

**MHR GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2024 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

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

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6 - 43

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

			Yeniden Sınıflandırılmış
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
VARLIKLAR	Not		
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	555.977.509	1.294.568.874
Finansal Yatırımlar	7	961.054.539	210.571.758
Stoklar	8	15.041.689	994.442
Ticari Alacaklar		5.799.363	14.855.260
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	5.799.363	14.855.260
Diğer Alacaklar		18.017.400	5.855.823
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	18.017.400	5.855.823
Peşin Ödenmiş Giderler	12	6.248.731	887.695
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	26	--	--
Diğer Dönen Varlıklar	19	231.161	38.300
Toplam Dönen Varlıklar		1.562.370.392	1.527.772.152
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		3.856	5.240
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	3.856	5.240
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	4.608.980.000	4.575.103.761
Maddi Duran Varlıklar	14	21.022.458	16.514.508
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		600.882	698.341
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15	600.882	698.341
Peşin Ödenmiş Giderler	12	68.574.990	67.930.170
Toplam Duran Varlıklar		4.699.182.186	4.660.252.020
TOPLAM VARLIKLAR		6.261.552.578	6.188.024.172

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

			Yeniden Sınıflandırılmış
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Not	30.09.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	617	--
Ticari Borçlar		2.186.987	1.392.946
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10	258.299	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10	1.928.688	1.392.946
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.365.788	687.838
Diğer Borçlar		--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	--	--
Ertelenmiş Gelirler		17.738.129	13.039.915
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	12	17.738.129	13.039.915
Kısa Vadeli Karşılıklar		863.626	442.735
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	16	--	--
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	17	863.626	442.735
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	4.013.874	3.570.063
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		26.169.021	19.133.497
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		7.044.092	8.558.828
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	7.044.092	8.558.828
Uzun Vadeli Karşılıklar		612.015	282.466
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17	612.015	282.466
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.656.107	8.841.294
Toplam Yükümlülükler		33.825.128	27.974.791
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	20	827.000.000	827.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	2.752.349.463	2.752.349.463
Geri Alınmış Paylar	20	(78.985.195)	--
Hisse Senedi İhraç Primleri	20	907.938.255	907.938.255
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	78.985.195	--
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	20	1.593.776.468	1.630.323.629
Net Dönem Karı/Zararı	27	146.663.264	42.438.034
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.227.727.450	6.160.049.381
TOPLAM KAYNAKLAR		6.261.552.578	6.188.024.172

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Yeniden Sınıflandırılmış Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Yeniden Sınıflandırılmış Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Not	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023
Hasılat	21	158.220.420	56.040.490	141.592.426	48.383.667
Satışların Maliyeti (-)	21	(5.249.030)	(1.298.754)	(10.607.843)	(2.306.443)
BRÜT KAR / ZARAR		152.971.390	54.741.736	130.984.583	46.077.224
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(49.306.181)	(16.683.214)	(36.810.254)	(8.545.355)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	22	--	--	(25.631)	1.808
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	1.970.148	1.805.710	27.474.712	26.765.795
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(1.525.585)	(526.097)	(4.560.936)	(787.919)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		104.109.772	39.338.135	117.062.474	63.511.553
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	481.206.554	130.906.341	77.146.432	(647.100.080)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	--	--	(398.263.432)	(396.639.246)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI		585.316.326	170.244.476	(204.054.526)	(980.227.773)
Finansman Gelirleri	25	--	--	--	--
Finansman Giderleri (-)	25	(36)	1	(8.779)	(598)
Parasal Kazanç / Kayıp		(438.653.026)	(118.041.709)	(95.357.341)	(57.786.170)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI		146.663.264	52.202.768	(299.420.646)	(1.038.014.541)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	26	--	--	--	--
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	26	--	--	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI		146.663.264	52.202.768	(299.420.646)	(1.038.014.541)
DÖNEM KARI / ZARARI		146.663.264	52.202.768	(299.420.646)	(1.038.014.541)
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	27	0,1773	0,0631	(0,4829)	(1,6742)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		146.663.264	52.202.768	(299.420.646)	(1.038.014.541)

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar
							Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	620.000.000	2.660.388.771	--	--	--	224.989.570	1.405.334.041	4.910.712.382
Transferler	20	--	--	--	--	--	1.405.334.041	(1.405.334.041)	--
Sermaye Ödemesi	20	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	(299.420.646)	(299.420.646)
- Dönem Karı / (Zararı)	27	--	--	--	--	--	--	(299.420.646)	(299.420.646)
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	28	--	--	--	--	--	--	--	--
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	620.000.000	2.660.388.771	--	--	--	1.630.323.611	(299.420.646)	4.611.291.736
					--	--			
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	2.752.349.463	--	907.938.255	--	1.630.323.629	42.438.034	6.160.049.381
Transferler	20	--	--	--	--	--	42.438.034	(42.438.034)	--
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	20	--	--	(78.985.195)	--	78.985.195	(78.985.195)	--	(78.985.195)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	--	--	146.663.264	146.663.264
- Dönem Karı / (Zararı)	27	--	--	--	--	--	--	146.663.264	146.663.264
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	28	--	--	--	--	--	--	--	--
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	827.000.000	2.752.349.463	(78.985.195)	907.938.255	78.985.195	1.593.776.468	146.663.264	6.227.727.450

