

**MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR
VE
DİPNOTLAR**

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 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 - 50

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	413.222.765	1.045.513.434
Finansal Yatırımlar	7	233.788.767	1.046.501.613
Stoklar	8	1.626.089.600	909.665.011
Ticari Alacaklar		128.743.876	251.276.504
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	--	905
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	128.743.876	251.275.599
Diğer Alacaklar		42.910	1.432.719
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	42.910	1.432.719
Peşin Ödenmiş Giderler	12	190.106.744	159.562.520
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	27	--	45.116.752
Diğer Dönen Varlıklar	19	290.257.010	101.936.732
Toplam Dönen Varlıklar		2.882.251.672	3.561.005.285
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		253.095.240	83.531.105
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	253.095.240	83.531.105
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	9.413.222.959	8.675.023.799
Maddi Duran Varlıklar	14	116.885.763	119.648.859
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.074.977	2.536.443
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15	1.074.977	2.536.443
Peşin Ödenmiş Giderler	12	117.679.626	117.822.617
Toplam Duran Varlıklar		9.901.958.565	8.998.562.823
TOPLAM VARLIKLAR		12.784.210.237	12.559.568.108

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
KAYNAKLAR	Not		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	34.642	1.160.315
Ticari Borçlar		76.685.920	57.116.472
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	13.522.456	9.420.138
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	63.163.464	47.696.334
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	3.315.806	3.151.817
Diğer Borçlar		5.952.804	12.861.561
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	5.952.804	12.861.561
Ertelenmiş Gelirler		30.931.729	34.589.774
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	12	30.931.729	34.589.774
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		66.790	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.284.771	2.025.140
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	2.284.771	2.025.140
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	14.826.558	15.368.703
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		134.099.020	126.273.782
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		10.420.371	12.541.136
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	10.420.371	12.541.136
Ertelenmiş Gelirler		669.505.218	461.000.400
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	12	669.505.218	461.000.400
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.008.705	1.774.177
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	2.008.705	1.774.177
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	1.982.298.244	1.755.845.331
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.664.232.538	2.231.161.044
Toplam Yükümlülükler		2.798.331.558	2.357.434.826
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	20	1.860.750.000	1.240.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	2.193.474.846	2.813.724.846
Geri Alınmış Paylar (-)	20	(242.745.307)	(242.745.307)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	20	986.798.955	986.798.955
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	20	3.375.916	3.375.916
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		3.375.916	3.375.916
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	313.370.681	269.099.177
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	20	4.983.711.040	4.523.641.767
Net Dönem Karı/Zararı	20	(112.857.452)	607.737.928
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		9.985.878.679	10.202.133.282
TOPLAM KAYNAKLAR		12.784.210.237	12.559.568.108

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07.- 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07.- 30.09.2025
Hasılat	21	418.177.927	153.524.586	338.807.307	121.770.648
Satışların Maliyeti (-)	21	(33.653.367)	(16.527.041)	(19.936.149)	(8.055.169)
BRÜT KAR / (ZARAR)		384.524.560	136.997.545	318.871.158	113.715.479
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(164.550.342)	(45.078.678)	(170.831.551)	(48.790.993)
Pazarlama Giderleri (-)	22	(17.409.335)	(5.111.178)	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	3.723.409	3.157.799	323.239	132.931
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(3.239.760)	(1.601.465)	(3.902.269)	(1.222.488)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		203.048.532	88.364.023	144.460.577	63.834.929
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	320.816.113	31.283.764	725.095.739	235.031.202
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	--	--	(3.447.043)	2.991.030
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		523.864.645	119.647.787	866.109.273	301.857.161
Finansman Giderleri (-)	25	(91.341)	(90.868)	--	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	26	(41.974.549)	23.437.441	(253.941.511)	(79.738.520)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		481.798.755	142.994.360	612.167.762	222.118.641
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	27	(594.656.207)	(144.538.282)	(568.933.793)	(183.336.247)
-Dönem Vergi Gideri	27	(24.749.084)	(8.927.841)	(3.042.140)	(3.042.140)
-Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	27	(569.907.123)	(135.610.441)	(565.891.653)	(180.294.107)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(112.857.452)	(1.543.922)	43.233.969	38.782.394
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(112.857.452)	(1.543.922)	43.233.969	38.782.394
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	28	(0,0629)	(0,0009)	0,0362	0,0324
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları		--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)		--	--	--	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(112.857.452)	(1.543.922)	43.233.969	38.782.394

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Hisse Senedi İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		
							Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları / Azalışları	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	5.362.566.259	(172.504.793)	1.570.046.189	172.504.793	--	1.813.431.743	145.885.391	9.718.929.582
Transferler		--	(2.135.341.414)	--	(583.247.232)	26.353.869	--	2.838.120.168	(145.885.391)	--
Sermaye Artırımı		413.500.000	(413.500.000)	--	--	--	--	--	--	--
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)		--	--	(70.240.515)	--	70.240.515	--	(70.240.515)	--	(70.240.515)
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme		--	--	--	--	--	--	--	--	--
Kar Payları		--	--	--	--	--	--	(57.669.631)	--	(57.669.631)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	--	43.233.970	43.233.970
- Dönem Karı / (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	--	43.233.970	43.233.970
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	--	--	--
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	1.240.500.000	2.813.724.845	(242.745.308)	986.798.957	269.099.177	-	4.523.641.765	43.233.970	9.634.253.406
Sınırlı Denetimden Geçmemiş										
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	1.240.500.000	2.813.724.846	(242.745.307)	986.798.955	269.099.177	3.375.916	4.523.641.767	607.737.928	10.202.133.282
Transferler	20	--	--	--	--	44.271.504	--	563.466.424	(607.737.928)	--
Sermaye Artırımı	20	620.250.000	(620.250.000)	--	--	--	--	--	--	--
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	20	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme		--	--	--	--	--	--	--	--	--
Kar Payları	20	--	--	--	--	--	--	(90.057.738)	--	(90.057.738)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	--	(112.857.452)	(112.857.452)
- Dönem Karı / (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	--	(112.857.452)	(112.857.452)
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış		--	--	--	--	--	--	(13.339.413)	--	(13.339.413)
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	1.860.750.000	2.193.474.846	(242.745.307)	986.798.955	313.370.681	3.375.916	4.983.711.040	(112.857.452)	9.985.878.679

