

**MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ  
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN  
FİNANSAL TABLOLAR  
VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU**

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

---

**İÇİNDEKİLER**

**Sayfa No**

**SINIRLI DENETİM RAPORU**

**FİNANSAL DURUM TABLOSU..... 1-2**

**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..... 3**

**ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU ..... 4**

**NAKİT AKIŞ TABLOSU ..... 5**

**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..... 6 - 49**

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

| <b>VARLIKLAR</b>                                       | <b>Not</b> | <b>Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2026</b> | <b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025</b> |
|--------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                 |            |                                                        |                                                           |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                              | 6          | 375.331.081                                            | 990.354.086                                               |
| Finansal Yatırımlar                                    | 7          | 405.222.264                                            | 991.290.131                                               |
| Stoklar                                                | 8          | 1.296.463.098                                          | 861.672.774                                               |
| Ticari Alacaklar                                       |            | 126.584.270                                            | 238.019.622                                               |
| - <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>         | 5          | --                                                     | 857                                                       |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | 10         | 126.584.270                                            | 238.018.765                                               |
| Diğer Alacaklar                                        |            | 3.634.663                                              | 1.357.131                                                 |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>  | 11         | 3.634.663                                              | 1.357.131                                                 |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                 | 12         | 148.768.056                                            | 151.144.298                                               |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                 | 27         | 3.159.651                                              | 42.736.476                                                |
| Diğer Dönen Varlıklar                                  | 19         | 262.038.074                                            | 96.558.740                                                |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                          |            | <b>2.621.201.157</b>                                   | <b>3.373.133.258</b>                                      |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                 |            |                                                        |                                                           |
| Ticari Alacaklar                                       |            | 237.910.700                                            | 79.124.159                                                |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | 10         | 237.910.700                                            | 79.124.159                                                |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                          | 13         | 8.889.617.382                                          | 8.217.345.650                                             |
| Maddi Duran Varlıklar                                  | 14         | 111.814.457                                            | 113.336.408                                               |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                          |            | 2.339.088                                              | 2.402.626                                                 |
| - <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>           | 15         | 2.339.088                                              | 2.402.626                                                 |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                 | 12         | 111.653.721                                            | 111.606.514                                               |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                          |            | <b>9.353.335.348</b>                                   | <b>8.523.815.357</b>                                      |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                |            | <b>11.974.536.505</b>                                  | <b>11.896.948.615</b>                                     |

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

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

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

|                                                                                              |            | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>30.06.2026 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Önceki Dönem<br>31.12.2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                             | <b>Not</b> |                                                             |                                                                |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |            |                                                             |                                                                |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                     | 9          | 314.155                                                     | 1.099.099                                                      |
| Ticari Borçlar                                                                               |            | 25.134.218                                                  | 54.103.113                                                     |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                          | 10         | 21.363.018                                                  | 8.923.149                                                      |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                  | 10         | 3.771.200                                                   | 45.179.964                                                     |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                             | 17         | 3.885.932                                                   | 2.985.533                                                      |
| Diğer Borçlar                                                                                |            | 8.658.944                                                   | 12.183.009                                                     |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                   | 11         | 8.658.944                                                   | 12.183.009                                                     |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                          |            | 27.759.550                                                  | 32.764.882                                                     |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler                                           | 12         | 27.759.550                                                  | 32.764.882                                                     |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                      |            | 2.194.094                                                   | 1.918.297                                                      |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar                             | 17         | 2.194.094                                                   | 1.918.297                                                      |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                              | 19         | 10.423.585                                                  | 14.557.879                                                     |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                      |            | <b>78.370.478</b>                                           | <b>119.611.812</b>                                             |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |            |                                                             |                                                                |
| Diğer Borçlar                                                                                |            | 9.952.371                                                   | 11.879.489                                                     |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                   | 11         | 9.952.371                                                   | 11.879.489                                                     |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                          |            | 599.216.196                                                 | 436.678.875                                                    |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler                                           | 12         | 599.216.196                                                 | 436.678.875                                                    |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                      |            | 1.884.173                                                   | 1.680.575                                                      |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                             | 17         | 1.884.173                                                   | 1.680.575                                                      |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                                 | 27         | 1.823.775.116                                               | 1.663.210.191                                                  |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                      |            | <b>2.434.827.856</b>                                        | <b>2.113.449.130</b>                                           |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>                                                                  |            | <b>2.513.198.334</b>                                        | <b>2.233.060.942</b>                                           |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                           |            |                                                             |                                                                |
| Ödenmiş Sermaye                                                                              | 20         | 1.240.500.000                                               | 1.240.500.000                                                  |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                    | 20         | 2.599.831.471                                               | 2.599.831.471                                                  |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                      | 20         | (229.938.515)                                               | (229.938.515)                                                  |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar                                                           | 20         | 934.737.274                                                 | 934.737.274                                                    |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 20         | 3.197.809                                                   | 3.197.809                                                      |
| -Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                                           |            | 3.197.809                                                   | 3.197.809                                                      |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                          | 20         | 296.837.826                                                 | 254.902.004                                                    |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları                                                              | 20         | 4.721.613.142                                               | 4.284.982.827                                                  |
| Net Dönem Karı/Zararı                                                                        | 20         | (105.440.836)                                               | 575.674.803                                                    |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                    |            | <b>9.461.338.171</b>                                        | <b>9.663.887.673</b>                                           |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                      |            | <b>11.974.536.505</b>                                       | <b>11.896.948.615</b>                                          |

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

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

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

|                                                            | Not | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.-<br>30.06.2026 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>01.04.-<br>30.06.2026 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.-<br>30.06.2025 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>01.04.-<br>30.06.2025 |
|------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Hasılat                                                    | 21  | 250.690.722                                              | 127.374.247                                                | 205.586.208                                              | 105.012.722                                                |
| Satışların Maliyeti (-)                                    | 21  | (16.222.773)                                             | (10.684.267)                                               | (11.254.161)                                             | (3.203.126)                                                |
| <b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>                                  |     | <b>234.467.949</b>                                       | <b>116.689.980</b>                                         | <b>194.332.047</b>                                       | <b>101.809.596</b>                                         |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                | 22  | (113.168.561)                                            | (72.902.590)                                               | (115.601.925)                                            | (80.976.776)                                               |
| Pazarlama Giderleri (-)                                    | 22  | (11.649.329)                                             | (4.530.053)                                                | --                                                       | --                                                         |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                         | 23  | 535.769                                                  | 202.342                                                    | 180.268                                                  | 152.039                                                    |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                     | 23  | (1.551.862)                                              | (898.396)                                                  | (2.538.401)                                              | (893.296)                                                  |
| <b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>                       |     | <b>108.633.966</b>                                       | <b>38.561.283</b>                                          | <b>76.371.989</b>                                        | <b>20.091.563</b>                                          |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                          | 24  | 274.257.160                                              | 126.027.075                                                | 464.209.642                                              | 217.936.570                                                |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                      | 24  | --                                                       | --                                                         | (6.098.412)                                              | (2.619.332)                                                |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>    |     | <b>382.891.126</b>                                       | <b>164.588.358</b>                                         | <b>534.483.219</b>                                       | <b>235.408.801</b>                                         |
| Finansman Giderleri (-)                                    | 25  | (448)                                                    | 7                                                          | --                                                       | --                                                         |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)              | 26  | (61.960.975)                                             | (26.518.223)                                               | (165.012.364)                                            | (64.360.317)                                               |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b> |     | <b>320.929.703</b>                                       | <b>138.070.142</b>                                         | <b>369.470.855</b>                                       | <b>171.048.484</b>                                         |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)             | 27  | (426.370.539)                                            | (155.309.416)                                              | (365.254.135)                                            | (125.523.394)                                              |
| -Dönem Vergi Gideri                                        | 27  | (14.986.544)                                             | (7.231.360)                                                | --                                                       | --                                                         |
| -Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)                        | 27  | (411.383.995)                                            | (148.078.056)                                              | (365.254.135)                                            | (125.523.394)                                              |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>        |     | <b>(105.440.836)</b>                                     | <b>(17.239.274)</b>                                        | <b>4.216.720</b>                                         | <b>45.525.090</b>                                          |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                               |     | <b>(105.440.836)</b>                                     | <b>(17.239.274)</b>                                        | <b>4.216.720</b>                                         | <b>45.525.090</b>                                          |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp)      | 28  | (0,0882)                                                 | (0,0144)                                                   | 0,0052                                                   | 0,0565                                                     |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                          |     |                                                          |                                                            |                                                          |                                                            |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>    |     |                                                          |                                                            |                                                          |                                                            |
| - Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları           |     | --                                                       | --                                                         | --                                                       | --                                                         |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)                       |     | --                                                       | --                                                         | --                                                       | --                                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>                      |     | <b>--</b>                                                | <b>--</b>                                                  | <b>--</b>                                                | <b>--</b>                                                  |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>                     |     | <b>(105.440.836)</b>                                     | <b>(17.239.274)</b>                                        | <b>4.216.720</b>                                         | <b>45.525.090</b>                                          |