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

			Yeniden Sınıflandırılmış
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		01.01.2024	01.01.2023
	Not	30.09.2024	30.09.2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(376.035.502)	81.112.683
Dönem Karı / (Zararı)		146.663.264	(299.420.646)
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(487.735.171)	351.338.739
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	14, 15	2.397.217	1.167.506
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		--	(27.309.779)
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	16, 17	941.857	173.919
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	941.857	298.581
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	--	(124.662)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	25	36	(24.180.166)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(123.874.495)	351.519.374
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	24	(123.874.495)	(46.744.058)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	13	--	398.263.432
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		--	197.185
Parasal Kazanç Kayıpları İlgili Düzeltmeler		(367.199.786)	49.770.700
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(34.963.595)	5.014.424
Finansal Yatırımlardaki Azalış / (Artış)		--	--
Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	5.134.851	9.138.028
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		--	6.310.406
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		5.134.851	2.827.622
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	(13.707.222)	(1.412.826)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(13.707.222)	(1.412.826)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(14.309.730)	(141.916)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış / (Artış)	12	(24.170.333)	(4.148.319)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 10	1.161.709	857.470
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		258.299	(653.659)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		903.410	1.511.129
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış / (Azalış)	17	859.505	541.155
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 11	2.130.495	(1.358.384)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		2.130.495	(1.358.384)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.937.130	1.539.216
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış)		--	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		--	56.932.517
Alınan Faiz		--	24.180.166
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(20.854.955)	(1.863.034)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14, 15	(20.854.955)	(1.863.034)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		581	(13.158)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları), net	9	617	(13.158)
Alınan / (Ödenen) Faiz	25	(36)	--
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP KAZANÇ ETKİSİ		(341.701.489)	3.013.919
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(738.591.365)	82.250.410
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.294.568.874	108.560.979
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	555.977.509	190.811.389

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

NOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") (eski unvanıyla "MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi") 11 Ekim 2011 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in eski unvanı AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları AŞ olup, 6 Nisan 2021 tarihinde MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi olarak, 12 Ocak 2023 tarihinde de MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasa Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunulabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in kayıtlı resmi adresi İçerenköy, Umut Sok. No:10-12, 34752 Quick Tower Ataşehir/İstanbul, Türkiye'dir.

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ana hissedarları Quick Sigorta Anonim Şirketi ve Corpus Sigorta Anonim Şirketi'dir (Not 19).

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket bordrosuna kayıtlı 12 çalışanı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 8).

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in finansal tabloları 25 Ekim 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

2.2. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.3. Kullanılan Para Birimi

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

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

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2023 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Finansal Tablo Tarihi	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30.09.2024	2.526,16	1,00000
31.12.2023	1.859,38	1,35860
30.09.2023	1.691,04	1,49385

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

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, en son yıllık finansal tablolarda esas alınan muhasebe politikaları ile aynıdır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2023 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

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

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

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarına uygun olarak *TMS-8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar standartı kapsamında* karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla geriye dönük olarak yeniden düzenlenmiştir.

Hesap Adı	Yeniden Sınıflandırılmış Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Fark 31.12.2023
Stoklar	994.442	-	994.442
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	994.442	(994.442)
Net Dönem Karı veya Zararı	-	-	-

Yeniden sınıflamanın 1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 dönemi Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu'na etkisi bulunmamaktadır.

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

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

TFRS 16 - Satış ve Geri Kiralama İşlemleri

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemi işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 1 Değişiklikleri - Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülükler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Tedarikçi finansman anlaşmaları

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanittir.

TSRS 1 Değişiklikleri - Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2 - "İklimle ilgili açıklamalar"

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 17 - Sigorta Sözleşmeleri

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

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

TMS 21 - Değiştirilebilirliğin Eksikliği

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

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümü

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer Kapsamlı Gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

UFRS 18 - Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

UFRS 19 - Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

2.7. Netleştirme/Mahsup

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

2.8. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda grup ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme grup ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde,
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
 - (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir,
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, üst düzey yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmişlerdir.

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 gerçekleştirilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilir 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 gerçekleştirilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu dönemde kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

Gayrimenkul inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler stoklar altında gösterilmektedir. Araziler maliyetleri ya da net gerçekleşebilir 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 ölçülmürlar. 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 sağlanamayacağıının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde belirlenmiş olup, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir.

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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

- finansal 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 yatırımlarını 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 oluyorsa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

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

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

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

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. 22 Nisan 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde uyarınca kurumlar vergisi oranı 2024 yılı için %25'dir (2023: %25) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettü) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişilere yapılan temettü ödemeleri (Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşma hükümleri saklı kalmak üzere) %10 oranında stopaja tabidir (22 Aralık 2021 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla, kar payı stopaj oranı % 15'den % 10'a indirilmiştir). Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Şirket'in kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı* ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

Sermaye ve temettüleri

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

Pay başına kazanç

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

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

Geri alınmış paylar

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

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

2.10. Muhasebe Politikalarının Uygulanmasında Kullanılan Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımlar

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.10. Muhasebe Politikalarının Uygulanmasında Kullanılan Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımlar(devamı)

Kurumlar Vergisi ve Ertelenmiş Vergi

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden finansal tablolarında muhasebeleştirmiştir. Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan temel varsayımları Not 12'de belirtilmiştir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 ve 30 Aralık 2022 tarihlerinde belirlenmiştir. Değerleme raporu tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşu olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

2.11. Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

NOT 3 – İŞLETME SATINALMA / BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar

Bulunmamaktadır.