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2025 30.09.2025
	Not		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		401.680.285	181.545.578
Dönem Karı / (Zararı)		(112.857.452)	43.233.970
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		1.001.019.352	554.226.955
Amortisman ve İtfâ Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	14, 15	9.761.650	9.426.083
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili Düzeltmeler		--	--
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	16, 17	1.237.329	1.455.115
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	1.237.329	1.455.115
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	(818.889)	(4.615.457)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		127.513.011	(180.837.955)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	25	127.513.011	(180.837.955)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	13	--	--
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		(6.729.445)	(7.125.668)
Parasal Kazanç Kayıpları İlgili Düzeltmeler		870.055.696	735.924.837
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(486.481.615)	(415.915.347)
Finansal Yatırımlardaki Azalış / (Artış)		480.497.645	281.819.966
Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	(112.521.947)	27.586.644
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		728	92.492
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(112.522.675)	27.494.152
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	1.109.560	30.913.170
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.109.560	30.913.170
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(894.360.693)	(518.474.225)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış / (Artış)	12	(84.659.482)	(213.534.396)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	30.741.783	(3.772.208)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		5.944.955	10.426.403
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		24.796.828	(14.198.611)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış / (Azalış)	17	780.504	932.065
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	(1.596.529)	28.936.944
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(1.596.529)	28.936.944
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(208.259.733)	(55.336.344)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış)		301.787.277	5.013.037
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(744.989.042)	(10.043.815)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14, 15	(5.891.174)	(11.539.971)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
Alınan Temettü		--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(738.199.160)	--
Sermaye Artırımı		--	--
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		(898.708)	1.496.156
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(64.118.438)	(52.045.163)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları), net	9	--	--
Ödenen Temettü		(84.473.016)	(57.669.630)
Alınan / (Ödenen) Faiz	24	20.354.578	5.624.467
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(407.427.195)	119.456.600
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP KAZANÇ ETKİSİ		(199.360.098)	(211.908.896)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(606.787.293)	(92.452.296)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.019.191.169	1.045.225.178
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	412.403.876	952.772.882

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 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, Umut Sok. Quick Tower Sitesi No:10-12 İç Kapı No:41 34752 Ataşehir/İstanbul, Türkiye'dir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ana hissedarları Quick Sigorta Anonim Şirketi ve Corpus Sigorta Anonim Şirketi'dir (Not 20).

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket bordrosuna kayıtlı 13 çalışanı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 15).

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in finansal tabloları 27 Ekim 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar****TFRS'ye Uygunluk Beyanı**

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

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

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

2.2. Kullanılan Para Birimi

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 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 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan düzeltmeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 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 2026	137,23	1,00000	%158
31 Aralık 2025	110,39	1,24317	%211
30 Eylül 2025	105,78	1,29732	%222

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 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 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 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2025 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 Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durum ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar**TFRS 9 ve TFRS 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 bırakılacağına 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 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)

Bu değişikliklerin, Şirket finansal tabloları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

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.

Bu değişiklik, Şirket için geçerli olmadığından Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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.
- 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 finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 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 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 Konsolide Finansal Tablolar Standardı ve TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında ("TMS 28") 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.

TMS 21 Değişiklikleri: Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

KGK tarafından 14 Nisan 2026 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim başlıklı değişiklik ile TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri Standardı ("TMS 21") kapsamında yüksek enflasyonlu olmayan bir geçerli (fonksiyonel) para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunu zorunlu kılmıştır. Bu kapsamda, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan ancak; sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme, finansal tablolarının çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil tüm tutarları için, cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanacaktır. Fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme ise, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade edecektir. Bu değişiklikler ayrıca ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket bu değişikliğin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirecektir.

TFRS 17 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 Sigorta Sözleşmeleri Standardını ("TFRS 17") 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 2027 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 Standardı

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı ("TFRS 18") 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, finansal tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 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 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 finansal 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'de 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 tercihine bırakılmıştır.

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 TFRS 19'un finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlarda Gerçeğe Uygun Değer Seçeneğine İlişkin Değişiklikler

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar'a İlişkin Değişiklikler 31 Temmuz 2026 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanmış olup, TFRS 18 ile birlikte 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Söz konusu değişiklikler ile TMS 28'i halihazırda uygulayan işletmelerin mevcut uygulamalarının olumsuz etkilenmemesi ve gereksiz uygulama karmaşıklığının önlenmesi hedeflenmiştir. Bu değişiklikler ile TMS 28'in 18 ve 19'uncu paragraflarında yer alan gerçeğe uygun değer seçeneğine ilişkin olarak önceki metinde yer alan "yatırım amaçlı sigorta fonu" ifadesi, uygulamada karşılaşılan farklı yorumların önüne geçilmesi amacıyla standart metninden çıkarılmış ve gerçeğe uygun değer seçeneğinden yararlanabilecek "benzer işletmeler" ifadesinin kapsamı, TFRS 18'in 49(a) paragrafına atıf yapılmak suretiyle netleştirilmiş ve söz konusu ifade "ana faaliyeti kapsamında belirli varlık türlerine yatırım yapan işletmeler" olarak tanımlanmıştır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Ofis satışı

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

Stoklar

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 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)**

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 2026 tarihi itibarıyla stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.).

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

Gayrimenkul inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler stoklar altında gösterilmektedir. Araziler maliyetleri ya da net gerçekleşebilir değerinin 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 değerinin 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 oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

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

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

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 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)

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 amortisman tabi tutulurlar.

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Finansal Araçlar

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

Finansal varlıklar

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

Şirket, finansal varlıklarını finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 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)

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

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

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

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

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 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)

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

Şirket, 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.

Şirket, 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.

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 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)

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 uyarınca, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklar, bilanço tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan ve ilgili geçici farkların tersine döneceği dönemlerde geçerli olması beklenen %30 oranındaki kurumlar vergisi oranı esas alınarak ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü olarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülükleri, ilgili geçici farkların finansal tablolara yansıdığı dönemin kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

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.