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

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

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

| Sınırlı Denetimden Geçmemiş                                         | Not       | Ödenmiş Sermaye      | Sermaye Düzeltme Farkları | Geri Alınmış Paylar  | Hisse Senedi İhraç Primleri | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler | Birikmiş Karlar / (Zararlar)    |                           |                               |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
|                                                                     |           |                      |                           |                      |                             |                                     | Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları / Azalışları                                | Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları) | Net Dönem Karı / (Zararı) | Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar |
| <b>1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>                      | <b>20</b> | <b>827.000.000</b>   | <b>5.036.016.221</b>      | <b>(163.403.760)</b> | <b>1.487.213.463</b>        | <b>163.403.760</b>                  | --                                                                                         | <b>1.717.758.446</b>            | <b>138.188.749</b>        | <b>9.206.176.879</b>          |
| Transferler                                                         |           | --                   | (2.022.684.744)           | --                   | (552.476.189)               | 24.963.486                          | --                                                                                         | 2.688.386.196                   | (138.188.749)             | --                            |
| Sermaye Artırımı                                                    |           | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | --                              | --                        | --                            |
| Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış) |           | --                   | --                        | (47.219.457)         | -                           | 47.219.457                          | --                                                                                         | (47.219.457)                    | --                        | (47.219.457)                  |
| Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme                                |           | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | -                               | --                        | --                            |
| Kar Payları                                                         |           | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | (54.627.087)                    | --                        | (54.627.087)                  |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)                                     |           | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | --                              | 4.216.720                 | 4.216.720                     |
| - Dönem Karı / (Zararı)                                             | 28        | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | --                              | 4.216.720                 | 4.216.720                     |
| - Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)                                    |           | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | --                              | --                        | --                            |
| <b>30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>                  | <b>20</b> | <b>827.000.000</b>   | <b>3.013.331.477</b>      | <b>(210.623.217)</b> | <b>934.737.274</b>          | <b>235.586.703</b>                  | -                                                                                          | <b>4.304.298.098</b>            | <b>4.216.720</b>          | <b>9.108.547.055</b>          |
| <b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</b>                                  |           |                      |                           |                      |                             |                                     |                                                                                            |                                 |                           |                               |
| <b>1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>                      | <b>20</b> | <b>1.240.500.000</b> | <b>2.599.831.471</b>      | <b>(229.938.515)</b> | <b>934.737.274</b>          | <b>254.902.004</b>                  | <b>3.197.809</b>                                                                           | <b>4.284.982.827</b>            | <b>575.674.803</b>        | <b>9.663.887.673</b>          |
| Transferler                                                         | 20        | --                   | --                        | --                   | --                          | 41.935.822                          | --                                                                                         | 533.738.981                     | (575.674.803)             | --                            |
| Sermaye Artırımı                                                    | 20        | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | --                              | --                        | --                            |
| Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış) | 20        | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | --                              | --                        | --                            |
| Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme                                |           | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | --                              | --                        | --                            |
| Kar Payları                                                         | 20        | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | (84.473.016)                    | --                        | (84.473.016)                  |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)                                     |           | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | --                              | (105.440.836)             | (105.440.836)                 |
| - Dönem Karı / (Zararı)                                             | 28        | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | --                              | (105.440.836)             | (105.440.836)                 |
| - Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)                                    |           | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | --                              | --                        | --                            |
| Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış                         |           | --                   | --                        | --                   | --                          | --                                  | --                                                                                         | (12.635.650)                    | --                        | (12.635.650)                  |
| <b>30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>                  | <b>20</b> | <b>1.240.500.000</b> | <b>2.599.831.471</b>      | <b>(229.938.515)</b> | <b>934.737.274</b>          | <b>296.837.826</b>                  | <b>3.197.809</b>                                                                           | <b>4.721.613.142</b>            | <b>(105.440.836)</b>      | <b>9.461.338.171</b>          |

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

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

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

|                                                                                                           |          | Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2026 30.06.2026 | Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2025 30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                                                                                           | Not      |                                                            |                                                              |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                         |          | <b>289.867.037</b>                                         | <b>(5.734.564)</b>                                           |
| Dönem Karı / (Zararı)                                                                                     |          | 594.301.465                                                | 4.216.720                                                    |
| Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler                                               |          | 465.185.115                                                | 280.860.578                                                  |
| Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                       | 14, 15   | 6.380.909                                                  | 5.915.667                                                    |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili Düzeltmeler                                        |          | -                                                          | --                                                           |
| Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler                                                                          | 16, 17   | (1.022.120)                                                | 1.422.052                                                    |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                        | 17       | (1.022.120)                                                | 1.422.052                                                    |
| Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                                            | 16       | --                                                         | --                                                           |
| Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler                                                      | 10       | --                                                         | --                                                           |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                      | 25       | (831.514)                                                  | (4.680.478)                                                  |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler                                         |          | 121.361.406                                                | (154.253.242)                                                |
| Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler                    | 25       | 121.361.406                                                | (154.253.242)                                                |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler                                   | 13       | --                                                         | --                                                           |
| Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler                                                              |          | --                                                         | --                                                           |
| Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler                                                           |          | (6.729.445)                                                | (3.393.380)                                                  |
| Parasal Kazanç Kayıpla İlgili Düzeltmeler                                                                 |          | 346.025.879                                                | 435.849.959                                                  |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                        |          | <b>(769.619.543)</b>                                       | <b>(290.811.862)</b>                                         |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış / (Artış)                                                                  |          | 315.215.753                                                | (33.128.217)                                                 |
| Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                              | 5, 10    | (95.177.801)                                               | (11.312.359)                                                 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)                                                  |          | 728                                                        | (225.143)                                                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)                                          |          | (95.178.529)                                               | (11.087.216)                                                 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                          | 5, 11    | (2.482.193)                                                | (7.423.180)                                                  |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)                      |          | (2.482.193)                                                | (7.423.180)                                                  |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler                                                   | 8        | (564.734.191)                                              | (216.167.083)                                                |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış / (Artış)                                                               | 12       | (37.294.889)                                               | (95.689.185)                                                 |
| Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                                | 5, 10    | 20.809.919                                                 | 29.891.414                                                   |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)                                                      |          | (13.785.517)                                               | 15.434.632                                                   |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)                                              |          | 34.595.436                                                 | 14.456.782                                                   |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış / (Azalış)                                     | 17       | (1.350.630)                                                | 854.913                                                      |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                          | 5, 11    | 3.761.362                                                  | 66.438.538                                                   |
| İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)                          |          | 3.761.362                                                  | 66.438.538                                                   |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                              |          | (180.040.797)                                              | (22.883.478)                                                 |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış)                                                                  |          | (228.326.076)                                              | (1.393.225)                                                  |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                             |          | <b>(671.067.478)</b>                                       | <b>(7.245.033)</b>                                           |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                            | 14, 15   | (4.762.943)                                                | (7.269.609)                                                  |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                           |          | --                                                         | --                                                           |
| Alınan Temettü                                                                                            |          | --                                                         | --                                                           |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                          |          | (666.923.730)                                              | --                                                           |
| Sermaye Artırımı                                                                                          |          | --                                                         | --                                                           |
| Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri                            |          | --                                                         | --                                                           |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)                                                                         |          | 619.195                                                    | 24.576                                                       |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                       |          | <b>(64.131.063)</b>                                        | <b>5.747.108</b>                                             |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları), net                                               | 9        | --                                                         | --                                                           |
| Ödenen Temettüleri                                                                                        |          | (84.473.016)                                               | --                                                           |
| Alınan / (Ödenen) Faiz                                                                                    | 24       | 20.341.953                                                 | 5.747.108                                                    |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b> |          | <b>(445.331.504)</b>                                       | <b>(7.232.489)</b>                                           |
| Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi                               |          | --                                                         | --                                                           |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP KAZANÇ ETKİSİ</b>                                   |          | <b>(145.589.464)</b>                                       | <b>(141.492.983)</b>                                         |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>                                                    |          | <b>(590.920.968)</b>                                       | <b>(148.725.472)</b>                                         |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                            | <b>6</b> | <b>965.420.535</b>                                         | <b>990.081.035</b>                                           |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                               | <b>6</b> | <b>374.499.567</b>                                         | <b>841.355.563</b>                                           |

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

**NOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

Şirket'in kayıtlı resmi adresi İçerenköy, Umut Sok. Quick Tower Sitesi No:10-12 İç Kapı No:41 34752 Ataşehir/İstanbul, Türkiye'dir.