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

b) İlişkili taraflara borçlar

	30.09.2024	31.12.2023
Quick Sigorta A.Ş.	392	--
Maher Yatırım Holding A.Ş.	257.907	--
Toplam	258.299	--

c) İlişkili taraflara satışlar

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023
Quick Sigorta A.Ş.	16.047.282	10.972.347
Corpus Sigorta A.Ş.	11.862.210	9.029.655
Maher Yatırım Holding A.Ş.	1.474.867	986.120
QPay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	899.778	3.137.351
Quick Finansman A.Ş.	3.839.367	2.241.083
Quick Hayat Sigorta A.Ş.	1.360.273	--
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	811.023	1.136.757
Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	1.382.265	38.924
Qc İnşaat Proje Müessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	1.228.749	82.154
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	344.685	83.219
Toplam	39.250.499	27.707.610

d) İlişkili taraflardan alımlar

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023
Corpus Sigorta A.Ş.	49.064	67.577
Maher Yatırım Holding A.Ş.	13.271.389	14.609.775
Quick Sigorta A.Ş.	1.275.531	180.657
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	262.087	318.970
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	1.294.256	1.920.467
Qc İnşaat Proje Müessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	7.778	--
Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.	3.023.441	--
Toplam	19.183.546	17.097.446

e) İlişkili taraflardan alım ve satışların niteliklerine göre dağılımı

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023
İlişkili taraflara satışlar	30.09.2024	30.09.2023
Kira bedeli	38.866.187	25.378.689
Dekorasyon yansıtma bedeli	--	2.121.261
Danışmanlık bedeli	--	207.660
Masraf yansıtma bedeli	384.312	--
Toplam	39.250.499	27.707.610

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023
İlişkili taraflardan alımlar	30.09.2024	30.09.2023
Aidat gideri	753.708	1.161.518
Masraf yansıtma bedeli	2.149.308	1.083.728
Yönetim hizmet bedeli	3.399.904	3.533.493
Danışmanlık bedeli (*)	9.703.615	10.883.176
Araç kira giderleri	3.023.428	--
Sabit kıymet alımları	153.583	--
Diğer	--	435.531
Toplam	19.183.546	17.097.446

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

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler	8.177.881	8.228.713
Toplam	8.177.881	8.228.713

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

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Bankalar	555.977.509	1.294.568.874
- Vadesiz mevduat	11.843.375	1.948.449
- Vadeli mevduat	544.134.134	1.292.620.425
Toplam	555.977.509	1.294.568.874

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı %35 ile %50,50 aralığında olup, vade tarihleri 1 Ekim 2024 ila 24 Aralık 2024 aralığındadır. Şirket'in yabancı para cinsinden vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı %35 ile %48 aralığında olup, vade tarihleri 2 Ocak 2024 ila 26 Mart 2024 aralığındadır. Şirket'in yabancı para cinsinden vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

NOT 7 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Finansal Yatırımlar	30.09.2024	31.12.2023
Hisse senetleri	196.211.725	210.571.758
Yatırım Fonları ^(*)	441.733.698	--
Toplam	637.945.423	210.571.758

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

	30.09.2024		31.12.2023	
Hisse Senetleri	Maliyet Bedeli	Borsa Rayici	Maliyet Bedeli	Borsa Rayici
Borsa İstanbul'a Kote Olan	125.615.790	196.211.725	167.654.364	210.571.758
TCELL	11.786.400	52.360.000	16.013.179	41.882.346
THYAO	30.279.000	64.125.000	41.136.134	69.879.766
KOZAL	30.208.287	26.449.205	41.041.095	30.223.542
SISE	27.606.579	23.618.800	36.980.312	33.615.652
TUPRS	25.735.524	29.658.720	32.483.644	34.970.452
Toplam	125.615.790	196.211.725	167.654.364	210.571.758

İtfa edilmiş maliyetle ölçülen finansal varlıklar

Finansal Yatırımlar	30.09.2024	31.12.2023
Tahvil	323.109.116	--
Toplam	323.109.116	--

NOT 8 – STOKLAR

Stoklar	30.09.2024	31.12.2023
Yarı Mamuller ^(*)	15.041.689	994.442
Toplam	15.041.689	994.442

^(*) 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.

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

NOT 9 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2024	31.12.2023
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	617	--
Toplam	617	--

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaları bulunmamaktadır.