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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 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)

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

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

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 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 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("TSKB") tarafından belirlenmiştir. Değerleme raporu tarihi itibarıyla TSKB, 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	08.01.2026
Maidan İş ve Yaşam Merkezi	Çankaya/Ankara	Pazar Yaklaşımı	08.01.2026
Mistral Ofis	Konak/İzmir	Pazar Yaklaşımı	08.01.2026

2.10. Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri 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 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR

a) İlişkili taraflardan alacaklar

	30.09.2026	31.12.2025
Quick Sigorta A.Ş.	--	905
Toplam	--	905

b) İlişkili taraflara borçlar

	30.09.2026	31.12.2025
Quick Sigorta A.Ş.	9.775.163	4.017.060
Corpus Sigorta A.Ş.	69.315	--
Maher Yatırım Holding A.Ş.	3.263.873	3.517.527
Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	414.105	1.885.551
Toplam	13.522.456	9.420.138

c) İlişkili taraflara satışlar

	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Quick Sigorta A.Ş.	36.052.415	33.377.983
Corpus Sigorta A.Ş.	24.595.954	24.388.295
Maher Yatırım Holding A.Ş.	2.870.823	2.864.886
QPay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	1.751.349	1.747.773
Quick Finansman A.Ş.	7.473.587	7.457.939
Quick Hayat Sigorta A.Ş.	4.478.473	4.469.025
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	1.578.746	1.575.417
Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	4.611.461	3.895.276
Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	--	25.091
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	670.967	669.550
Toplam	84.083.775	80.471.235

d) İlişkili taraflardan alımlar

	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Quick Sigorta A.Ş.	21.884.813	17.166.974
Corpus Sigorta A.Ş.	270.103	1.137.860
Maher Yatırım Holding A.Ş.	56.234.429	79.221.868
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	828.676	319.399
Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	3.887.793	1.238.819
Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ	22.041.269	6.415.427
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	4.817.163	4.595.640
Toplam	109.964.246	110.095.987

e) İlişkili taraflardan alımlar ve satışların niteliklerine göre dağılımı

	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
İlişkili taraflara satışlar	30.09.2026	30.09.2025
Kira bedeli	84.030.497	80.241.961
Masraf yansıtma bedeli	53.278	229.274
Toplam	84.083.775	80.471.235

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (devamı)

	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
İlişkili taraflardan alışlar		
Aidat gideri	3.449.611	3.342.910
Sigorta poliçe bedeli	21.911.720	18.180.410
Masraf yansıtma bedeli	23.684.320	7.826.907
Yönetim hizmet bedeli(*)	56.234.429	79.221.868
Bilgi işlem giderleri	828.676	319.399
Araç kira giderleri	3.855.490	1.204.493
Toplam	109.964.246	110.095.987

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

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler

	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler	27.731.735	14.833.737
Toplam	27.731.735	14.833.737

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Bankalar	413.082.765	1.045.513.434
- Vadesiz mevduat	27.753.580	39.047.799
- Vadeli mevduat	385.329.185	1.006.465.635
Nakit Benzeri Diğer Varlıklar	140.000	--
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakit benzeri varlıklar	413.222.765	1.045.513.434
Faiz gelir reeskontları	(818.889)	(26.322.265)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakit benzeri varlıklar	412.403.876	1.019.191.169

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı %37,40 ile %38,00 aralığında olup, vade tarihleri 1 Ekim 2026 ila 17 Aralık 2026 aralığındadır. Şirket'in yabancı para cinsinden vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı %38,50 ile %40,60 aralığında olup, vade tarihleri 2 Ocak 2026 ila 19 Ocak 2026 aralığındadır. Şirket'in yabancı para cinsinden vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

NOT 7 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırımlar	30.09.2026	31.12.2025
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	233.788.767	878.751.654
İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar	--	167.749.959
Toplam	233.788.767	1.046.501.613

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Finansal Yatırımlar	30.09.2026	31.12.2025
Paylar	166.546.700	257.954.494
Yatırım Fonları ^(*)	67.242.067	620.797.160
Toplam	233.788.767	878.751.654

^(*) Yatırım fonları 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.

	30.09.2026		31.12.2025	
Paylar	Maliyet Bedeli	Borsa Rayici	Maliyet Bedeli	Borsa Rayici
Borsa İstanbul'a Kote Olan	102.859.823	166.546.700	165.018.459	257.954.494
TCCELL	15.420.912	56.608.089	19.170.849	68.176.714
THYAO	59.146.391	89.182.962	73.529.147	105.096.328
KOZAL	--	--	37.553.935	58.030.144
SISE	28.292.520	20.755.649	34.764.528	26.651.308
Toplam	102.859.823	166.546.700	165.018.459	257.954.494

İtfa edilmiş maliyetle ölçülen finansal varlıklar

Finansal Yatırımlar	30.09.2026	31.12.2025
Özel Sektör Tahvilleri	--	167.749.959
Toplam	--	167.749.959

NOT 8 – STOKLAR

Stoklar	30.09.2026	31.12.2025
Yarı Mamuller ^(*)	1.626.089.600	909.665.011
Toplam	1.626.089.600	909.665.011

^(*) 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. 28.09.2026 tarihi itibarıyla arsa Sahibi ile Şirketimiz arasındaki paylaşım tablosu ek protokol ile yenilenmiştir.

NOT 9 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	30.09.2026	31.12.2025
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	1.096.206
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	34.642	64.109
Toplam	34.642	1.160.315

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaları bulunmamaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2026	31.12.2025
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	128.743.876	251.275.599
- Alıcılar	9.221.859	3.782.859
- Alacak Senetleri	119.522.017	247.492.740
- Şüpheli Ticari Alacaklar	47.284	58.782
- Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(47.284)	(58.782)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:5)	--	905
Toplam	128.743.876	251.276.504

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2026	31.12.2025
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	253.095.240	83.531.105
- Alacak Senetleri (*)	253.095.240	83.531.105
Toplam	253.095.240	83.531.105

(*)Şirket'in, İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy mahallesinde bulunan ve tapunun 4000 Ada, 8 Parsel numarasında kayıtlı 10.795 m² alanlı, arsa nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirdiği QFlats Konut Projesi kapsamında satış vaadi sözleşmesi ile satılan daireler için alınan senetleri içermektedir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraf harici ticari alacakların ortalama vadesi 31 gündür (31 Aralık 2025: 31 gün).

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Dönem başı bakiyesi	(58.782)	(89.770)
Yıl İçinde Ayrılan Karşılıklar	--	--
Enflasyon Etkisi	11.498	28.428
Dönem sonu bakiyesi	(47.284)	(61.342)

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

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2026	31.12.2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	63.163.464	47.696.334
- Satıcılar	63.163.464	47.696.334
İlişkili taraflara ticari borçlar	13.522.456	9.420.138
Toplam	76.685.920	57.116.472

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraf harici ticari borçların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2025: 30 gün).

NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2026	31.12.2025
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	42.910	1.432.719
- Personelden alacaklar	42.910	1.340.080
- Diğer çeşitli alacaklar	--	92.639
Toplam	42.910	1.432.719

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2026	31.12.2025
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5.952.804	12.861.561
- Alınan depozito ve teminatlar	5.812.804	12.861.561
- Diğer borçlar	140.000	--
Toplam	5.952.804	12.861.561

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2026	31.12.2025
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10.420.371	12.541.136
- Alınan depozito ve teminatlar (*)	10.420.371	12.541.136
Toplam	10.420.371	12.541.136

(*)Kiraçılardan alınan teminatlardan oluşturmaktadır.

NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli	30.09.2026	31.12.2025
Gelecek aylara ait giderler	13.804.848	7.995.366
Verilen sipariş avansları(*)	176.301.896	151.567.154
Toplam	190.106.744	159.562.520

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

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli	30.09.2026	31.12.2025
Verilen avanslar (*)	117.467.796	117.467.796
Gelecek yıllara ait giderler	211.830	354.821
Toplam	117.679.626	117.822.617

(*)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 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler - Kısa Vadeli	30.09.2026	31.12.2025
Gelecek aylara ait gelirler (*)	30.831.729	34.527.591
Alınan Sipariş Avansları	100.000	62.183
Toplam	30.931.729	34.589.774

(*)Peşin alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler - Uzun Vadeli	30.09.2026	31.12.2025
Alınan Avanslar ^(*)	669.505.218	461.000.400
Toplam	669.505.218	461.000.400

^(*)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 geliştirdiği QFlats Konut Projesi kapsamında satış vaadi sözleşmesi ile satılan daireleri kapsamaktadır.

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerlendirme değeri	artışı/azalışı	Transferler	30.09.2026
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	26.202.404	33.369.586	--	--	--	--	59.571.990
- <i>Ataşehir Barbaros Projesi (*)</i>	18.935.367	6.390	--	--	--	--	18.941.757
- <i>Reşadiye Projesi (**)</i>	7.267.037	33.363.196	--	--	--	--	40.630.233
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.648.821.396	704.829.573	--	--	--	--	9.353.650.969
- <i>Binalar</i>	8.648.821.396	704.829.573	--	--	--	--	9.353.650.969
Net defter değeri	8.675.023.800	738.199.159	--	--	--	--	9.413.222.959

^(*) 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 2026 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, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi, 598 ada, 18 ve 19 no'lu (Eski:598 ada 1, 3, 6 ve 7 nolu, 0 ada 692 ve 923 nolu) parsellerde kayıtlı arsalar üzerinde geliştirmeyi planladığı villalardan oluşan konut projesi ("Proje") kapsamında, 08.11.2024 tarihinde imzalanan sözleşme ve 29 Haziran 2026 nolu protokol uyarınca, yeni müteahhitlik şirketleri ile görüşülmesi, Proje kapsamındaki bağımsız bölümlerin paylaşım oranlarının değer bazında %52,09'unun Şirketimize, %47,91'inin Arsa Sahibi'ne ait olacak şekilde yeniden düzenlenmesi ve söz konusu tadillerin, 08 Kasım 2024 tarihli ana sözleşmeye ek protokol şeklinde gerçekleştirilmesine karar verildiği ve 29 Haziran 2026 tarihinde ek protokol imzalandığı duyurulmuştur.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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	14.301.685	5.201.886	--	--	--	19.503.571
- Ataşehir Barbaros Projesi(*)	13.960.121	2.702.850	--	--	--	16.662.971
- Reşadiye Projesi(**)	341.564	2.499.036	--	--	--	2.840.600
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					--	8.261.015.676
Binalar	8.261.015.676	--	--	--	--	8.261.015.676
Maaliyet değeri toplamı	8.275.317.361	5.201.886	--	--	--	8.280.519.247
Net defter değeri	8.275.317.361	--	--	--	--	8.280.519.247

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.

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 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 2026 tarihi itibarıyla doluluk oranı %99 seviyesindedir (31 Aralık 2025: %99).

Quick Tower'ın TSKB tarafından hazırlanan 8 Ocak 2026 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre ekspertiz değeri 6.931.935.000 TL olarak tespit edilmiştir. Quick Tower'ın 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak değerlendirilen kısmına ilişkin enflasyona göre düzeltilmiş değeri 8.510.350.665 TL, maddi duran varlıklardaki sınıflandırılan halihazırda kullanmakta olduğu kısmına ilişkin enflasyona göre düzeltilmiş değeri ise 107.237.992 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 tarafından hazırlanan 8 Ocak 2026 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre ekspertiz değeri 67.210.000 TL olarak tespit edilmiştir. Ankara Maidan'ın 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 83.553.601 TL olarak hesaplanmıştır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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 Mayıs 2024 tarihinde tapu devri işlemleri tamamlanmış ve söz konusu gayrimenkul Şirket portföyüne dahil edilmiştir.

İzmir Mistral'ın TSKB tarafından hazırlanan 8 Ocak 2026 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre ekspertiz değeri 44.175.000 TL olarak tespit edilmiştir. İzmir Mistral'ın 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 54.917.130 TL olarak hesaplanmıştır.

Aeropark

EsasBurda Turizm ve İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporu ile KDV hariç toplam piyasa değeri 781.853.000 TL olarak takdir edilen, Yenişehir, Osmanlı Bulvarı N 11, 34912 Pendik/İstanbul adresinde bulunan, A ve B bloktan oluşan 12 katlı Esas Aeropark isimli karma gayrimenkul projesi içerisindeki B blokta yer alan 27 Adet Ofis, 6 Adet Dükkan nitelikli 33 bağımsız bölüm 642.235.692 TL+KDV bedel üzerinden satın alınarak portföyümüze dahil edilmiş olup tapu devri işlemleri 08.06.2026 tarihinde tamamlanmıştır.

Aeropark'ın 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 704.829.573 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır.

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerleme 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 değerlendirip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 128.495.000 USD' dir (31 Aralık 2025: 20.659.000 USD'dir.).