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

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

**Finansal tabloların onaylanması:**

Şirket'in finansal tabloları 7 Ağustos 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

**TFRS'ye Uygunluk Beyanı**

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

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

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

**2.2. Kullanılan Para Birimi**

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

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

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.3. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi**

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

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

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan düzeltmeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Finansal Tablo Tarihi | Endeks | Düzeltilme Katsayısı | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı |
|-----------------------|--------|----------------------|-----------------------------------|
| 30 Haziran 2026       | 129,99 | 1,00000              | %206                              |
| 31 Aralık 2025        | 110,39 | 1,17758              | %211                              |
| 30 Haziran 2025       | 98,40  | 1,32109              | %220                              |

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumlarda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı ve TMS 2 Stoklar Standardı hükümleri uygulanmaktadır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

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

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

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

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, en son yıllık finansal tablolarda esas alınan muhasebe politikaları ile aynıdır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2025 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

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

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

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

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

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

**2.5. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar**

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

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

**TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü**

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı ("TFRS 9") ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardına ("TFRS 7") ilişkin finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağırılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Bu değişikliklerin, Şirket finansal tabloları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) Resmi Gazete'de yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

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

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

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

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

Genel anlamda, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

**ii) Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar**

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standardı ve TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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

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

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardını ("TFRS 17") yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Standardın zorunlu yürürlük tarihi, yapılan son düzenleme ile birlikte 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ertelenmiştir.

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

**TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı**

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı ("TFRS 18") 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, finansal tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır.

TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

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

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

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

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

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar:

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

Şirket TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkisi bulunmamaktadır.

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

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.6. Netleştirme/Mahsup**

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

**2.7. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar**

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

**2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

**İlişkili taraflar**

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

**Hasılat**

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

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

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

*Ofis satışı*

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

**Stoklar**

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

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

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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

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

*Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar*

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

*Gayrimenkul inşaat projeleri*

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

**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler.

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

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

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

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

**Maddi Duran Varlıklar**

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

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

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

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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

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

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

**Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

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

**Finansal Araçlar**

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

Finansal varlıklar

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

Şirket, finansal varlıklarını finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

*Finansal varlıkların sınıflandırılması*

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

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

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

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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

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

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

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

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Finansal Araçlar (Devamı)**

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

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

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

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

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

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler**

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

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

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

**Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

**Dönem vergi gideri**

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

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

**Ertelenmiş vergi**

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

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

**Çalışanlara sağlanan faydalar**

*Kıdem tazminatları:*

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

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

**Sermaye ve temettüleri**

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

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

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

---

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Pay başına kazanç**

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

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

**Geri alınmış paylar**

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

**Raporlama tarihinden sonraki olaylar**

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

**Nakit akış tablosu**

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

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

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

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

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

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.9. Muhasebe Politikalarının Uygulanmasında Kullanılan Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımlar**

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

*Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri*

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden finansal tablolarında muhasebeleştirmiştir. Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan temel varsayımları Not 13'de belirtilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("TSKB") tarafından belirlenmiştir. Değerleme raporu tarihi itibarıyla TSKB, SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşu olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

| Gayrimenkul Adı            | Bulunduğu Bölge    | Değerleme Yöntemi | Rapor Tarihi |
|----------------------------|--------------------|-------------------|--------------|
| Quick Tower                | Kozyatağı/İstanbul | Pazar Yaklaşımı   | 08.01.2026   |
| Maidan İş ve Yaşam Merkezi | Çankaya/Ankara     | Pazar Yaklaşımı   | 08.01.2026   |
| Mistral Ofis               | Konak/İzmir        | Pazar Yaklaşımı   | 08.01.2026   |

**2.10. Portföy Sınırlamalarına Uyum**

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

**NOT 3 – İŞLETME SATINALMA / BİRLEŞMELERİ**

Bulunmamaktadır.

**NOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

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

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

**NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR**

**a) İlişkili taraflardan alacaklar**

|                    | 30.06.2026 | 31.12.2025 |
|--------------------|------------|------------|
| Quick Sigorta A.Ş. | --         | 857        |
| <b>Toplam</b>      | <b>--</b>  | <b>857</b> |

**b) İlişkili taraflara borçlar**

|                                                      | 30.06.2026        | 31.12.2025       |
|------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Quick Sigorta A.Ş.                                   | 15.444.706        | 3.805.127        |
| Corpus Sigorta A.Ş.                                  | 21.250            | --               |
| Maher Yatırım Holding A.Ş.                           | 4.232.513         | 3.331.949        |
| Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.                     | 203.256           | --               |
| Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.       | --                | --               |
| Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş. | 1.035.807         | 1.786.073        |
| Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.      | 425.486           | --               |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>21.363.018</b> | <b>8.923.149</b> |

**c) İlişkili taraflara satışlar**

|                                                      | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Quick Sigorta A.Ş.                                   | 22.077.119            | 20.445.025            |
| Corpus Sigorta A.Ş.                                  | 15.036.675            | 14.937.846            |
| Maher Yatırım Holding A.Ş.                           | 1.751.522             | 1.756.151             |
| QPay Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.        | 1.068.572             | 1.071.440             |
| Quick Finansman A.Ş.                                 | 4.559.502             | 4.571.368             |
| Quick Hayat Sigorta A.Ş.                             | 2.732.154             | 2.739.195             |
| Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.                     | 963.137               | 965.619               |
| Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.       | 2.850.274             | 2.387.678             |
| Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş. | --                    | 17.557                |
| Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.      | 409.331               | 410.386               |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>51.448.286</b>     | <b>49.302.265</b>     |

**d) İlişkili taraflardan alışırlar**

|                                                    | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Quick Sigorta A.Ş.                                 | 21.254.582            | 16.703.461            |
| Corpus Sigorta A.Ş.                                | 263.245               | 879.549               |
| Maher Yatırım Holding A.Ş.                         | 43.096.486            | 58.023.608            |
| Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.                   | 695.888               | 256.429               |
| Qcar Araç Kiralama ve Mobilite Hizmetleri A.Ş.     | 2.479.450             | 654.468               |
| Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ | 20.648.130            | 765.755               |
| Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.    | 2.985.420             | 2.819.433             |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>91.423.201</b>     | <b>80.102.703</b>     |

**e) İlişkili taraflardan alış ve satışların niteliklerine göre dağılımı**

|                                    | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>İlişkili taraflara satışlar</b> | <b>30.06.2026</b>     | <b>30.06.2025</b>     |
| Kira bedeli                        | 51.396.361            | 49.078.464            |
| Masraf yansııtma bedeli            | 51.925                | 223.801               |
| <b>Toplam</b>                      | <b>51.448.286</b>     | <b>49.302.265</b>     |

**NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (devamı)**

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

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

|                                      | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>İlişkili taraflardan alışlar</b>  |                       |                       |
| Aidat gideri                         | 2.241.351             | 2.151.748             |
| Sigorta poliçe bedeli                | 21.355.384            | 17.515.353            |
| Masraf yansıtma bedeli               | 21.566.435            | 1.524.137             |
| Yönetim hizmet bedeli <sup>(*)</sup> | 43.096.486            | 58.023.608            |
| Bilgi işlem giderleri                | 695.888               | 256.429               |
| Araç kira giderleri                  | 2.467.657             | 631.428               |
| <b>Toplam</b>                        | <b>91.423.201</b>     | <b>80.102.703</b>     |

<sup>(\*)</sup> Maher Yatırım Holding A.Ş.'den alınan danışmanlık hizmetlerinden kaynaklanmaktadır.

**f) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler**

|                                                           | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler | 17.026.362            | 15.105.588            |
| <b>Toplam</b>                                             | <b>17.026.362</b>     | <b>15.105.588</b>     |

**NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

|                                                                                   | 30.06.2026         | 31.12.2025         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bankalar                                                                          | 375.331.081        | 990.354.086        |
| - Vadesiz mevduat                                                                 | 20.402.383         | 36.987.709         |
| - Vadeli mevduat                                                                  | 354.928.698        | 953.366.377        |
| Nakit Benzeri Diğer Varlıklar                                                     | --                 | --                 |
| <b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakit benzeri varlıklar</b> | <b>375.331.081</b> | <b>990.354.086</b> |
| Faiz gelir reeskontları                                                           | (831.514)          | (24.933.551)       |
| <b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakit benzeri varlıklar</b>     | <b>374.499.567</b> | <b>965.420.535</b> |

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı %41,00 ile %42,50 aralığında olup, vade tarihleri 1 Temmuz 2026 ila 16 Eylül 2026 aralığındadır. Şirket'in yabancı para cinsinden vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

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

**NOT 7 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

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

| <b>Finansal Yatırımlar</b>                                              | <b>30.06.2026</b>  | <b>31.12.2025</b>  |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar | 405.222.264        | 832.390.349        |
| İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar                     | --                 | 158.899.782        |
| <b>Toplam</b>                                                           | <b>405.222.264</b> | <b>991.290.131</b> |