NOT 10 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5.799.363	14.855.260
- Alıcılar	5.799.363	14.855.260
- Şüpheli Ticari Alacaklar	47.284	--
- Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(47.284)	--
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:5)	--	--
Toplam	5.799.363	14.855.260

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

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

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

	01.01.2024	01.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Dönem başı bakiyesi	--	--
Yıl İçinde Ayrılan Karşılıklar	(47.284)	--
Konusu Kalmayan Karşılıklar	--	--
Dönem sonu bakiyesi	(47.284)	--

Şirket'in alacaklarına karşılık olarak almış olduğu teminatlar Not 15'de sunulmuştur. Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Not 28'da açıklanmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.928.688	1.392.946
- Satıcılar	1.928.688	1.392.946
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not:5)	258.299	--
Toplam	2.186.987	1.392.946

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

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

NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18.017.400	5.855.823
- Vergi dairesinden alacaklar	17.998.821	5.467.136
- Personelden alacaklar	18.579	388.687
Toplam	18.017.400	5.855.823

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

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.856	5.240
Toplam	3.856	5.240

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2024	31.12.2023
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7.044.092	8.558.828
- Alınan depozito ve teminatlar (*)	7.044.092	8.558.828
Toplam	7.044.092	8.558.828

(*) Kiracılarından alınan teminatlardan oluşturmaktadır.

NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli	30.09.2024	31.12.2023
Gelecek aylara ait giderler	5.478.771	887.695
Verilen sipariş avansları	769.960	--
Toplam	6.248.731	887.695

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli	30.09.2024	31.12.2023
Gelecek yıllara ait giderler	644.820	--
Verilen avanslar (*)	67.930.170	67.930.170
Toplam	68.574.990	67.930.170

(*) 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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler	30.09.2024	31.12.2023
Alınan sipariş avansları	2.659.235	--
Gelecek aylara ait gelirler (*)	15.078.894	13.039.915
Toplam	17.738.129	13.039.915

(*) Peşin alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerlendirme değeri	Transferler	30.09.2024
Binalar	4.575.103.761	33.876.239	--	--	--	4.608.980.000
Net defter değeri	4.575.103.761	33.876.239	--	--	--	4.608.980.000

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

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

				Yeniden değerleme değer		
Maliyet değeri	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	artış/azalışı	Transferler	30.09.2023
Binalar	4.700.455.204	1.560.023	--	(398.263.431)	--	4.303.751.796
Net defter değeri	4.700.455.204	1.560.023	--	(398.263.431)	--	4.303.751.796

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 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 Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından hazırlanan değerlendirme 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 2024 tarihi itibarıyla doluluk oranı %100 seviyesindedir (31 Aralık 2023: %99).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Quick Tower'ın gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş ve bağımsız bir ekspertiz şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre 3.336.035.000 TL (31.12.2023 tarihli satın alma gücü) olarak tespit edilmiştir. Enflasyon muhasebesi uygulanmış söz konusu değerlendirme raporunun 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü ile değeri 4.532.348.512 TL'dir.

Maidan İş ve Yaşam Merkezi

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Ankara Maidan'ın gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş ve bağımsız bir ekspertiz şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre 31.470.000 TL (31.12.2023 tarihli satın alma gücü) olarak tespit edilmiştir. Enflasyon muhasebesi uygulanmış söz konusu değerlendirme raporunun 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü ile değeri 42.755.249 TL'dir.

İzmir Mistral

İzmir Konak'ta yer alan ve Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılarak hazırlanan Değerleme Raporu ile KDV hariç toplam piyasa değeri 30.690.000,-TL olarak takdir edilen Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki 13.922,01 m² alanlı Konut-Ofis-Otel-Çarşı kompleksi "Mistral İzmir" binasındaki 159 bağımsız bölüm numaralı (186 m² brüt) gayrimenkul, 16.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 30.600.000,-TL+KDV bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin peşin olarak ödenmesine karar verilmiş, 20.05.2024 tarihinde tapu devri işlemleri tamamlanmış ve söz konusu gayrimenkul Şirket portföyüne dahil edilmiştir. Enflasyon muhasebesi uygulanmış söz konusu değerlendirme raporunun 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü ile değeri 33.876.239 TL'dir.

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

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(devamı)

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

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 20.000.000 TL ve 77.192.000 USD' dir.

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

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30.09.2024
Binalar	8.870.110	--	--	--	8.870.110
Taşıtlar	4.937.443	--	--	--	4.937.443
Demirbaşlar	16.894.462	6.807.708	--	--	23.702.170
Maliyet değeri toplamı	30.702.015	6.807.708	--	--	37.509.723
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	354.804	266.103	--	--	620.908
Taşıtlar	1.408.171	829.446	--	--	2.237.617
Demirbaşlar	12.424.532	1.204.209	--	--	13.628.740
Birikmiş amortismanlar toplamı	14.187.507	2.299.758	--	--	16.487.265
Net defter değeri	16.514.508				21.022.458

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30.09.2023
Binalar	--	--	--	--	--
Taşıtlar	3.553.055	--	--	--	3.553.055
Demirbaşlar	14.361.383	1.528.920	--	--	15.890.303
Yapılmakta olan yatırımlar	--	--	--	--	--
Maliyet değeri toplamı	17.914.439	1.528.920	--	--	19.443.358
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	--	--	--	--	--
Taşıtlar	575.271	590.066	--	--	1.165.337
Demirbaşlar	11.673.203	502.985	--	--	12.176.188
Birikmiş amortismanlar toplamı	12.248.474	1.093.051	--	--	13.341.525
Net defter değeri	5.665.965				6.243.749

