.760.779	2.083.419	--	--	--	12.844.197
- <i>Reşadiye Projesi (**)</i>	263.285	1.926.313	--	--	--	2.189.599
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.367.778.822	--	--	--	--	6.367.778.822
- <i>Binalar</i>	6.367.778.822	--	--	--	--	6.367.778.822
Net defter değeri	6.378.802.886	4.009.732	--	--	--	6.382.812.618

(*) 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.

30 Eylül 2025 sonu itibarıyla, Şirket ile sözleşme imzalayan Kat Malikleri/Arsa Sahipleri'nin oranı % 91'e ulaşmıştır. Diğer kat malikleri/arsa sahipleri ile görüşmeler devam etmektedir.

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

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme değer artışı/azalışı	Transferler	30.09.2024
Binalar	6.098.339.332	45.154.998	--	--	--	6.143.494.330
Net defter değeri	6.098.339.332	45.154.998	--	--	--	6.143.494.330

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, İstanbul Anadolu Yakası'nın merkezi iş alanlarından biri olan Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde bulunan "Quick Tower" A+ ofis binasında yer alan 99 adet bağımsız bölümden ve Ankara İli Çankaya İlçesi Karakusunlar Mahallesi 25389 Ada 3 Parsel'de bulunan Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nde yer alan B Blok 14. Kat 164, 165 ve 166 no.lu bağımsız bölümlerdeki büro niteliğindeki taşınmazlarından ve 20 Mayıs 2024 tarihinde Şirket Portföyüne dahil edilen İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 15 giriş, 21. Kat, 159 bağımsız bölüm numaralı, "İş Yeri" nitelikli gayrimenkulden oluşmaktadır.

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

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

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Quick Tower

Quick Tower, İstanbul Ataşehir'de 10.577,47 m² yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu 30 katlı A+ ofis ve dükkan binasıdır. 2015 yılında yapımı tamamlanan binada 104 ayrı bağımsız bölüm ve 713 araç kapasitesine sahip bir otopark bulunmaktadır. Bu 104 ayrı bölümün 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç diğer tüm bölümleri Şirket adına kayıtlıdır. TSKB A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç binanın 71.441,89 m² kapalı alanı, yaklaşık 31.386 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla doluluk oranı %100 seviyesindedir (31 Aralık 2024: %100).

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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak değerlendirilen kısmına ilişkin enflasyona göre düzeltilmiş değeri 6.264.995.545 TL, maddi duran varlıklardaki sınıflandırılan halihazırda kullanmakta olduğu kısma ilişkin enflasyona göre düzeltilmiş değeri ise 78.944.518 TL olarak hesaplanmıştır.

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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 58.456.459 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 44.326.816 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.

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

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

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka 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 karşılaştırılmalı 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 gerçekte veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır.

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

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 84.442.000 USD' dir (31 Aralık 2024: 39.764.000 TL ve 77.192.000 USD'dir.)

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet değeri	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30.09.2025
Binalar	78.944.518	--	--	--	78.944.518
Taşıtlar	6.581.317	--	--	--	6.581.317
Demirbaşlar	31.729.934	3.746.970	--	--	35.476.904
Maliyet değeri toplamı	117.255.769	3.746.970	--	--	121.002.739
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	945.866	3.947.226	--	--	4.893.092
Taşıtlar	3.337.048	978.740	--	--	4.315.788
Demirbaşlar	18.866.856	2.191.753	--	--	21.058.609
Birikmiş amortismanlar toplamı	23.149.770	7.117.719	--	--	30.267.489
Net defter değeri	94.105.999				90.735.250

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

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

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

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

Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30.09.2024
Binalar	11.823.325	--	--	--	11.823.325
Taşıtlar	6.581.316	--	--	--	6.581.316
Demirbaşlar	22.519.306	9.074.267	--	--	31.593.573
Maliyet değeri toplamı	40.923.947	9.074.267	--	--	49.998.214
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	472.932	354.700	--	--	827.632
Taşıtlar	1.877.008	1.105.601	--	--	2.982.609
Demirbaşlar	16.561.157	1.605.139	--	--	18.166.296
Birikmiş amortismanlar toplamı	18.911.097	3.065.440	--	--	21.976.537
Net defter değeri	22.012.850				28.021.678