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

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

**NOT 7 – FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)**

**Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar**

| <b>Finansal Yatırımlar</b>     | <b>30.06.2026</b>  | <b>31.12.2025</b>  |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Paylar                         | 290.684.720        | 244.345.294        |
| Yatırım Fonları <sup>(*)</sup> | 114.537.544        | 588.045.055        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>405.222.264</b> | <b>832.390.349</b> |

<sup>(\*)</sup> 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.

|                            | <b>30.06.2026</b>     |                     | <b>31.12.2025</b>     |                     |
|----------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Paylar</b>              | <b>Maliyet Bedeli</b> | <b>Borsa Rayıcı</b> | <b>Maliyet Bedeli</b> | <b>Borsa Rayıcı</b> |
| Borsa İstanbul'a Kote Olan | 184.995.441           | 290.684.720         | 156.312.391           | 244.345.294         |
| TCCELL                     | 15.420.912            | 63.264.400          | 18.159.430            | 64.579.837          |
| THYAO                      | 59.146.391            | 102.643.056         | 69.649.886            | 99.551.641          |
| KOZAL                      | 82.135.618            | 99.723.443          | 35.572.659            | 54.968.582          |
| SISE                       | 28.292.520            | 25.053.821          | 32.930.416            | 25.245.234          |
| <b>Toplam</b>              | <b>184.995.441</b>    | <b>290.684.720</b>  | <b>156.312.391</b>    | <b>244.345.294</b>  |

**İtfa edilmiş maliyetle ölçülen finansal varlıklar**

| <b>Finansal Yatırımlar</b> | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b>  |
|----------------------------|-------------------|--------------------|
| Özel Sektör Tahvilleri     | --                | 158.899.782        |
| <b>Toplam</b>              | <b>--</b>         | <b>158.899.782</b> |

**NOT 8 – STOKLAR**

| <b>Stoklar</b>               | <b>30.06.2026</b>    | <b>31.12.2025</b>  |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| Yarı Mamuller <sup>(*)</sup> | 1.296.463.098        | 861.672.774        |
| <b>Toplam</b>                | <b>1.296.463.098</b> | <b>861.672.774</b> |

<sup>(\*)</sup> 17.07.2024 tarihinde Şirket'in, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde bulunan ve tapunun 4000 Ada, 8 Parsel numarasında kayıtlı 10.795 m<sup>2</sup> alanlı, arsa nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirmeyi planladığı konut projesi için, ana yüklenici olarak Tepe İnşaat Sanayi A.Ş. ile Şirket arasında, maliyet + kar yöntemi şeklinde "Program Yönetimi ve İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Yarı mamuller bu projeye ilişkin ödemelerden kaynaklanmaktadır.

**NOT 9 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR**

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

| <b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>         | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 301.631           | 1.038.372         |
| Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar          | 12.524            | 60.727            |
| <b>Toplam</b>                           | <b>314.155</b>    | <b>1.099.099</b>  |

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

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

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

**NOT 10 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

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

| <b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>           | <b>30.06.2026</b>  | <b>31.12.2025</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 126.584.270        | 238.018.765        |
| - Alıcılar                                    | 6.770.541          | 3.583.282          |
| - Alacak Senetleri                            | 119.813.729        | 234.435.483        |
| - Şüpheli Ticari Alacaklar                    | 47.284             | 55.681             |
| - Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)      | (47.284)           | (55.681)           |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:5) | --                 | 857                |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>126.584.270</b> | <b>238.019.622</b> |

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

| <b>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</b>           | <b>30.06.2026</b>  | <b>31.12.2025</b> |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 237.910.700        | 79.124.159        |
| - Alacak Senetleri (*)                        | 237.910.700        | 79.124.159        |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>237.910.700</b> | <b>79.124.159</b> |

(\*)Şirket'in, İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy mahallesinde bulunan ve tapunun 4000 Ada, 8 Parsel numarasında kayıtlı 10.795 m<sup>2</sup> alanlı, arsa nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirdiği QFlats Konut Projesi kapsamında satış vaadi sözleşmesi ile satılan daireler için alınan senetleri içermektedir.

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

Şüpheli ticari alacaklar karşılığındaki hareketler:

|                                | <b>01.01.2026</b> | <b>01.01.2025</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                | <b>30.06.2026</b> | <b>30.06.2025</b> |
| Dönem başı bakiyesi            | (55.681)          | (85.034)          |
| Yıl İçinde Ayrılan Karşılıklar | --                | --                |
| Enflasyon Etkisi               | 8.397             | 22.568            |
| <b>Dönem sonu bakiyesi</b>     | <b>(47.284)</b>   | <b>(62.466)</b>   |

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

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

| <b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>         | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 3.771.200         | 45.179.964        |
| - Satıcılar                               | 3.771.200         | 45.179.964        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar         | 21.363.018        | 8.923.149         |
| <b>Toplam</b>                             | <b>25.134.218</b> | <b>54.103.113</b> |

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

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

**NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

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

| <b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>           | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 3.634.663         | 1.357.131         |
| - Vergi dairesinden alacaklar                | 3.185.200         | --                |
| - Personelden alacaklar                      | 365.623           | 1.269.380         |
| - Diğer çeşitli alacaklar                    | 83.840            | 87.751            |
| <b>Toplam</b>                                | <b>3.634.663</b>  | <b>1.357.131</b>  |

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

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

**NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)**

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

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

| <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>         | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 8.658.944         | 12.183.009        |
| - <i>Alınan depozito ve teminatlar</i>   | 8.658.944         | 12.183.009        |
| <b>Toplam</b>                            | <b>8.658.944</b>  | <b>12.183.009</b> |

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

| <b>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</b>           | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar   | 9.952.371         | 11.879.489        |
| - <i>Alınan depozito ve teminatlar (*)</i> | 9.952.371         | 11.879.489        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>9.952.371</b>  | <b>11.879.489</b> |

(\*)Kiraçılardan alınan teminatlardan oluşturmaktadır.

**NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

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

| <b>Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli</b> | <b>30.06.2026</b>  | <b>31.12.2025</b>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gelecek aylara ait giderler                | 17.402.921         | 7.573.546          |
| Verilen sipariş avansları(*)               | 131.365.135        | 143.570.752        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>148.768.056</b> | <b>151.144.298</b> |

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

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

| <b>Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli</b> | <b>30.06.2026</b>  | <b>31.12.2025</b>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Verilen avanslar (*)                       | 111.270.413        | 111.270.413        |
| Gelecek yıllara ait giderler               | 383.308            | 336.101            |
| <b>Toplam</b>                              | <b>111.653.721</b> | <b>111.606.514</b> |

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

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

| <b>Ertelenmiş Gelirler - Kısa Vadeli</b> | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gelecek aylara ait gelirler (*)          | 27.504.550        | 32.705.979        |
| Alınan Sipariş Avansları                 | 255.000           | 58.903            |
| <b>Toplam</b>                            | <b>27.759.550</b> | <b>32.764.882</b> |

(\*)Peşin alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

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

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

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

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

| <b>Ertelenmiş Gelirler - Uzun Vadeli</b> | <b>30.06.2026</b>  | <b>31.12.2025</b>  |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Alınan Avanslar <sup>(*)</sup>           | 599.216.196        | 436.678.875        |
| <b>Toplam</b>                            | <b>599.216.196</b> | <b>436.678.875</b> |

<sup>(\*)</sup>Şirket'in, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde bulunan ve tapunun 4000 Ada, 8 Parsel numarasında kayıtlı 10.795 m<sup>2</sup> alanlı, arsa nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirdiği QFlats Konut Projesi kapsamında satış vaadi sözleşmesi ile satılan daireleri kapsamaktadır.

**NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

| <b>Maliyet değeri</b>                         | <b>01.01.2026</b>    | <b>Girişler</b>    | <b>Çıkışlar</b> | <b>Yeniden değerlendirme değeri</b> | <b>Transferler</b> | <b>30.06.2026</b>    |
|-----------------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 24.820.013           | 5.348.001          | --              | --                                  | --                 | 30.168.014           |
| - <i>Ataşehir Barbaros Projesi</i>            | 17.936.372           | 6.053              | --              | --                                  | --                 | 17.942.425           |
| (*)                                           | 6.883.641            | 5.341.948          | --              | --                                  | --                 | 12.225.589           |
| - <i>Reşadiye Projesi</i> (**)                | 8.192.525.638        | 666.923.730        | --              | --                                  | --                 | 8.859.449.368        |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller       | 8.192.525.638        | 666.923.730        | --              | --                                  | --                 | 8.859.449.368        |
| - <i>Binalar</i>                              | 8.192.525.638        | 666.923.730        | --              | --                                  | --                 | 8.859.449.368        |
| <b>Net defter değeri</b>                      | <b>8.217.345.651</b> | <b>672.271.731</b> | --              | --                                  | --                 | <b>8.889.617.382</b> |

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

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

30 Haziran 2026 sonu itibarıyla, Şirket ile sözleşme imzalayan Kat Malikleri/Arsa Sahipleri'nin oranı %91'e ulaşmıştır. Diğer kat malikleri/arsa sahipleri ile görüşmeler devam etmektedir.