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden Değerleme		30.09.2026
					Artışı / Azalışı		
Binalar	107.237.992	--	--	--	--	--	107.237.992
Makine, tesis ve cihazlar	248.029	266.576	--	1.558.119	--	--	2.072.724
Taşıtlar	2.633.286	--	--	--	--	--	2.633.286
Demirbaşlar	48.949.591	5.329.942	--	--	--	--	54.279.533
Maliyet değeri toplamı	159.068.898	5.596.518	--	1.558.119	--	--	166.223.535
Birikmiş amortismanlar							
Binalar	8.376.285	5.744.892	--	--	--	--	14.121.177
Makine, tesis ve cihazlar	4.134	230.566	--	--	--	--	234.700
Taşıtlar	2.633.286	--	--	--	--	--	2.633.286
Demirbaşlar	28.406.334	3.942.275	--	--	--	--	32.348.609
Birikmiş amortismanlar toplamı	39.420.039	9.917.733	--	--	--	--	49.337.772
Net defter değeri	119.648.859						116.885.763

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

Maliyet değeri	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden Değerleme		30.09.2025
					Artışı / Azalışı		
Binalar	102.415.916	--	--	--	--	--	102.415.916
Taşıtlar	8.538.042	--	--	--	--	--	8.538.042
Demirbaşlar	41.163.723	4.861.001	--	--	--	--	46.024.724
Maliyet değeri toplamı	152.117.681	4.861.001	--	--	--	--	156.978.682
Birikmiş amortismanlar							
Binalar	1.227.086	5.120.796	--	--	--	--	6.347.882
Taşıtlar	4.329.203	1.269.734	--	--	--	--	5.598.937
Demirbaşlar	24.476.257	2.843.395	--	--	--	--	27.319.652
Birikmiş amortismanlar toplamı	30.032.546	9.233.925	--	--	--	--	39.266.471
Net defter değeri	122.085.135						117.712.211

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30.09.2026
Haklar	3.632.721	161.256	--	(1.558.119)	2.235.858
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	268.618	133.400	--	--	402.018
Maliyet değeri toplamı	3.901.339	294.656	--	(1.558.119)	2.637.876
Birikmiş amortismanlar					
Haklar	1.337.055	104.069	--	--	1.441.124
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	27.841	93.934	--	--	121.775
Birikmiş amortismanlar toplamı	1.364.896	198.003	--	--	1.562.899
Net defter değeri	2.536.443				1.074.977

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	2.074.601	1.477.083	--	3.551.684
Maliyet değeri toplamı	2.074.601	1.477.083	--	3.551.684
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	1.083.170	192.158	--	1.275.328
Birikmiş amortismanlar toplamı	1.083.170	192.158	--	1.275.328
Net defter değeri	991.431			2.276.356

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 1 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 3 adet davadan faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilemeyeceğine karar verilen davalar hariç tutularak karşılık ayrılması gereken dava bulunmamaktadır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek/kefalet (TRİK) aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminatlar	30.09.2026	31.12.2025
Banka teminat mektupları	250.710.965	229.467.130
Çek ve senet olarak alınan teminatlar	73.425.687	34.737.997
Toplam	324.136.652	264.205.127

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminatlar	30.09.2026	31.12.2025
Banka teminat mektupları	--	1.138.746
Toplam	--	1.138.746

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla verdiği teminat/rehin/ipotek/kefalet (TRİK) aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Şirket tarafından verilen TRİK'ler:		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	--	1.138.746
<i>Teminat Mektubu</i>	--	1.138.746
<i>İpotek</i>	--	--
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	--	1.138.746

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	30.09.2026	31.12.2025
Kullanılmamış izin karşılığı	2.284.771	2.025.140
Toplam	2.284.771	2.025.140

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30.09.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı karşılıkları	2.008.705	1.774.177
Toplam	2.008.705	1.774.177

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Yürürlükteki 4857 sayılı 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 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 64.948,77 TL, tarihi maliyet) tavanından hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 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 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,60 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalarda neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Dönem başı	1.774.177	1.177.797
Hizmet Maliyeti	581.568	567.277
Dönem içerisinde ayrılan/(konusu kalmayan karşılıklar)	--	--
Enflasyon Etkisi	(347.040)	(124.354)
Dönem sonu	2.008.705	1.620.720

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30.09.2026	31.12.2025
Personele Borçlar	--	1.890
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	2.068.466	2.047.698
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	1.247.340	1.102.229
Toplam	3.315.806	3.151.817

NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 30.09.2026	01.07.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025
Amortisman ve itfa payı giderleri				
Satışların maliyeti (Not 21)	6.516.729	2.101.170	4.716.378	1.677.978
Genel yönetim giderleri (Not 22)	3.244.921	924.176	4.709.705	1.502.956
Toplam	9.761.650	3.025.346	9.426.083	3.180.934
	01.01.- 30.09.2026	01.07.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025
Personel giderleri				
Genel yönetim giderleri (Not 22)	81.024.076	22.780.345	69.737.202	22.654.653
Toplam	81.024.076	22.780.345	69.737.202	22.654.653

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	30.09.2026	31.12.2025
Devreden KDV	290.250.370	101.934.965
Diğer	6.640	1.767
Toplam	290.257.010	101.936.732

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer yükümlülükler	30.09.2026	31.12.2025
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	14.826.558	15.368.703
Toplam	14.826.558	15.368.703

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 10.000.000.000 TL (On milyar Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanına sahiptir.

SPK'ca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2026-2030 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2030 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılammış olsa dahi, 2030 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 1.860.750.000 TL (Birmilyarsekizyüzaltmışmilyonyediyüzellibin Türk Lirası) olup her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 1.860.750.000 (Birmilyarsekizyüzaltmışmilyonyediyüzellibin) adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in önceki sermayesi olan 1.240.500.000 TL'nin (Birmilyarikiyüzkırkmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip ödenmiştir. Bu defa 620.250.000 TL (Altıyüzyirmimilyonikiyüzellibin Türk Lirası) sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmak üzere toplam sermaye 1.860.750.000 TL'ye (Birmilyarsekizyüzaltmışmilyonyediyüzellibin Türk Lirası) çıkarılmıştır.

Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 418.500.000 adet pay karşılığı 418.500.000 TL' den; B Grubu hamiline 1.442.250.000 adet pay karşılığı 1.442.250.000 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, 2026-2030 yılları arasında 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.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	30.09.2026		31.12.2025	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Hissedarlar				
Quick Sigorta A.Ş.	64,98	1.209.120.901	64,98	806.080.600
Corpus Sigorta A.Ş.	12,59	234.300.150	12,59	156.200.100
Halka Açık Kısım – Diğer	22,43	417.328.949	22,43	278.219.300
Toplam	100,00	1.860.750.000	100,00	1.240.500.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.193.474.846		2.813.724.846
Toplam		4.054.224.846		4.054.224.846

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 A.Ş. tarafından "Borsa'da Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle tamamlanmış olup, halka arz fiyatı olarak 4,30 TL açıklanmış ve Şirket sermayesinin 620.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay halka arz edilmiştir. Şirket hisseleri MHRGY kodu ile 18 Ekim 2023 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır, Sermaye artırımını dolayısıyla Şirket'in halka arz kapsamında maliyetler arındırılmamış haliyle elde ettiği brüt gelir 890.100.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanının 3.000.000.000 TL'den 10.000.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25 Mart 2026 tarihli ve E-65171090-340.08-88543 sayılı yazısı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 27 Mart 2026 tarihli ve E-50035491-431.02-00120462370 sayılı yazısı ile ön izinleri alınan ve Genel Kurul tarafından onaylanan esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin yeni şekli, Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 26 Haziran 2026 tarihinde tescil edilmiş ve 29 Haziran 2026 tarihli ve 11611 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Yasal kayıtlarda bulunan 620.250.000 TL tutarındaki "Sermaye Düzeltme Olumlu Farkları"ndan oluşan iç kaynağın sermayeye ilave edilmesi neticesinde 10.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 1.240.500.000 TL olan Şirket ödenmiş sermayesinin, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak üzere %50 oranında, 620.250.000 TL tutarında arttırılarak 1.860.750.000 TL'ye çıkarılması kapsamında, SPK tarafından uygun görüş verilen, esas sözleşmenin Sermaye ve Paylar isimli 8. maddesinin yeni şekli, Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 24 Eylül 2026 tarihinde tescil edilmiş ve aynı tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket ana ortağı Quick Sigorta A.Ş. toplamda 48.421.051 TL tutarında pay alımı gerçekleştirerek pay oranını %64,98'ye çıkarmıştır.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Geri Alınmış Paylar

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

- a) Pay geri alım programının azami 1 yıl süreyle geçerli olacak şekilde belirlenmesine,
- b) Pay geri alımı için ayrılacak azami fon tutarının 100.000.000 TL olarak, alınacak azami hisse adedinin ise nominal 20.000.000 TL'yi geçmeyecek şekilde belirlenmesine,
- c) İş bu karar kapsamında, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve pay geri alımına ilişkin kararın Genel Kurul'un onayına sunulması dahil her türlü iş ve işlem için Yönetimin yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

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

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

- a) Pay geri alım programının azami 1 yıl süreyle geçerli olacak şekilde belirlenmesine,
- b) Pay geri alımı için ayrılacak azami fon tutarının 50.000.000 TL olarak, alınacak azami hisse adedinin ise nominal 11.000.000 TL'yi geçmeyecek şekilde belirlenmesine,
- c) İş bu karar kapsamında, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve pay geri alımına ilişkin kararın Genel Kurul'un onayına sunulması dahil her türlü iş ve işlem için Yönetimin yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

İlgili karar kapsamında 31 Mart 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 195.262.823 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.

Paylara İlişkin Primler

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla paylara ilişkin primleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Hisse senedi ihraç primleri	986.798.955	986.798.955
Toplam	986.798.955	986.798.955

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirler veya giderleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	3.375.916	3.375.916
Toplam	3.375.916	3.375.916

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yasal yedekleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Yasal yedekler	70.625.374	26.353.870
Geri alınmış paylara ilişkin yedekler (*)	242.745.307	242.745.307
Toplam	313.370.681	269.099.177

(*)SPK düzenlemeleri uyarınca, geri alınmış paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayrılmaktadır. Bu çerçevede, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler içerisinde, işlem maliyetleri dahil 313.370.681 TL yedek akçe ayrılmıştır. 242.745.307 TL'si geri alınmış paylardan, 70.625.374 TL'si Kar Dağıtımından kaynaklanmaktadır.

Geçmiş yıl kar / (zararları)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Geçmiş yıl karları/(zararları)	4.983.711.040	4.523.641.767
Toplam	4.983.711.040	4.523.641.767

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Dönem başı bakiye	4.523.641.767	1.813.431.743
Net dönem kar/(zarar) transferi	607.737.928	145.885.391
Yedek akçe ayrılması	(44.271.504)	(26.353.871)
Kar dağıtımı	(90.057.738)	(57.669.630)
Geçmiş yıl zararları mahsup işlemi	--	2.718.588.648
Geri alınan paylara ilişkin yasal yedek ayrılması	--	(70.240.516)
Kurumlar vergisi düzeltme	(13.339.413)	--
Dönem sonu bakiye	4.983.711.040	4.523.641.765

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

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

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

- Finansal Durum Tablosu'nda 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 2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye Düzeltmesi Farkları	1.860.750.000	2.193.474.846	4.054.224.846
Paylara İlişkin Primler	231.084.968	755.713.987	986.798.955
Yasal Yedekler	206.850.077	106.520.604	313.370.681
30 Eylül 2026 (VUK)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye Düzeltmesi Farkları	1.860.750.000	1.129.826.610	2.990.576.610
Paylara İlişkin Primler	231.084.968	218.466.091	449.551.059
Yasal Yedekler	60.166.259	--	60.166.259

NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla hasılat ve maliyet detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2026	01.07.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025
Yurtiçi satışlar	419.257.925	154.197.473	338.807.307	121.770.648
Satış iadeleri (-)	(1.079.998)	(672.887)	--	--
Hasılat	418.177.927	153.524.586	338.807.307	121.770.648
Satılan hizmet maliyeti (-)	33.653.367	16.527.041	19.936.149	8.055.169
Satışların maliyeti toplamı (-)	33.653.367	16.527.041	19.936.149	8.055.169
Brüt kar/(zarar)	384.524.560	136.997.545	318.871.158	113.715.479

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre satış maliyetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2026	01.07.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025
Satışların maliyeti	33.653.367	16.527.041	19.936.149	8.055.169
Satılan hizmet maliyeti	33.653.367	16.527.041	19.936.149	8.055.169
Satışların maliyeti toplamı	33.653.367	16.527.041	19.936.149	8.055.169