NOT 15 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet değeri	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.09.2025
Haklar	1.599.150	1.138.569	--	2.737.719
Maliyet değeri toplamı	1.599.150	1.138.569	--	2.737.719
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	834.932	148.120	--	983.052
Birikmiş amortismanlar toplamı	834.932	148.120	--	983.052
Net defter değeri	764.218			1.754.667

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

Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	30.09.2024
Haklar	1.599.150	--	--	1.599.150
Maliyet değeri toplamı	1.599.150	--	--	1.599.150
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	668.303	129.907	--	798.210
Birikmiş amortismanlar toplamı	668.303	129.907	--	798.210
Net defter değeri	930.847			800.940

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek/kefalet (TRİK) aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminatlar	30.09.2025	31.12.2024
Banka teminat mektupları	172.849.039	199.203.212
Çek ve senet olarak alınan teminatlar	7.721.030	1.937.309
Toplam	180.570.069	201.140.521

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

Verilen Teminatlar	30.09.2025	31.12.2024
Banka teminat mektupları	916.000	1.148.935
Toplam	916.000	1.148.935

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

	30.09.2025	31.12.2024
Şirket tarafından verilen TRİ'ler:		
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	916.000	1.148.935
<i>Teminat Mektubu</i>	916.000	1.148.935
<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	1.148.935

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

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

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	30.09.2025	31.12.2024
Kullanılmamış izin karşılığı	1.588.930	1.134.591
Toplam	1.588.930	1.134.591

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30.09.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılıkları	1.249.288	1.018.511
Toplam	1.249.288	1.018.511

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 Eylül 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,24 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Dönem başı	1.018.511	511.528
Hizmet Maliyeti	437.270	538.649
Enflasyon Etkisi	(206.493)	(234.398)
Dönem sonu	1.249.288	815.779

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

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

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30.09.2025	31.12.2024
Personele Borçlar	7.256	--
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	1.549.322	1.382.310
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	862.063	750.224
Toplam	2.418.641	2.132.534

NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.-	01.07.-	01.01.-	01.07.-
Amortisman ve itfa payı giderleri	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024
Satışların maliyeti (Not 21)	3.635.491	1.293.423	1.396.611	542.177
Genel yönetim giderleri (Not 22)	3.630.348	1.158.513	1.798.736	765.444
Toplam	7.265.839	2.451.936	3.195.347	1.307.621
	01.01.-	01.07.-	01.01.-	01.07.-
Personel giderleri	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024
Genel yönetim giderleri (Not 22)	53.755.022	17.462.722	31.339.483	11.682.652
Toplam	53.755.022	17.462.722	31.339.483	11.682.652

NOT 19 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Diğer dönen varlıklar	30.09.2025	31.12.2024
Devreden KDV	42.725.245	--
Personel Avansları	--	87.801
Diğer	28.483	36.644
Toplam	42.753.728	124.445

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

Kısa vadeli diğer yükümlülükler	30.09.2025	31.12.2024
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	15.406.357	3.609.643
Toplam	15.406.357	3.609.643

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 artırım 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 artırımını yapamaz.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.240.500.000 TL (Birmilyarikiyüzkırmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) olup her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 1.240.500.000 (Birmilyarikiyüzkırmilyonbeşyüzbin) adet paya ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 827.000.000 TL, 1 TL, 827.000.000 adet pay).

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

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

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

Şirket'in önceki sermayesi olan 827.000.000 TL' nin (Sekizyüzyirmiyedimilyon TürkLirası) tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip ödenmiştir. Bu defa 413.500.000 TL (Dörtüzonüçmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmak üzere toplam sermaye 1.240.500.000 (Birmilyarikiyüzkırmilyonbeşyüzbin) TL' ye çıkarılmıştır.