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

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

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

**NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

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

| Maliyet değeri                                | 01.01.2025           | Girişler         | Çıkışlar | Yeniden<br>değerleme<br>değer<br>artışı/azalışı | Transferler | 30.06.2025           |
|-----------------------------------------------|----------------------|------------------|----------|-------------------------------------------------|-------------|----------------------|
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 13.547.155           | 3.563.448        | --       | --                                              | --          | 17.110.604           |
| - Ataşehir Barbaros Projesi(*)                | 13.223.611           | 2.426.235        | --       | --                                              | --          | 15.649.846           |
| - Reşadiye Projesi(**)                        | 323.544              | 1.137.213        | --       | --                                              | --          | 1.460.757            |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller       |                      |                  |          |                                                 | --          | 7.825.179.806        |
| Binalar                                       | 7.825.179.806        | --               | --       | --                                              | --          | 7.825.179.806        |
| <b>Maaliyet değeri toplamı</b>                | <b>7.851.950.572</b> | <b>5.989.683</b> | --       | --                                              | --          | <b>7.857.940.256</b> |
| <b>Net defter değeri</b>                      | <b>7.851.950.572</b> | --               | --       | --                                              | --          | <b>7.857.940.256</b> |

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

*Quick Tower*

Quick Tower, İstanbul Ataşehir'de 10.577,47 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerine kurulu 30 katlı A+ ofis ve dükkan binasıdır. 2015 yılında yapımı tamamlanan binada 104 ayrı bağımsız bölüm ve 713 araç kapasitesine sahip bir otopark bulunmaktadır. Bu 104 ayrı bölümün 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç diğer tüm bölümleri Şirket adına kayıtlıdır. TSKB tarafından hazırlanan değerleme raporu uyarınca, 9,10,11,12,16 nolu bağımsız bölümler hariç binanın 71.441,89 m<sup>2</sup> kapalı alanı, yaklaşık 31.386 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla doluluk oranı %99 seviyesindedir (31 Aralık 2025: %99).

Quick Tower'ın TSKB tarafından hazırlanan 8 Ocak 2026 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre ekspertiz değeri 6.931.935.000 TL olarak tespit edilmiştir. Quick Tower'ın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak değerlendirilen kısmına ilişkin enflasyona göre düzeltilmiş değeri 8.061.360.365 TL, maddi duran varlıklardaki sınıflandırılan halihazırda kullanmakta olduğu kısmına ilişkin enflasyona göre düzeltilmiş değeri ise 101.580.314 TL olarak hesaplanmıştır.

*Maidan İş ve Yaşam Merkezi*

Ankara ili, Çankaya ilçesinde bulunan Maidan İş ve Yaşam Merkezi, 22.435 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'dir. Şirket bu bağımsız bölümlerden sabit kira geliri elde etmekte ve elde ettiği kira gelirlerini doğrusal yöntemle gelir tablosuna aktarmaktadır.

Ankara Maidan'ın TSKB tarafından hazırlanan 8 Ocak 2026 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre ekspertiz değeri 67.210.000 TL olarak tespit edilmiştir. Ankara Maidan'ın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 79.145.468 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

**NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

*İzmir Mistral*

İzmir Konak'ta yer alan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada, 7 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 186 m<sup>2</sup> Brüt alanlı 15 giriş, 21. kat, 159 nolu bağımsız bölümün 16.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 30.600.000,- TL+KDV bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin peşin olarak ödenmesine karar verilmiş, 20 Mayıs 2024 tarihinde tapu devri işlemleri tamamlanmış ve söz konusu gayrimenkul Şirket portföyüne dahil edilmiştir.

İzmir Mistral'ın TSKB tarafından hazırlanan 8 Ocak 2026 tarihli değerleme raporu ile pazar yaklaşımı yöntemine göre ekspertiz değeri 44.175.000 TL olarak tespit edilmiştir. İzmir Mistral'ın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 52.019.805 TL olarak hesaplanmıştır.

*Aeropark*

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

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

**Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi**

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

**NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 128.495.000 USD' dir (31 Aralık 2025: 39.764.000 TL ve 77.192.000 USD'dir.).

**NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

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

| Maliyet değeri                        | 01.01.2026         | Girişler         | Çıkışlar | Transferler | Yeniden                    | 30.06.2026         |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|----------|-------------|----------------------------|--------------------|
|                                       |                    |                  |          |             | Değerleme Artışı / Azalışı |                    |
| Binalar                               | 101.580.314        | --               | --       | --          | --                         | 101.580.314        |
| Makine, tesis ve cihazlar             | 234.945            | 252.511          | --       | --          | --                         | 487.456            |
| Taşıtlar                              | 2.494.359          | --               | --       | --          | --                         | 2.494.359          |
| Demirbaşlar                           | 46.367.101         | 4.384.070        | --       | --          | --                         | 50.751.171         |
| <b>Maliyet değeri toplamı</b>         | <b>150.676.719</b> | <b>4.636.581</b> | --       | --          | --                         | <b>155.313.300</b> |
| <b>Birikmiş amortismanlar</b>         |                    |                  |          |             |                            |                    |
| Binalar                               | 7.934.368          | 3.627.868        | --       | --          | --                         | 11.562.236         |
| Makine, tesis ve cihazlar             | 3.916              | 29.227           | --       | --          | --                         | 33.143             |
| Taşıtlar                              | 2.494.359          | --               | --       | --          | --                         | 2.494.359          |
| Demirbaşlar                           | 26.907.669         | 2.501.436        | --       | --          | --                         | 29.409.105         |
| <b>Birikmiş amortismanlar toplamı</b> | <b>37.340.312</b>  | <b>6.158.531</b> | --       | --          | --                         | <b>43.498.843</b>  |
| <b>Net defter değeri</b>              | <b>113.336.408</b> |                  |          |             |                            | <b>111.814.457</b> |

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

| Maliyet değeri                        | 01.01.2025         | Girişler         | Çıkışlar | Transferler | Yeniden                    | 30.06.2025         |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|----------|-------------|----------------------------|--------------------|
|                                       |                    |                  |          |             | Değerleme Artışı / Azalışı |                    |
| Binalar                               | 97.012.643         | --               | --       | --          | --                         | 97.012.643         |
| Taşıtlar                              | 8.087.591          | --               | --       | --          | --                         | 8.087.591          |
| Demirbaşlar                           | 38.992.000         | 3.706.159        | --       | --          | --                         | 42.698.159         |
| Yapılmakta olan yatırımlar            | 13.547.155         | 3.563.449        | --       | --          | --                         | 17.110.604         |
| Ataşehir Barbaros Projesi             | 13.223.611         | 2.426.236        | --       | --          | --                         | 15.649.847         |
| Reşadiye Projesi                      | 323.544            | 1.137.213        | --       | --          | --                         | 1.460.757          |
| <b>Maliyet değeri toplamı</b>         | <b>157.639.389</b> | <b>7.269.608</b> | --       | --          | --                         | <b>164.908.997</b> |
| <b>Birikmiş amortismanlar</b>         |                    |                  |          |             |                            |                    |
| Binalar                               | 1.162.348          | 3.233.755        | --       | --          | --                         | 4.396.103          |
| Taşıtlar                              | 4.100.802          | 871.118          | --       | --          | --                         | 4.971.920          |
| Demirbaşlar                           | 23.184.935         | 1.720.540        | --       | --          | --                         | 24.905.475         |
| <b>Birikmiş amortismanlar toplamı</b> | <b>28.448.085</b>  | <b>5.825.413</b> | --       | --          | --                         | <b>34.273.498</b>  |
| <b>Net defter değeri</b>              | <b>129.191.304</b> |                  |          |             |                            | <b>130.635.499</b> |

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

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

**NOT 15 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

| <b>Maliyet değeri</b>                 | <b>01.01.2026</b> | <b>Girişler</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>30.06.2026</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Haklar                                | 3.441.065         | 32.479          | --              | 3.473.544         |
| Diğer Maddi Olmayan Varlıklar         | 254.447           | 126.362         | --              | 380.809           |
| <b>Maliyet değeri toplamı</b>         | <b>3.695.512</b>  | <b>158.841</b>  | <b>--</b>       | <b>3.854.353</b>  |
| <b>Birikmiş amortismanlar</b>         |                   |                 |                 |                   |
| Haklar                                | 1.266.514         | 165.135         | --              | 1.431.649         |
| Diğer Maddi Olmayan Varlıklar         | 26.373            | 57.243          | --              | 83.616            |
| <b>Birikmiş amortismanlar toplamı</b> | <b>1.292.887</b>  | <b>222.378</b>  | <b>--</b>       | <b>1.515.265</b>  |
| <b>Net defter değeri</b>              | <b>2.402.626</b>  |                 |                 | <b>2.339.088</b>  |

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

| <b>Maliyet değeri</b>                 | <b>01.01.2025</b> | <b>Girişler</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>30.06.2025</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Haklar                                | 1.965.148         | --              | --              | 1.965.148         |
| <b>Maliyet değeri toplamı</b>         | <b>1.965.148</b>  | <b>--</b>       | <b>--</b>       | <b>1.965.148</b>  |
| <b>Birikmiş amortismanlar</b>         |                   |                 |                 |                   |
| Haklar                                | 1.026.025         | 90.254          | --              | 1.116.279         |
| <b>Birikmiş amortismanlar toplamı</b> | <b>1.026.025</b>  | <b>90.254</b>   | <b>--</b>       | <b>1.116.279</b>  |
| <b>Net defter değeri</b>              | <b>939.123</b>    |                 |                 | <b>848.869</b>    |

**NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**16.1 Borç Karşılıkları**

Bulunmamaktadır.