NOT 15 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet değeri	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	30.09.2024
Haklar	1.199.716	--	--	1.199.716
Maliyet değeri toplamı	1.199.716	--	--	1.199.716
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	501.375	97.459	--	598.834
Birikmiş amortismanlar toplamı	501.375	97.459	--	598.834
Net defter değeri	698.341			600.882

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

NOT 15 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR(devamı)

Maliyet değeri	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	30.09.2023
Haklar	1.007.518	192.199	--	1.199.716
Maliyet değeri toplamı	1.007.518	192.199	--	1.199.716
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	400.064	74.455	--	474.519
Birikmiş amortismanlar toplamı	400.064	74.455	--	474.519
Net defter değeri	607.454			725.197

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

16.1 Borç Karşılıkları

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları ve uzun vadeli borç karşılıkları bulunmamaktadır.

16.2 Dava ve İhtilaflar

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

1) Şirket tarafından açılan davalar ve yürütülen icra takipleri:

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek/kefalet (TRİK) aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminatlar	30.09.2024	31.12.2023
Banka teminat mektupları	155.349.930	86.626.234
Çek ve senet olarak alınan teminatlar	1.544.539	2.098.416
Toplam	156.894.469	88.724.650

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminatlar	30.09.2024	31.12.2023
Banka teminat mektupları	916.000	1.244.481
Toplam	916.000	1.244.481

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verdiği teminat/rehin/ipotek (TRİ) aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Şirket tarafından verilen TRİ'ler:		
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	916.000	1.244.481
<i>Teminat Mektubu</i>	916.000	1.244.481
<i>İpotek</i>	--	--
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	916.000	1.244.481

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	30.09.2024	31.12.2023
Kullanılmamış izin karşılığı	863.626	442.735
Toplam	863.626	442.735

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30.09.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılıkları	612.015	282.466
Toplam	612.015	282.466

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

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 41.828,42 TL (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL, tarihi maliyet) tavanından hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

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

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

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 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,87 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalara neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023
Dönem başı	282.466	--
Dönem içerisinde ayrılan/(konusu kalmayan karşılıklar	404.106	4.526
Enflasyon Etkisi	(74.557)	--
Dönem sonu	612.015	4.526

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30.09.2024	31.12.2023
Personele Borçlar	--	--
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	868.537	439.227
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	497.251	248.611
Toplam	1.365.788	687.838

NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023
Amortisman ve itfa payı giderleri				
Satışların maliyeti (Not 20)	1.047.767	419.820	963.028	289.501
Genel yönetim giderleri (Not 21)	1.349.450	574.252	204.478	161.257
Toplam	2.397.217	994.072	1.167.506	450.758
	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023
Personel giderleri				
Genel yönetim giderleri (Not 21)	23.511.546	8.764.573	17.556.250	5.550.307
Toplam	23.511.546	8.764.573	17.556.250	5.550.307

NOT 19 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	30.09.2024	31.12.2023
Peşin Ödenen Vergiler	--	--
Diğer	231.161	38.300
Toplam	231.161	38.300

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer yükümlülükler	30.09.2024	31.12.2023
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	4.013.874	3.570.063
Diğer Yükümlülükler	--	--
Toplam	4.013.874	3.570.063

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

NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

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

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2026 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2026 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alınabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

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

Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 186.000.000 adet pay karşılığı 186.000.000 TL'nden; B grubu hamiline 641.000.000 adet pay karşılığı 641.000.000 TL'nden oluşmaktadır.

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

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

	30.09.2024		31.12.2023	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Hissedarlar				
Quick Sigorta A.Ş.	64,98	537.387.067	64,79	535.810.219
Corpus Sigorta A.Ş.	12,59	104.133.400	12,59	104.133.400
Halka Açık Kısım – Diğer	22,43	185.479.533	22,62	187.056.381
Toplam	100,00	827.000.000	100,00	827.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.752.349.463		2.752.349.463
Toplam		3.579.349.463		3.579.349.463

Şirket sermayesi, 6 Temmuz 2021 tarihli ve 10364 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlandığı üzere 22 Haziran 2021 tarihli genel kurul neticesinde, 40.500.000 TL'den 620.000.000'ye çıkarılmıştır.

Artırılan 579.500.000 TL'nin 569.282.564 TL'si ortakların Sermaye Yedekleri hesabına yapmış oldukları sermaye avansı ödemelerinden karşılanmış olup, kalan 10.217.436 TL'si ise ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiştir.

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

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

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

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

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket ana ortağı Quick Sigorta A.Ş. toplamda 21.520.467 TL tutarında pay alımı gerçekleştirerek pay oranını %64,98'ye çıkarmıştır.

Geri Alınmış Paylar

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

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

İlgili karar kapsamında 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla takası tamamlanan işlemler esas alındığında, şirket sermayesinin %1,88'ine denk gelen toplam 15.540.000 TL nominal değerli pay, işlem maliyetleri dahil toplam 75.313.418 TL bedel ödenerek geri alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla geri alınan payların satışı olmamıştır.