Şirket' in payları A ve B gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 279.000.000 adet pay karşılığı 279.000.000 TL' den; B grubu hamiline 961.500.000 adet pay karşılığı 961.500.000 TL' den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılır. A Grubu ve B Grubu pay sahiplerinin rüçhan hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu pay grupları başkaca bir işleme gerek kalmaksızın B Grubu ve hamiline yazılı paya dönüşür.

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:

	30.09.2025		31.12.2024	
Hissedarlar	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Quick Sigorta A.Ş.	64,98	806.080.600	64,98	537.387.067
Corpus Sigorta A.Ş.	12,59	156.200.100	12,59	104.133.400
Halka Açık Kısım – Diğer	22,43	278.219.300	22,43	185.479.533
Toplam	100,00	1.240.500.000	100,00	827.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		1.884.588.744		3.944.058.486
Toplam		3.125.088.744		4.771.058.486

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.

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

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

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

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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket ana ortağı Quick Sigorta A.Ş. toplamda 32.280.701 TL tutarında pay alımı gerçekleştirerek pay oranını %64,98'ye çıkarmıştır.

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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, şirket sermayesinin %1,202'sine denk gelen toplam 9.937.037 TL nominal değerli pay, işlem maliyetleri dahil toplam 50.000.000 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 29.937.037 nominal değerli pay, işlem maliyetleri dahil toplam 146.683.819 TL bedel ödenerek geri alınmıştır. Geri alınan payların şirket sermayesine oranı rapor tarihi itibarıyla %3,62 olarak gerçekleşmiştir. Rapor tarihi itibarıyla geri alınan payların satışı olmamıştır.

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

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

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

Paylara İlişkin Primler

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

	30.09.2025	31.12.2024
Hisse senedi ihraç primleri	760.647.084	1.210.227.321
Toplam	760.647.084	1.210.227.321

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.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

	30.09.2025	31.12.2024
Yasal yedekler	20.314.163	--
Geri alınmış paylara ilişkin yedekler (*)	187.113.607	132.970.619
Toplam	207.427.770	132.970.619

(*) SPK düzenlemeleri uyarınca, geri alınmış paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayrılmaktadır. Bu çerçevede, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler içerisinde, işlem maliyetleri dahil 207.427.770 TL yedek akçe ayrılmıştır. 187.113.607 TL'si geri alınmış paylardan, 20.314.163 TL'si Kar Dağıtımından kaynaklanmaktadır.

Geçmiş yıl kar / (zararları)

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

	30.09.2025	31.12.2024
Geçmiş yıl karları/(zararları)	3.486.925.986	1.397.834.443
Toplam	3.486.925.986	1.397.834.443

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

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Dönem başı bakiye	1.397.834.443	2.173.123.765
Net dönem kar/(zarar) transferi	112.451.778	(48.715.177)
Yedek akçe ayrılması	(20.314.163)	--
Kar dağıtımı	(44.453.063)	--
Geçmiş yıl zararları mahsup işlemi	2.095.549.979	--
Geri alınan paylara ilişkin yasal yedek ayrılması	(54.142.988)	--
Dönem sonu bakiye	3.486.925.986	2.124.408.588

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;

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

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

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

- 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.

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye Düzeltmesi Farkları	1.240.500.000	1.884.588.744	3.125.088.744
Paylara İlişkin Primler	231.084.968	529.562.116	760.647.084
Yasal Yedekler	166.884.356	40.543.414	207.427.770

30 Eylül 2025 (VUK)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye Düzeltmesi Farkları	1.240.500.000	1.750.076.611	2.990.576.611
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 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla hasılat ve maliyet detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024
Yurtiçi satışlar	261.160.380	93.863.585	210.898.345	74.698.617
Brüt satışlar	261.160.380	93.863.585	210.898.345	74.698.617
Satış iadeleri (-)	--	--	--	--
Hasılat	261.160.380	93.863.585	210.898.345	74.698.617
Satılan hizmet maliyeti (-)	15.367.237	6.209.107	6.996.643	1.731.161
Satışların maliyeti toplamı (-)	15.367.237	6.209.107	6.996.643	1.731.161
Brüt kar/(zarar)	245.793.143	87.654.478	203.901.702	72.967.456