**16.2 Dava ve İhtilaflar**

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

**1) Şirket tarafından açılan davalar ve yürütülen icra takipleri:**

Rapor tarihi itibarıyla devam eden Şirket tarafından açılmış 1 adet dava bulunmakta olup, söz konusu dava faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilememektedir.

**2) Şirket aleyhine açılan davalar ve icra takipleri:**

Rapor tarihi itibarıyla devam eden Şirket aleyhine açılmış toplam 3 adet davadan faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilemeyeceğine karar verilen davalar hariç tutularak karşılık ayrılması gereken dava bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

| <b>Alınan Teminatlar</b>              | <b>30.06.2026</b>  | <b>31.12.2025</b>  |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Banka teminat mektupları              | 196.205.037        | 217.360.871        |
| Çek ve senet olarak alınan teminatlar | 38.325.687         | 32.905.285         |
| <b>Toplam</b>                         | <b>234.530.724</b> | <b>250.266.156</b> |

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

| <b>Verilen Teminatlar</b> | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Banka teminat mektupları  | 850.000           | 1.078.668         |
| <b>Toplam</b>             | <b>850.000</b>    | <b>1.078.668</b>  |

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

|                                                                                                                                               | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Şirket tarafından verilen TRİK'ler:</b>                                                                                                    |                   |                   |
| <b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı</b>                                                                   | <b>850.000</b>    | <b>1.078.668</b>  |
| <i>Teminat Mektubu</i>                                                                                                                        | <i>850.000</i>    | <i>1.078.668</i>  |
| <i>İpotek</i>                                                                                                                                 | <i>--</i>         | <i>--</i>         |
| <b>B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı</b>                                  | <b>--</b>         | <b>--</b>         |
| <b>C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı</b> | <b>--</b>         | <b>--</b>         |
| <b>D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı</b>                                                                                              | <b>--</b>         | <b>--</b>         |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                                                                    | --                | --                |
| ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                   | --                | --                |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                                    | --                | --                |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                                 | <b>850.000</b>    | <b>1.078.668</b>  |

**NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

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

| <b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</b> | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kullanılmamış izin karşılığı                                          | 2.194.094         | 1.918.297         |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>2.194.094</b>  | <b>1.918.297</b>  |

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

| <b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</b> | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kıdem tazminatı karşılıkları                                          | 1.884.173         | 1.680.575         |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>1.884.173</b>  | <b>1.680.575</b>  |

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

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

**NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)**

Yürürlükteki 4857 sayılı İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır.

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 64.948,77 TL, tarihi maliyet) tavanından hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 uyarınca Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,60 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalarda neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

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

|                                                        | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönem başı                                             | 1.680.575             | 1.115.659             |
| Hizmet Maliyeti                                        | 137.708               | 577.673               |
| Dönem içerisinde ayrılan/(konusu kalmayan karşılıklar) | --                    | --                    |
| Enflasyon Etkisi                                       | 65.890                | (42.910)              |
| <b>Dönem sonu</b>                                      | <b>1.884.173</b>      | <b>1.650.422</b>      |

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

| <b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b> | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personele Borçlar                                       | 6.962             | 1.790             |
| Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler                | 2.345.948         | 1.939.666         |
| Ödenecek sosyal güvenlik primleri                       | 1.533.022         | 1.044.077         |
| <b>Toplam</b>                                           | <b>3.885.932</b>  | <b>2.985.533</b>  |

**NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

|                                          | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.04.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 | 01.04.-<br>30.06.2025 |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Amortisman ve itfa payı giderleri</b> |                       |                       |                       |                       |
| Satışların maliyeti (Not 21)             | 4.182.602             | 2.173.255             | 2.878.100             | 1.534.885             |
| Genel yönetim giderleri (Not 22)         | 2.198.307             | 1.034.916             | 3.037.567             | 1.458.816             |
| <b>Toplam</b>                            | <b>6.380.909</b>      | <b>3.208.171</b>      | <b>5.915.667</b>      | <b>2.993.701</b>      |
|                                          | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.04.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 | 01.04.-<br>30.06.2025 |
| <b>Personel giderleri</b>                |                       |                       |                       |                       |
| Genel yönetim giderleri (Not 22)         | 55.170.900            | 33.419.160            | 44.598.561            | 27.502.323            |
| <b>Toplam</b>                            | <b>55.170.900</b>     | <b>33.419.160</b>     | <b>44.598.561</b>     | <b>27.502.323</b>     |

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

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

**NOT 19 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

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

| <b>Diğer dönen varlıklar</b> | <b>30.06.2026</b>  | <b>31.12.2025</b> |
|------------------------------|--------------------|-------------------|
| Devreden KDV                 | 262.009.212        | 96.557.065        |
| Diğer                        | 28.862             | 1.675             |
| <b>Toplam</b>                | <b>262.038.074</b> | <b>96.558.740</b> |

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

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

| <b>Kısa vadeli diğer yükümlülükler</b>  | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler | 10.423.585        | 14.557.879        |
| <b>Toplam</b>                           | <b>10.423.585</b> | <b>14.557.879</b> |

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

**NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**Sermaye**

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

SPK'ca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2026-2030 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2030 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2030 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması 3 durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.240.500.000 TL (Birmilyarikiyüzkırkmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) olup her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibarı değerinde 1.240.500.000 (Birmilyarikiyüzkırkmilyonbeşyüzbin) adet paya ayrılmıştır (31 Aralık 2025: 827.000.000 TL, 1 TL, 827.000.000 adet pay).

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

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

Yönetim Kurulu, 2026-2030 yılları arasında SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

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

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

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

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

|                             | 30.06.2026    |                      | 31.12.2025    |                      |
|-----------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
|                             | Pay Oranı (%) | Pay Tutarı (TL)      | Pay Oranı (%) | Pay Tutarı (TL)      |
| <b>Hissedarlar</b>          |               |                      |               |                      |
| Quick Sigorta A.Ş.          | 64,98         | 806.080.600          | 64,98         | 806.080.600          |
| Corpus Sigorta A.Ş.         | 12,59         | 156.200.100          | 12,59         | 156.200.100          |
| Halka Açık Kısım – Diğer    | 22,43         | 278.219.300          | 22,43         | 278.219.300          |
| <b>Toplam</b>               | <b>100,00</b> | <b>1.240.500.000</b> | <b>100,00</b> | <b>1.240.500.000</b> |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları |               | 2.599.831.471        |               | 2.599.831.471        |
| <b>Toplam</b>               |               | <b>3.840.331.471</b> |               | <b>3.840.331.471</b> |

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

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

Yasal kayıtlarda bulunan 413.500.000 TL tutarındaki "Sermaye Düzeltme Olumlu Farkları"ndan oluşan iç kaynağın sermayeye ilave edilmesi neticesinde 3.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 827.000.000 TL olan Şirket ödenmiş sermayesinin, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak üzere %50 oranında, 413.500.000 TL tutarında arttırılarak 1.240.500.000 TL'ye çıkarılması kapsamında, SPK tarafından uygun görüş verilen, esas sözleşmenin Sermaye ve Paylar isimli 8. maddesinin yeni şekli, Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 23 Eylül 2025 tarihinde tescil edilmiş ve aynı tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket ana ortağı Quick Sigorta A.Ş. toplamda 32.280.701 TL tutarında pay alımı gerçekleştirerek pay oranını %64,98'ye çıkarmıştır.