Paylara İlişkin Primler

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla paylara ilişkin primleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Hisse senedi ihraç primleri	907.938.255	907.938.255
Toplam	907.938.255	907.938.255

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kardan ayrılmış kısıtlanmış yasal yedekleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Geri alınmış paylara ilişkin yedekler (*)	78.895.195	--
Toplam	78.895.195	--

(*) SPK düzenlemeleri uyarınca, geri alınmış paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayrılmaktadır. Bu çerçevede, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler içerisinde, işlem maliyetleri dahil 78.895.195 TL tutarında geri alınmış paylar için yedek akçe ayrılmıştır.

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

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

Geçmiş yıl kar / (zararları)

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Geçmiş yıl karları/(zararları)	1.593.776.468	1.630.323.629
Toplam	1.593.776.468	1.630.323.629

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	30.09.2023
Dönem başı bakiye	1.630.323.629	224.989.588
Net dönem kar/(zarar) transferi	(36.547.161)	1.405.334.041
Dönem sonu bakiye	1.593.776.468	1.630.323.629

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye Düzeltmesi Farkları	827.000.000	2.752.349.463	3.579.349.463
Paylara İlişkin Primler	649.282.095	258.656.160	907.938.255
Yasal Yedekler	78.985.195	--	78.985.195
30 Eylül 2024 (VUK)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye Düzeltmesi Farkları	827.000.000	2.763.053.016	3.590.053.016
Paylara İlişkin Primler	649.282.095	198.393.142	847.675.237
Yasal Yedekler	--	--	--

NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla hasılat ve maliyet detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023
Yurtiçi satışlar	158.220.420	56.040.490	141.609.583	48.387.392
Brüt satışlar	158.220.420	56.040.490	141.609.583	48.387.392
Satış iadeleri (-)	--	--	(17.157)	(3.725)
Hasılat	158.220.420	56.040.490	141.592.426	48.383.667
Satılan hizmet maliyeti (-)	5.249.030	1.298.754	10.607.843	2.306.443
Satışların maliyeti toplamı (-)	5.249.030	1.298.754	10.607.843	2.306.443
Brüt kar/(zarar)	152.971.390	54.741.736	130.984.583	46.077.224

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre satış maliyetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023
Satışların maliyeti	5.249.030	1.298.754	10.607.843	2.306.443
Satılan hizmet maliyeti	5.249.030	1.298.754	10.607.843	2.306.443
Satışların maliyeti toplamı	5.249.030	1.298.754	10.607.843	2.306.443

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

NOT 22 - FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(23.511.546)	(8.764.573)	(17.556.250)	(5.550.307)
Amortisman giderleri	(1.349.450)	(574.252)	(204.478)	(161.257)
Ofis giderleri	(41.821)	(1.147)	(480.471)	(213.591)
Temsil ve ağırlama giderleri	(214.146)	(12.560)	(266.731)	(81.514)
Sigorta giderleri	(3.204.130)	(1.663.422)	(30.161)	(9.996)
Seyahat giderleri	(180.840)	(69.521)	(147.087)	(20.346)
Yönetim hizmet giderleri	(13.587.152)	(3.020.936)	(12.086.537)	(1.642.381)
Danışmanlık giderleri	(1.625.540)	(170.099)	(4.595.909)	(705.977)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.758.789)	(1.421.107)	(890.432)	(16.278)
Aidat giderleri	(878.870)	(56.573)	(101.527)	7.157
Kıdem tazminatı karşılığı	(404.106)	189.644	(4.526)	(747)
İzin karşılığı	(537.751)	(289.322)	(238.115)	(130.908)
Kira giderleri	(408.389)	(195.670)	--	--
Bakım ve onarım giderleri	(22.271)	(1.560)	(15.883)	910
Diğer giderler	(1.581.380)	(632.116)	(192.147)	(20.120)
Toplam	(49.306.181)	(16.683.214)	(36.810.254)	(8.545.355)

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Kur Farkı Gelirleri	233.628	92.510	25.436.460	25.098.691
Menkul Kıymet Satış Karları	1.669.644	1.669.644	--	--
Konusu Kalmayan Karşılıklar	--	--	124.662	(31.308)
Diğer gelirler	66.876	43.556	1.913.590	1.698.412
Toplam	1.970.148	1.805.710	27.474.712	26.765.795

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Kur farkı gideri	(1.092.417)	(307.654)	(4.348.889)	(686.917)
Karşılık giderleri	(44.842)	(44.842)	(41.879)	(41.879)
Komisyon Giderleri	(28.642)	(18.379)	--	--
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(47.284)	4.218	--	--
Geçmiş yıl kayıp ve zararları	--	--	(12.610)	(9.040)
Diğer giderler	(312.400)	(159.440)	(157.558)	(50.083)
Toplam	(1.525.585)	(526.097)	(4.560.936)	(787.919)

NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	354.175.923	62.357.836	24.180.166	10.194.356
Menkul kıymet değer artışları	123.874.495	68.308.227	46.744.058	24.582.055
Kur farkı gelirleri	624.779	345.947	6.222.208	349.723
Temettü gelirleri	2.531.357	(105.669)	--	--
Yeniden değerlendirme değer artışları	--	--	--	(682.226.214)
Toplam	481.206.554	130.906.341	77.146.432	(647.100.080)

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

NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER(devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023
Yatırım faaliyetlerinden giderler				
Menkul kıymetlerin satışından kaynaklanan zararlar	--	--	--	1.624.186
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalış Kaybı	--	--	(398.263.432)	(398.263.432)
Toplam	--	--	(398.263.432)	(396.639.246)

NOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023
Finansman giderleri				
Kredi ve Leasing Faiz Giderleri	--	--	--	8.181
Banka Komisyon ve Masraf Giderleri	--	--	(8.779)	(8.779)
Diğer	(36)	1	--	--
Toplam	(36)	1	(8.779)	(598)

NOT 26 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

Kurumlar vergisi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

Vergi geliri / (gideri)

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi gelir / (giderleri) bulunmamaktadır.

Ertelenmiş vergi

Şirket, 17 Ocak 2023 tarihli 10749 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünü tamamlamıştır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5.maddesinin 1.fıkrası d. bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançların kurumlar vergisinden istisna olması nedeniyle öngörüsüyle Şirket, 30 Eylül 2024 tarihli finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplamamıştır.

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

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

NOT 27 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	146.663.264	(299.420.646)
Dönem başı hisse adedi	827.000.000	620.000.000
Yıl içindeki birinci arttırım	--	--
Dönem sonu hisse adedi	827.000.000	620.000.000
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,1773	(0,4829)

NOT 28 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir / (giderleri) bulunmamaktadır.

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi

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

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

Kredi Riski

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

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

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

30.09.2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	5.799.363	--	18.021.256	--	555.977.509
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	5.799.363	--	18.021.256	--	555.977.509
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	47.284	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(47.284)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(devamı)

31.12.2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	14.855.260	--	5.855.823	--	1.294.568.870
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	14.855.260	--	5.855.823	--	1.294.568.870
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

(2) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bakiyesi olmayan müşteriler dahil ticari alacaklar için alınan teminat, ipotek vb.'nin ayrıntılı listesi Not 15'te gösterilmiştir.

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

Likidite Riski

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

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

30.09.2024						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3 - 12 ay arası (II)	1 - 5 yıl arası (III)	5 yıldan fazla (IV)
Borçlanmalar	617	617	617	--	--	--
Ticari borçlar	2.186.987	2.186.987	2.186.987	--	--	--
Diğer borçlar	7.044.092	7.044.092	--	--	7.044.092	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	9.231.079	9.231.079	2.186.987	--	7.044.092	--
31.12.2023						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3 - 12 ay arası (II)	1 - 5 yıl arası (III)	5 yıldan fazla (IV)
Borçlanmalar	--	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	1.392.946	1.392.946	1.392.946	--	--	--
Diğer borçlar	8.558.828	8.558.828	--	--	8.558.828	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	9.951.774	9.951.774	1.392.946	--	8.558.828	--

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

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski

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

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	Döviz Pozisyonu Tablosu					
	30.09.2024			31.12.2023		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	49.914	1.248	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	11.723.695	337.996	5.002	1.014.968	19.843	5.002
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	11.723.695	337.996	5.002	1.064.882	21.091	5.002
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	11.723.695	337.996	5.002	1.064.882	21.091	5.002
10. Ticari Borçlar	1.020.245	29.847	--	683.282	17.084	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.020.245	29.847	--	683.282	17.084	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	5.542.120	156.540	5.000	6.482.056	156.540	5.000
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	5.542.120	156.540	5.000	6.482.056	156.540	5.000
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	6.562.365	186.387	5.000	7.165.338	173.624	5.000
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	5.161.330	151.609	2	(6.100.456)	(152.533)	2
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	5.161.330	151.609	2	(6.100.456)	(152.533)	2
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--
25. İhracat	--	--	--	--	--	--
26. İthalat	--	--	--	--	--	--

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

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

Duyarlılık analizi;

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.09.2024	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	516.160	(516.160)	516.160	(516.160)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	516.160	(516.160)	516.160	(516.160)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	8	(8)	8	(8)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	8	(8)	8	(8)
TOPLAM (3+6)	516.167	(516.167)	516.167	(516.167)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2023	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(610.052)	610.052	(610.052)	610.052
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(610.052)	610.052	(610.052)	610.052
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	7	(7)	5	(5)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	7	(7)	5	(5)
TOPLAM (3+6)	(610.045)	610.045	(610.047)	610.047

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

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz Oranı Riski

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

	30.09.2024	31.12.2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	544.134.134	1.292.620.425
<i>Vadeli mevduatlar</i>	544.134.134	1.292.620.425
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.