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

	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024
Satışların maliyeti	15.367.237	6.209.107	6.996.643	1.731.161
Satılan hizmet maliyeti	15.367.237	6.209.107	6.996.643	1.731.161
Satışların maliyeti toplamı	15.367.237	6.209.107	6.996.643	1.731.161

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

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

NOT 22 - FAALİYET GİDERLERİ

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

	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(53.755.022)	(17.462.722)	(31.339.483)	(11.682.652)
Amortisman giderleri	(3.630.348)	(1.158.513)	(1.798.736)	(765.444)
Ofis giderleri	(683.977)	(218.215)	(55.745)	(1.529)
Temsil ve ağırlama giderleri	(350.024)	(59.253)	(285.444)	(16.742)
Sigorta giderleri	(403.414)	(124.803)	(4.270.913)	(2.217.241)
Seyahat giderleri	(704.161)	(301.836)	(241.049)	(92.667)
Yönetim hizmet giderleri	(61.186.672)	(13.845.340)	(18.110.860)	(4.026.727)
Danışmanlık giderleri	(2.645.235)	(1.214.777)	(2.166.747)	(226.732)
Vergi, resim ve harç giderleri	(350.487)	(250.900)	(2.344.360)	(1.894.250)
Aidat giderleri	(1.819.529)	(78.235)	(1.171.481)	(75.409)
Kıdem tazminatı karşılığı	(437.270)	32.814	(538.649)	252.784
İzin karşılığı	(684.366)	2.751	(716.790)	(385.649)
Kira giderleri	(1.011.834)	(350.557)	(544.358)	(260.817)
Bakım ve onarım giderleri	(58.845)	(16.026)	(29.686)	(2.079)
Diğer giderler	(3.959.661)	(2.563.595)	(2.107.886)	(842.571)
Toplam	(131.680.845)	(37.609.207)	(65.722.187)	(22.237.725)

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Kur farkı gelirleri	239.979	102.745	311.412	123.310
Menkul kıymet satış karları	--	--	2.225.535	2.225.535
Diğer gelirler	9.181	(279)	89.142	58.058
Toplam	249.160	102.466	2.626.089	2.406.903

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

	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Kur farkı gideri	(2.718.772)	(937.527)	(1.456.126)	(410.084)
Karşılık giderleri	--	--	(59.772)	8.876
Komisyon giderleri	(50.436)	(7.394)	(38.178)	(38.178)
Şüpheli alacak karşılık giderleri	--	--	(63.027)	(63.027)
Diğer giderler	(238.750)	2.599	(416.410)	(198.842)
Toplam	(3.007.958)	(942.322)	(2.033.513)	(701.255)

NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER

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

	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	246.709.039	89.727.858	472.095.295	83.119.261
Menkul kıymet değer artışları	16.166.044	9.082.953	165.117.284	91.050.776
Yatırım faaliyetlerinden kur farkı gelirleri	2.302.929	770.436	832.793	461.127
Temettü gelirleri	5.492.627	2.731.248	3.374.147	(140.851)
Finansal yatırım gerçeğe uygun değer değişimi	288.249.653	78.854.902	--	--

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

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

Toplam	558.920.292	181.167.397	641.419.519	174.490.313
NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER(devamı)				

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

	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024
Yatırım faaliyetlerinden giderler				
Menkul kıymet satış zararı	(2.657.059)	81.012	--	--
Finansal yatırım gerçeğe uygun değer değişimi	-	2.224.542	--	--
Toplam	(2.657.059)	2.305.554	--	--

NOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri bulunmamaktadır.