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

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

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

**Geri Alınmış Paylar**

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

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

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

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

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

İlgili karar kapsamında 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, şirket sermayesinin %1,202'sine denk gelen toplam 9.937.037 TL nominal değerli pay, işlem maliyetleri dahil toplam 50.000.000 TL bedel ödenerek geri alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla geri alınan payların satışı olmamıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Haziran 2024 ve 20 Mart 2025 tarihli kararları ile başlatılan pay geri alım işlemleri kapsamında toplamda 29.937.037 nominal değerli pay, işlem maliyetleri dahil toplam 195.262.823 TL bedel ödenerek geri alınmıştır. Geri alınan payların şirket sermayesine oranı rapor tarihi itibarıyla %3,62 olarak gerçekleşmiştir. Rapor tarihi itibarıyla geri alınan payların satışı olmamıştır.

**Paylara İlişkin Primler**

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

|                             | 30.06.2026         | 31.12.2025         |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Hisse senedi ihraç primleri | 934.737.274        | 934.737.274        |
| <b>Toplam</b>               | <b>934.737.274</b> | <b>934.737.274</b> |

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

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

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

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

**Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirler veya giderler**

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

|                                               | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları | 3.197.809         | 3.197.809         |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>3.197.809</b>  | <b>3.197.809</b>  |

**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

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

|                                           | <b>30.06.2026</b>  | <b>31.12.2025</b>  |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Yasal yedekler                            | 66.899.311         | 24.963.489         |
| Geri alınmış paylara ilişkin yedekler (*) | 229.938.515        | 229.938.515        |
| <b>Toplam</b>                             | <b>296.837.826</b> | <b>254.902.004</b> |

(\*)SPK düzenlemeleri uyarınca, geri alınmış paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayrılmaktadır. Bu çerçevede, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler içerisinde, işlem maliyetleri dahil 296.837.826 TL yedek akçe ayrılmıştır. 229.938.515 TL'si geri alınmış paylardan, 66.899.311 TL'si Kar Dağıtımından kaynaklanmaktadır.

**Geçmiş yıl kar / (zararları)**

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

|                                | <b>30.06.2026</b>    | <b>31.12.2025</b>    |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Geçmiş yıl karları/(zararları) | 4.721.613.142        | 4.284.982.827        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>4.721.613.142</b> | <b>4.284.982.827</b> |

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

|                                                   | <b>01.01.2026</b>    | <b>01.01.2025</b>    |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                   | <b>30.06.2026</b>    | <b>30.06.2025</b>    |
| Dönem başı bakiye                                 | 4.284.982.827        | 1.855.947.195        |
| Net dönem kar/(zarar) transferi                   | 575.674.803          | (47.219.458)         |
| Yedek akçe ayrılması                              | (41.935.822)         | (24.963.488)         |
| Kar dağıtımı                                      | (84.473.016)         | (54.627.086)         |
| Geçmiş yıl zararları mahsup işlemi                | --                   | 2.622.380.393        |
| Geri alınan paylara ilişkin yasal yedek ayrılması | --                   | (47.219.458)         |
| Kurumlar vergisi düzeltme                         | (12.635.650)         | --                   |
| <b>Dönem sonu bakiye</b>                          | <b>4.721.613.142</b> | <b>4.304.298.098</b> |

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

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

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

**Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi**

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

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

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

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

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

karar verilmiştir.

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| <b>30 Haziran 2026 (TFRS)</b> | <b>Tarihi Değer</b> | <b>Enflasyon düzeltmesi etkisi</b> | <b>Endekslenmiş değer</b> |
|-------------------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Sermaye Düzeltmesi Farkları   | 1.240.500.000       | 2.599.831.471                      | 3.840.331.471             |
| Paylara İlişkin Primler       | 231.084.968         | 703.652.306                        | 934.737.274               |
| Yasal Yedekler                | 206.850.077         | 89.987.749                         | 296.837.826               |
| <b>30 Haziran 2026 (VUK)</b>  | <b>Tarihi Değer</b> | <b>Enflasyon düzeltmesi etkisi</b> | <b>Endekslenmiş değer</b> |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları   | 1.240.500.000       | 1.750.076.611                      | 2.990.576.611             |
| Paylara İlişkin Primler       | 231.084.968         | 218.466.091                        | 449.551.059               |
| Yasal Yedekler                | 60.166.259          | --                                 | 60.166.259                |

**NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

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

|                                        | <b>01.01.-<br/>30.06.2026</b> | <b>01.04.-<br/>30.06.2026</b> | <b>01.01.-<br/>30.06.2025</b> | <b>01.04.-<br/>30.06.2025</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Yurtiçi satışlar                       | 251.076.355                   | 127.359.167                   | 205.586.208                   | 105.012.722                   |
| Satış iadeleri (-)                     | (385.633)                     | 15.080                        | --                            | --                            |
| <b>Hasılat</b>                         | <b>250.690.722</b>            | <b>127.374.247</b>            | <b>205.586.208</b>            | <b>105.012.722</b>            |
| Satılan hizmet maliyeti (-)            | 16.222.773                    | 10.684.267                    | 11.254.161                    | 3.203.126                     |
| <b>Satışların maliyeti toplamı (-)</b> | <b>16.222.773</b>             | <b>10.684.267</b>             | <b>11.254.161</b>             | <b>3.203.126</b>              |
| <b>Brüt kar/(zarar)</b>                | <b>234.467.949</b>            | <b>116.689.980</b>            | <b>194.332.047</b>            | <b>101.809.596</b>            |

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

|                                    | <b>01.01.-<br/>30.06.2026</b> | <b>01.04.-<br/>30.06.2026</b> | <b>01.01.-<br/>30.06.2025</b> | <b>01.04.-<br/>30.06.2025</b> |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Satışların maliyeti</b>         | <b>16.222.773</b>             | <b>10.684.267</b>             | <b>11.254.161</b>             | <b>3.203.126</b>              |
| Satılan hizmet maliyeti            | 16.222.773                    | 10.684.267                    | 11.254.161                    | 3.203.126                     |
| <b>Satışların maliyeti toplamı</b> | <b>16.222.773</b>             | <b>10.684.267</b>             | <b>11.254.161</b>             | <b>3.203.126</b>              |

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

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

**NOT 22 - FAALİYET GİDERLERİ**

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

|                                | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.04.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 | 01.04.-<br>30.06.2025 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Genel yönetim giderleri</b> |                       |                       |                       |                       |
| Personel giderleri             | (55.170.900)          | (33.419.160)          | (44.598.561)          | (27.502.323)          |
| Amortisman giderleri           | (2.198.307)           | (1.034.916)           | (3.037.567)           | (1.458.816)           |
| Ofis giderleri                 | (506.232)             | (241.353)             | (572.361)             | (295.775)             |
| Temsil ve ağırlama giderleri   | (595.505)             | (355.362)             | (357.321)             | (225.423)             |
| Sigorta giderleri              | (184.473)             | (88.655)              | (342.376)             | (182.767)             |
| Seyahat giderleri              | (1.200.259)           | (655.107)             | (494.406)             | (402.580)             |
| Yönetim hizmet giderleri       | (43.914.889)          | (32.737.129)          | (58.176.398)          | (47.068.142)          |
| Danışmanlık giderleri          | (1.836.196)           | (1.138.931)           | (1.757.848)           | (1.225.755)           |
| Vergi, resim ve harç giderleri | (416.225)             | (88.812)              | (122.379)             | 285.916               |
| Aidat giderleri                | (1.161.411)           | (550.550)             | (2.139.826)           | (1.073.616)           |
| Kıdem tazminatı karşılığı      | (457.036)             | (309.669)             | (577.673)             | (368.842)             |
| İzin karşılığı                 | (565.084)             | (9.047)               | (844.379)             | (377.355)             |
| Kira giderleri                 | (1.867.942)           | (961.490)             | (812.624)             | (416.762)             |
| Diğer giderler                 | (3.094.102)           | (1.312.409)           | (1.768.206)           | (664.536)             |
| <b>Toplam</b>                  | <b>(113.168.561)</b>  | <b>(72.902.590)</b>   | <b>(115.601.925)</b>  | <b>(80.976.776)</b>   |

|                            | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.04.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 | 01.04.-<br>30.06.2025 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Pazarlama giderleri</b> |                       |                       |                       |                       |
| Danışmanlık giderleri      | (3.310.806)           | (1.725.829)           | --                    | --                    |
| Tanıtım giderleri          | (8.338.523)           | (2.804.224)           | --                    | --                    |
| <b>Toplam</b>              | <b>(11.649.329)</b>   | <b>(4.530.053)</b>    | <b>--</b>             | <b>--</b>             |

**NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

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

|                                           | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.04.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 | 01.04.-<br>30.06.2025 |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b> |                       |                       |                       |                       |
| Kur farkı gelirleri                       | 534.632               | 201.906               | 168.642               | 140.422               |
| Diğer gelirler                            | 1.137                 | 436                   | 11.626                | 11.617                |
| <b>Toplam</b>                             | <b>535.769</b>        | <b>202.342</b>        | <b>180.268</b>        | <b>152.039</b>        |