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2026	01.07.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(81.024.076)	(22.780.345)	(69.737.202)	(22.654.653)
Amortisman giderleri	(3.244.921)	(924.176)	(4.709.705)	(1.502.956)
Ofis giderleri	(845.803)	(311.376)	(887.334)	(283.094)
Temsil ve ağırlama giderleri	(800.593)	(171.920)	(454.091)	(76.869)
Sigorta giderleri	(283.994)	(89.246)	(523.355)	(161.909)
Seyahat giderleri	(1.926.893)	(659.784)	(913.519)	(391.576)
Yönetim hizmet giderleri	(57.074.152)	(10.713.353)	(79.378.394)	(17.961.769)
Danışmanlık giderleri	(4.380.782)	(2.442.316)	(3.431.703)	(1.575.949)
Vergi, resim ve harç giderleri	(882.159)	(442.752)	(454.692)	(325.497)
Aidat giderleri	(1.636.705)	(410.607)	(2.360.502)	(101.495)
Kıdem tazminatı karşılığı	--	482.491	(567.277)	42.571
İzin karşılığı	(2.986.059)	(2.389.502)	(887.838)	3.570
Kira giderleri	(2.942.120)	(970.140)	(1.312.668)	(454.784)
Diğer giderler	(6.522.085)	(3.255.652)	(5.213.271)	(3.346.583)
Toplam	(164.550.342)	(45.078.678)	(170.831.551)	(48.790.993)

	01.01.- 30.09.2026	01.07.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025
Pazarlama giderleri				
Danışmanlık giderleri	(5.857.414)	(2.362.207)	--	--
Tanıtım giderleri	(11.551.921)	(2.748.971)	--	--
Toplam	(17.409.335)	(5.111.178)	--	--

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2026	01.07.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar	2.609.056	2.609.056	--	--
Kur farkı gelirleri	1.111.002	546.593	311.328	133.293
Diğer gelirler	3.351	2.150	11.911	(362)
Toplam	3.723.409	3.157.799	323.239	132.931

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2026	01.07.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Karşılık Giderleri	(860.326)	(860.326)	--	--
Kur farkı giderleri	(2.302.194)	(716.978)	(3.527.104)	(1.216.267)
Komisyon giderleri	(77.240)	(24.161)	(65.431)	(9.593)
Diğer giderler	--	-	(309.734)	3.372
Toplam	(3.239.760)	(1.601.465)	(3.902.269)	(1.222.488)

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2026	01.07.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	130.462.210	37.757.338	320.059.364	116.405.307
Menkul kıymet satış karı	34.058.266	15.925.279	20.972.453	11.783.452
Yatırım faaliyetlerinden kur farkı gelirleri	3.026.551	1.166.207	2.987.625	999.498
Temettü gelirleri	3.660.374	(105.757)	7.125.668	3.543.288
Finansal yatırım gerçeğe uygun değer değişimi	149.608.712	(23.459.303)	373.950.629	102.299.657
Toplam	320.816.113	31.283.764	725.095.739	235.031.202

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2026	01.07.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025
Yatırım faaliyetlerinden giderler				
Finansal yatırım gerçeğe uygun değer değişimi	--	--	--	2.885.932
Menkul kıymet satış zararı	--	--	(3.447.043)	105.098
Toplam	--	--	(3.447.043)	2.991.030

NOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2026	01.07.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025
Finansman giderleri				
Diğer	(91.341)	(90.868)	--	--
Toplam	(91.341)	(90.868)	--	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Parasal Olmayan Kalemler	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Finansal durum tablosu kalemleri	(1.964.513)	(179.641.952)
Stoklar	227.780.613	50.538.275
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.735.365.361	1.678.235.132
Maddi duran varlıklar	23.869.450	25.576.150
Maddi olmayan duran varlıklar	84.697	132.909
Peşin ödenmiş giderler	28.300.045	27.653.887
Ertelenmiş Gelirler	(30.618.635)	(763.461)
Ödenmiş sermaye	(793.031.462)	(1.105.814.036)
Geri Alınmış Paylar	47.482.484	40.348.373
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(55.382.858)	(42.520.097)
Paylara İlişkin Primler	(193.023.981)	(277.597.296)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(992.790.227)	(575.431.788)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(40.010.036)	(74.299.559)
Hasılat	(31.332.681)	(29.503.578)
Satışların Maliyeti	2.033.259	1.325.349
Genel Yönetim Giderleri	11.862.343	14.339.294
Pazarlama Giderleri	1.304.424	--
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(24.022.745)	(61.072.459)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	300.171
Finansman Giderleri (-)	34	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(32.953)	(28.149)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	178.283	339.813
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(41.974.549)	(253.941.511)

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.

2026 yılında sermaye piyasası kurumlarına Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Peşin ödenen vergiler	--	53.885.654
Toplam	--	53.885.654

Dönem vergi geliri / (gideri)

	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(569.907.123)	(565.891.653)
Dönem vergi gelir / (gideri)	(24.749.084)	(3.042.140)
Toplam vergi geliri / (gideri)	(594.656.207)	(568.933.793)

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

	30.09.2026	31.12.2025
Cari dönem yasal vergi karşılığı	(24.682.294)	(8.768.903)
Peşin ödenen vergiler	24.749.084	53.885.654
Toplam vergi geliri / (gideri)	66.790	45.116.752

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

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, 5520 sayılı 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 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

	30.09.2026	31.12.2025
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.982.298.244	1.755.845.331
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.982.298.244	1.755.845.331

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

30.09.2026	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.500.891.864	(1.950.267.559)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	45.150.141	(13.545.042)
Stoklar	17.156.377	(5.146.913)
Finansal yatırımlar	16.378.257	(4.913.477)
Peşin ödenmiş giderler	65.146.694	(19.544.008)
Kıdem tazminatı karşılığı	2.008.705	602.612
Kullanılmayan izin karşılığı	2.284.771	685.431
Şüpheli ticari alacak karşılığı	47.284	14.185
Ertelenmiş gelirler	32.756.908	9.827.072
Diğer	35.150	(10.545)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(1.982.298.244)

31.12.2025	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.822.128.641	(1.746.638.593)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	67.213.977	(20.164.193)
Stoklar	95.222.111	28.566.633
Finansal yatırımlar	20.113.101	(6.033.930)
Peşin ödenmiş giderler	45.056.804	(13.517.041)
Kıdem tazminatı karşılığı	1.774.177	532.253
Kullanılmayan izin karşılığı	2.025.140	607.542
Şüpheli ticari alacak karşılığı	58.782	17.634
Ertelenmiş gelirler	2.658.241	797.473
Diğer	43.698	(13.109)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(1.755.845.331)

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Dönem başı ert. vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(1.755.845.331)	(1.971.569.347)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	(569.907.123)	(608.358.322)
Enflasyon etkisi	343.454.210	624.350.246
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(1.982.298.244)	(1.955.577.423)

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

NOT 28 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	(112.857.452)	43.233.969
Ağırlıklı ortalama hisse senedi (*)	1.793.391.667	1.195.594.444
Pay başına kazanç / (kayıp)	(0,0629)	0,0362

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

NOT 29 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bulunmamaktadır.

NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi

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

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

Kredi Riski

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

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

30.09.2026	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	381.839.116	--	42.910	--	413.222.765
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	6.646.907	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	381.839.116	--	42.910	--	413.222.765
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	--	--	--	--	--

31.12.2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	334.806.704	905	1.432.719	--	1.045.513.434
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	2.225.163	905	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	334.806.704	905	1.432.719	--	1.045.513.434
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)	58.782	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(58.782)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

(2) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bakiyesi olmayan müşteriler dahil ticari alacaklar için alınan teminat, ipotek vb.'nin ayrıntılı listesi Not 16'da gösterilmiştir.

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

Likidite Riski

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

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

30.09.2026						
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	34.642	34.642	34.642	--	--	--
Ticari borçlar	76.685.920	76.685.920	76.685.920	--	--	--
Diğer borçlar	16.373.175	16.373.175	5.952.804	--	10.420.371	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	93.093.737	93.093.737	82.673.366	--	10.420.371	--

31.12.2025						
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	1.160.315	1.160.315	1.160.315	--	--	--
Ticari borçlar	57.116.472	57.116.472	57.116.472	--	--	--
Diğer borçlar	25.402.697	25.402.697	12.861.561	--	12.541.136	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	83.679.484	83.679.484	71.138.348	--	12.541.136	--

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

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 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	Döviz Pozisyonu Tablosu					
	30.09.2026			31.12.2025		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro
1. Ticari Alacaklar	14.148.213	289.150	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	27.537.908	519.148	38.444	38.608.053	680.017	38.188
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	41.686.121	808.298	38.444	38.608.053	680.017	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)	41.686.121	808.298	38.444	38.608.053	680.017	38.188
10. Ticari Borçlar	12.183.966	248.475	74	16.960.000	316.760	918
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	1.141.300	--	18.224
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	5.825.298	118.839	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	18.009.263	367.314	74	18.101.300	316.760	19.142
14. Ticari Borçlar	--	--	--	11.030.748	161.904	38.186
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	10.061.586	161.904	38.186	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	10.061.586	161.904	38.186	11.030.748	161.904	38.186
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	28.070.850	529.218	38.260	29.132.048	478.664	57.328
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)	13.615.271	279.080	184	9.476.005	201.353	(19.141)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	13.615.271	279.080	184	9.476.005	201.353	(19.141)
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 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

Duyarlılık analizi;

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.09.2026	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	1.360.885	(1.360.885)	1.360.885	(1.360.885)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.360.885	(1.360.885)	1.360.885	(1.360.885)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	642	(642)	642	(642)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	642	(642)	642	(642)
TOPLAM (3+6)	1.361.527	(1.361.527)	1.361.527	(1.361.527)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2025	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında %10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1.067.902	(1.067.902)	1.067.902	(1.067.902)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.067.902	(1.067.902)	1.067.902	(1.067.902)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(120.302)	120.302	(120.302)	120.302
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	(120.302)	120.302	(120.302)	120.302
TOPLAM (3+6)	947.600	(947.600)	947.600	(947.600)

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

Faiz Oranı Riski

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

	30.09.2026	31.12.2025
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	385.329.185	1.006.465.635
<i>Vadeli mevduatlar</i>	385.329.185	1.006.465.635
Finansal yükümlülükler	--	--
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	--	--

Sermaye Riski Yönetimi

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

	30.09.2026	31.12.2025
Toplam Borçlar	2.798.331.558	2.357.434.826
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(413.222.765)	(1.045.513.434)
Net borç	2.385.108.793	1.311.921.392
Toplam Özsermaye	9.985.878.679	10.202.133.282
Özkaynaklar + Net Borç	12.370.987.472	11.514.054.674
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	19,28%	11,39%

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	Defter Değeri	Not
31 Aralık 2025						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	1.045.513.434	--	--	--	1.045.513.434	6
Finansal varlıklar	167.749.960	--	878.751.654	--	1.046.501.613	11
Ticari alacaklar	334.807.609	--	--	--	334.807.609	10
Diğer alacaklar	1.432.719	--	--	--	1.432.719	11
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Ticari borçlar	--	57.116.472	--	--	57.116.472	10
Diğer borçlar	--	25.402.697	--	--	25.402.697	11

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 32 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

08 Ekim 2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, Şirket portföyünde yer alan Reşadiye Proje'si için, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, inşaatın tamamlanmasına ilişkin taahhütlerin yerine getirilmesi hususunda hak sahiplerini koruma amaçlı tasarlanmış ve finansal güvence sağlayarak binanın tamamlanmasını teminat altına alan önemli bir sigorta ürünü olan bina tamamlama sigortasının yaptırılmasına karar verilmiş olup, ilk aşamada Reşadiye Projesi'nde yer alan 19 nolu parsel için 520.000.000 TL teminat kapsamında, 5.200.000 TL+ 260.000 TL gider vergisi olmak üzere toplam 5.460.000 TL bedel karşılığında, Quick Sigorta A.Ş. firmasına, 08 Ekim 2026 tarihinde hasar vuku bulduğunda binayı yaptırmak suretiyle hasar tazminini yerine getirmeyi taahhüt altına alan bir bina tamamlama sigortası poliçesi yaptırılmıştır.

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 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR***(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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.

		30.09.2026	31.12.2025
		Cari	Önceki
		Dönem (TL)	Dönem (TL)
Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme		
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	647.011.532	2.092.015.047
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)	11.039.312.559	9.584.688.810
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		1.097.886.146	882.864.251
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	12.784.210.237	12.559.568.108
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	34.642	1.160.315
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	--	1.096.206
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
İ Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	9.985.878.679	10.202.133.282
Diğer Kaynaklar		2.798.296.916	2.355.178.305
D Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	12.784.210.237	12.559.568.108

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Eylül 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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)	413.222.765	1.045.513.434
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	İşletmeciler 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)	351.779.329	840.738.059
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)	86,35%	76,31%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5,06%	16,66%
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	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	0,00%	0,02%
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli			
8	Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3,23%	8,32%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	2,75%	6,69%