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

	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024
Finansman giderleri				
Diğer	--	--	(49)	--
Toplam	--	--	(49)	--

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:

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024
Parasal Olmayan Kalemler		
Finansal durum tablosu kalemleri	(138.472.103)	(551.883.857)
Stoklar	38.956.052	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.293.621.820	1.706.619.571
Maddi duran varlıklar	19.714.678	22.254.964
Maddi olmayan duran varlıklar	102.449	728.864
Peşin ödenmiş giderler	21.316.245	24.531.433
Ertelenmiş Gelirler	(588.493)	-
Ödenmiş sermaye	(852.386.616)	(1.259.321.014)
Geri Alınmış Paylar	31.101.444	4.894.259
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(32.775.458)	-
Paylara İlişkin Primler	(213.978.311)	(344.773.172)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(443.555.913)	(706.818.762)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(57.271.791)	(32.814.358)
Hasılat	(22.742.029)	(22.923.272)
Satışların Maliyeti	1.021.609	14.014.624
Genel Yönetim Giderleri	11.053.054	29.889.273
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(47.076.041)	(54.028.696)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	231.379	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(21.698)	(86.768)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	261.935	320.481
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(195.743.894)	(584.698.215)

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

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

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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

Dönem vergi geliri / (gideri)

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(436.202.160)	--
Toplam vergi geliri / (gideri)	(436.202.160)	--
	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Cari dönem yasal vergi karşılığı	(2.344.951)	--
Peşin ödenen vergiler	29.353.165	--
Toplam vergi geliri / (gideri)	27.008.214	--

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).

	30.09.2025	31.12.2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.402.178.724	1.211.620.421
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.402.178.724	1.211.620.421

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

30.09.2025	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.538.149.305	(1.361.444.792)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	55.871.766	(16.761.530)
Stoklar	39.932.524	(11.979.757)
Finansal Yatırımlar	14.226.558	(4.267.967)
Peşin Ödenmiş Giderler	29.647.350	(8.894.205)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.249.288	374.786
Kullanılmayan İzin Karşılığı	1.588.930	476.679
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	47.284	14.185
Diğer	1.012.923	303.877
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(1.402.178.724)

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

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

NOT 27 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

31.12.2024	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.998.119.122	(1.199.435.736)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.936.939	(881.081)
Binalar (MDV)	47.931.911	(14.379.573)
Stoklar	(1.224.796)	(367.438)
Finansal Yatırımlar	19.182.925	5.754.878
Ticari ve Ticari Olmayan Alacaklar	1.944.374	583.313
Peşin Ödenmiş Giderler	10.449.670	(3.134.901)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.018.511	305.553
Kullanılmayan İzin Karşılığı	1.134.591	340.377
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	59.308	17.792
Diğer	1.412.014	(423.605)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(1.211.620.421)

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Dönem başı ert. vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(1.211.620.421)	--
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	(436.202.160)	--
Diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen	--	--
Enflasyon etkisi	245.643.857	--
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(1.402.178.724)	--

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.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	33.325.728	195.493.346
Ağırlıklı Ortalama Hisse Senedi (*)	1.195.594.444	1.224.960.000
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,0279	0,1596

(*) 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.

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

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

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:

30.09.2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	19.122.788	--	44.876	--	737.976.712
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	19.122.788	--	44.876	--	737.976.712
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	47.284	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(47.284)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

31.12.2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	14.872.703	89.425	29.944.371	-	815.583.711
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	14.872.703	89.425	29.944.371	-	815.583.711
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)	59.308	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(59.308)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

(2) 30 Eylül 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.