	30.09.2024	31.12.2023
Toplam Borçlar	33.825.128	27.974.791
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(555.977.509)	(1.294.568.874)
Net borç	(522.152.381)	(1.266.594.083)
Toplam Özsermaye	6.227.727.450	6.160.049.381
Özkaynaklar + Net Borç	5.705.575.069	4.893.455.298
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	%(9,15)	%(25,88)

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

NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	Defter Değeri	Not
30 Eylül 2024						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	555.977.509	--	--	--	555.977.509	6
Finansal varlıklar	--	--	961.054.539	--	961.054.539	11
Ticari alacaklar	5.799.363	--	--	--	5.799.363	5-8
Diğer alacaklar	18.021.256	--	--	--	18.021.256	5-9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Ticari borçlar	--	2.186.987	--	--	2.186.987	5-8
Diğer borçlar	--	7.044.092	--	--	7.044.092	5-9

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	Defter Değeri	Not
31 Aralık 2023						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	1.294.568.874	--	--	--	1.294.568.874	6
Finansal varlıklar	--	--	210.571.758	--	210.571.758	11
Ticari alacaklar	14.855.260	--	--	--	14.855.260	5-8
Diğer alacaklar	5.861.063	--	--	--	5.861.063	5-9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Ticari borçlar	--	1.392.946	--	--	1.392.946	5-8
Diğer borçlar	--	8.558.828	--	--	8.558.828	5-9

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

NOT 31 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25.06.2024 tarihli kararı ile başlatılan pay geri alım işlemleri kapsamında;

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla geri alınan toplam 15.540.000 TL nominal değerli paya ilaveten,

- 27.09.2024 tarihinde Borsa İstanbul'da pay başına 4,81-4,84 TL (ağırlıklı ortalama 4,825) fiyatından toplam 1.100.000 TL nominal değerli MHRGY payları geri alınmıştır. (Takas günü T+2 01.10.2024)

- 30.09.2024 tarihinde Borsa İstanbul'da pay başına 4,73 TL -4,77 TL (ağırlıklı ortalama 4,755) fiyat aralığından toplam 1.140.000 TL nominal değerli MHRGY payları geri alınmıştır. (Takas günü T+2 02.10.2024)

- 01.10.2024 tarihinde Borsa İstanbul'da pay başına 4,73 TL -4,77 TL (ağırlıklı ortalama 4,748) fiyat aralığından toplam 1.100.000 TL nominal değerli MHRGY payları geri alınmıştır. (Takas günü T+2 03.10.2024)

- 02.10.2024 tarihinde Borsa İstanbul'da pay başına 4,82 TL -4,86 TL (ağırlıklı ortalama 4,839) fiyat aralığından toplam 1.120.000 TL nominal değerli MHRGY payları geri alınmıştır. (Takas günü T+2 04.10.2024)

Bu işlemler sonucunda, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25.06.2024 tarihinde aldığı karar ile başlatılan pay geri alım programı tamamlanmıştır.

Geri alım programı kapsamında, Şirket, 26.06.2024 - 02.10.2024 tarihleri arasında toplam 20.000.000 TL nominal değerli hisseyi ortalama 4,834 TL fiyat ile Borsa İstanbul'da geri almıştır.

Hisse geri alım için ödenen toplam tutar 96.683.818 TL olup, 02.10.2024 tarihi itibarıyla takası gerçekleşmemiş işlemler dahil Şirket'in sahip olduğu MHRGYO paylarının Şirket sermayesine oranı %2,418'dir. Rapor tarihi itibarıyla geri alınan payların satışı olmamıştır.

NOT 32 – 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

		30.09.2024	31.12.2023
		Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme		
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.517.032.048	1.505.140.632
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)	4.624.021.689	4.576.098.203
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		120.498.841	106.785.337
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.261.552.578	6.188.024.172
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	617	-
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	6.227.727.450	6.160.049.381
Diğer Kaynaklar		33.824.511	27.974.791
D Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	6.261.552.578	6.188.024.172

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

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli			
A2	Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	555.977.509	1.294.568.874
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (**)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	480.952.694	1.226.459.875
Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	73,85%	73,95%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	24,23%	24,32%
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler,			
4	Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	0,00%	0,00%
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli			
8	Mevduat / Katılma Hesabı (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8,88%	20,92%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)(**)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	7,68%	19,82%

(*) Şirket, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan; 'Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı' ve 'Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı' sınırlamalarına 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir. Şirket, uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla 16 Nisan 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı ek süre talebine ilişkin başvuru neticesinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.07.2024 tarih ve E-12233903-340.03-56258 sayılı yazısı ile Şirketimize, 30.06.2024 tarihine kadar süre verilmesine karar verilmiştir. Buna göre Şirketimiz 30.06.2024 tarihli finansal tablolarında söz konusu uyumsuzluk giderilmiştir.

(**) 22 Nisan 2024 tarihinde kamuya açıklanmış olan 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloların ekinde yer alan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosundaki 31.12.2023 cari dönem L satırında yer alan ve sehven sadece finansal yatırımlar toplamı olarak yazılan Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı ve buna bağlı olarak hesaplanan oranlar düzeltilmiş olup, 30 Eylül 2024 tarihli portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu önceki dönem sütununda, tek bir şirketteki vadeli/vadesiz mevduat tutarının enflasyon muhasebesi uygulanarak düzeltilmiş tutara ve bu tutar kullanılarak yeniden hesaplanan oranlara yer verilmiştir.