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

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

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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

30.09.2025						
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	1.154.293	1.154.293	1.154.293	--	--	--
Ticari borçlar	12.061.243	12.061.243	12.061.243	--	--	--
Diğer borçlar	17.368.196	17.368.196	7.263.162	--	10.105.034	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	30.583.732	30.583.732	20.478.698	--	10.105.034	--

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	1.284	1.284	1.284	-	-	-
Ticari borçlar	18.775.488	18.775.488	18.775.488	-	-	-
Diğer borçlar	9.521.954	9.521.954	336.762	-	9.521.955	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler	28.298.726	28.298.726	19.113.533	-	9.521.955	-

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	Döviz Pozisyonu Tablosu					
	30.09.2025			31.12.2024		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	22.767.653	503.676	38.188	18.554.878	379.538	38.188
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	22.767.653	503.676	38.188	18.554.878	379.538	38.188
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	22.767.653	503.676	38.188	18.554.878	379.538	38.188
10. Ticari Borçlar	13.126.988	314.614	918	1.036.136	23.372	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	13.126.988	314.614	918	1.036.136	23.372	--
14. Ticari Borçlar	8.597.193	161.904	38.186	7.289.558	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)	8.597.193	161.904	38.186	7.289.558	124.671	38.186
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	21.724.181	476.518	39.104	8.325.694	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)	1.043.472	27.158	(917)	10.229.184	231.494	2
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.043.472	27.158	(917)	10.229.184	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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Duyarlılık analizi;

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

30.09.2025	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	109.160	(109.160)	109.160	(109.160)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	109.160	(109.160)	109.160	(109.160)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(4.813)	4.813	(4.813)	4.813
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	(4.813)	4.813	(4.813)	4.813
TOPLAM (3+6)	104.347	(104.347)	104.347	(104.347)

31.12.2024	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1.679.527	(1.679.527)	1.679.527	(1.679.527)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.679.527	(1.679.527)	1.679.527	(1.679.527)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	175.961	(175.961)	175.961	(175.961)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	175.961	(175.961)	175.961	(175.961)
TOPLAM (3+6)	1.855.488	(1.855.488)	1.855.488	(1.855.488)

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

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

	30.09.2025	31.12.2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	714.956.915	796.728.663
<i>Vadeli mevduatlar</i>	714.956.915	796.728.663
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/öz kaynak oranını izlemektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin ve kısa vadeli finansal yatırımların toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

	30.09.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	1.533.021.931	1.272.489.695
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(737.976.712)	(815.583.711)
Net borç	795.045.219	456.905.983
Toplam Özsermaye	7.426.301.705	7.491.572.028
Özkaynaklar + Net Borç	8.221.346.924	7.948.478.013
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	%9,67	%5,75

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

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

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	Defter Değeri	Not
30 Eylül 2025						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	737.976.712	--	--	--	737.976.712	6
Finansal varlıklar	123.664.447	--	786.532.536	--	910.196.983	11
Ticari alacaklar	19.122.788	--	--	--	19.122.788	10
Diğer alacaklar	44.876	--	--	--	44.876	11
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Ticari borçlar	--	12.061.243	--	--	12.061.243	10
Diğer borçlar	--	17.368.196	--	--	17.368.196	11

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	Defter Değeri	Not
31 Aralık 2024						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	815.583.711	-	-	-	815.583.711	6
Finansal varlıklar	453.430.176	-	785.859.575	-	1.239.289.751	11
Ticari alacaklar	14.962.128	-	-	-	14.962.128	10
Diğer alacaklar	29.944.371	-	-	-	29.944.371	11
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Ticari borçlar	-	18.775.488	-	-	18.775.488	10
Diğer borçlar	-	9.521.954	-	-	9.521.954	11

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

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

NOT 32 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 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.

			30.09.2025	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)	1.648.173.695	2.054.873.462
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)	6.847.806.754	6.449.737.535
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		463.343.187	259.450.727
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	8.959.323.636	8.764.061.723
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.154.293	1.284
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.102.895	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	7.426.301.705	7.491.572.028
	Diğer Kaynaklar		1.530.764.743	1.272.488.411
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	8.959.323.636	8.764.061.723

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 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)	737.976.712	815.583.711
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	701.319.351	656.969.162

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)	76,43%	73,59%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	18,40%	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	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	0,02%	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)	8,24%	9,31%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	7,83%	7,50%