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

|                                           | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.04.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 | 01.04.-<br>30.06.2025 |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b> |                       |                       |                       |                       |
| Kur farkı giderleri                       | (1.501.583)           | (866.032)             | (2.188.921)           | (987.638)             |
| Komisyon giderleri                        | (50.279)              | (32.364)              | (52.892)              | (16.636)              |
| Diğer giderler                            | --                    | --                    | (296.588)             | 110.978               |
| <b>Toplam</b>                             | <b>(1.551.862)</b>    | <b>(898.396)</b>      | <b>(2.538.401)</b>    | <b>(893.296)</b>      |

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

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

**NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER**

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

|                                               | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.04.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 | 01.04.-<br>30.06.2025 |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>      |                       |                       |                       |                       |
| Vadeli mevduat faiz gelirleri                 | 87.813.935            | 54.207.430            | 192.909.647           | 89.096.103            |
| Menkul kıymet satış karı                      | 17.176.324            | 9.099.655             | 8.704.206             | 4.238.919             |
| Yatırım faaliyetlerinden kur farkı gelirleri  | 1.762.196             | 666.348               | 1.883.237             | 853.294               |
| Temettü Gelirleri                             | 3.567.437             | 3.567.437             | 3.393.380             | 3.393.380             |
| Finansal yatırım gerçeğe uygun değer değişimi | 163.937.268           | 58.486.205            | 257.319.172           | 120.354.874           |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>274.257.160</b>    | <b>126.027.075</b>    | <b>464.209.642</b>    | <b>217.936.570</b>    |

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

|                                               | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.04.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 | 01.04.-<br>30.06.2025 |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Yatırım faaliyetlerinden giderler</b>      |                       |                       |                       |                       |
| Finansal Yatırım Gerçeğe Uygun Değer Değişimi | --                    | --                    | (2.733.675)           | (2.733.675)           |
| Menkul kıymet satış zararı                    | --                    | --                    | (3.364.737)           | 114.343               |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>--</b>             | <b>--</b>             | <b>(6.098.412)</b>    | <b>(2.619.332)</b>    |

**NOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ**

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

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

|                            | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.04.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 | 01.04.-<br>30.06.2025 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Finansman giderleri</b> |                       |                       |                       |                       |
| Diğer                      | (448)                 | 7                     | --                    | --                    |
| <b>Toplam</b>              | <b>(448)</b>          | <b>7</b>              | <b>--</b>             | <b>--</b>             |

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

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

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

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

| Parasal Olmayan Kalemler                           | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Finansal durum tablosu kalemleri</b>            | <b>(43.751.791)</b>   | <b>(139.305.490)</b>  |
| Stoklar                                            | 150.815.477           | 20.913.965            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                      | 1.239.726.666         | 1.118.300.407         |
| Maddi duran varlıklar                              | 17.363.004            | 18.915.525            |
| Maddi olmayan duran varlıklar                      | 230.433               | 96.761                |
| Peşin ödenmiş giderler                             | 24.029.920            | 18.093.834            |
| Ertelenmiş Gelirler                                | (20.950.264)          | (849.304)             |
| Ödenmiş sermaye                                    | (579.138.087)         | (837.886.615)         |
| Geri Alınmış Paylar                                | 34.675.692            | 24.234.832            |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                | (38.850.003)          | (24.572.999)          |
| Paylara İlişkin Primler                            | (140.962.300)         | (212.538.429)         |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları                    | (730.692.329)         | (264.013.467)         |
| <b>Kar veya zarar tablosu kalemleri</b>            | <b>(18.209.184)</b>   | <b>(25.706.874)</b>   |
| Hasılat                                            | (12.741.925)          | (9.790.022)           |
| Satışların Maliyeti                                | 611.969               | 398.869               |
| Genel Yönetim Giderleri                            | 5.588.364             | 5.292.598             |
| Pazarlama Giderleri                                | 592.103               | --                    |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                  | (12.308.807)          | (21.880.843)          |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler                  | --                    | 160.228               |
| Finansman Giderleri (-)                            | 23                    | --                    |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                 | (27.232)              | (8.584)               |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                 | 76.321                | 120.880               |
| <b>Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)</b> | <b>(61.960.975)</b>   | <b>(165.012.364)</b>  |

**NOT 27 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**Kurumlar vergisi**

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

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

**Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar**

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

|                       | 30.06.2026        | 31.12.2025        |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Peşin ödenen vergiler | 18.146.195        | 51.042.747        |
| <b>Toplam</b>         | <b>18.146.195</b> | <b>51.042.747</b> |

**Dönem vergi geliri / (gideri)**

|                                       | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)    | (411.383.995)         | (365.254.135)         |
| Dönem Vergi Gelir / (Gideri)          | (14.986.544)          | --                    |
| <b>Toplam vergi geliri / (gideri)</b> | <b>(426.370.539)</b>  | <b>(365.254.135)</b>  |

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

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

**NOT 27 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)**

|                                       | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cari dönem yasal vergi karşılığı      | (14.986.544)      | (8.306.272)       |
| Peşin ödenen vergiler                 | 18.146.195        | 51.042.747        |
| <b>Toplam vergi geliri / (gideri)</b> | <b>3.159.651</b>  | <b>42.736.476</b> |

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

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

|                                     | <b>30.06.2026</b>    | <b>31.12.2025</b>    |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü        | 1.823.775.116        | 1.663.210.191        |
| <b>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü</b> | <b>1.823.775.116</b> | <b>1.663.210.191</b> |

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

| <b>30.06.2026</b>                                    | <b>Birikmiş Geçici Farklar</b> | <b>Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                        | 5.980.183.303                  | (1.794.054.991)                               |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar               | 41.455.323                     | (12.436.597)                                  |
| Stoklar                                              | 23.699.034                     | 7.109.710                                     |
| Finansal Yatırımlar                                  | 48.216.398                     | (14.464.919)                                  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                               | 60.273.334                     | (18.082.000)                                  |
| Kıdem Tazminatı Karşılığı                            | 1.884.173                      | 565.252                                       |
| Kullanılmayan İzin Karşılığı                         | 2.194.094                      | 658.228                                       |
| Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı                      | 47.284                         | 14.185                                        |
| Ertelenmiş Gelirler                                  | 23.088.537                     | 6.926.561                                     |
| Diğer                                                | 35.150                         | (10.545)                                      |
| <b>Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net</b> |                                | <b>(1.823.775.116)</b>                        |

| <b>31.12.2025</b>                                    | <b>Birikmiş Geçici Farklar</b> | <b>Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                        | 5.514.963.944                  | (1.654.489.184)                               |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar               | 63.667.892                     | (19.100.367)                                  |
| Stoklar                                              | 90.198.369                     | 27.059.511                                    |
| Finansal Yatırımlar                                  | 19.051.971                     | (5.715.591)                                   |
| Peşin Ödenmiş Giderler                               | 42.679.690                     | (12.803.907)                                  |
| Kıdem Tazminatı Karşılığı                            | 1.680.575                      | 504.172                                       |
| Kullanılmayan İzin Karşılığı                         | 1.918.297                      | 575.489                                       |
| Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı                      | 55.681                         | 16.704                                        |
| Ertelenmiş Gelirler                                  | 2.517.998                      | 755.399                                       |
| Diğer                                                | 41.392                         | (12.417)                                      |
| <b>Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net</b> |                                | <b>(1.663.210.191)</b>                        |

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

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

**NOT 27 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)**

|                                                            | 01.01.-<br>30.06.2026  | 01.01.-<br>30.06.2025  |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Dönem başı ert. vergi varlığı / (yükümlülüğü)              | (1.663.210.191)        | (1.737.187.801)        |
| Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)                          | (411.383.995)          | (365.254.135)          |
| Enflasyon etkisi                                           | 250.819.070            | 461.045.480            |
| <b>Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)</b> | <b>(1.823.775.116)</b> | <b>(1.641.396.456)</b> |

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

**NOT 28 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)**

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

|                                            | 01.01.-<br>30.06.2026 | 01.01.-<br>30.06.2025 |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hissedarlara ait net kar / (zarar)         | (105.440.836)         | 4.216.720             |
| <b>Ağırlıklı Ortalama Hisse Senedi (*)</b> | <b>1.195.594.444</b>  | <b>806.221.448</b>    |
| <b>Pay başına kazanç / (kayıp)</b>         | <b>(0,0882)</b>       | <b>0,0052</b>         |

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

**NOT 29 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ**

Bulunmamaktadır.

**NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Finansal Risk Yönetimi**

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

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

**Kredi Riski**

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

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

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

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

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

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

| 30.06.2026                                                                                                        | Ticari Alacaklar   |           | Diğer Alacaklar  |           | Bankalardaki<br>Mevduat |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|------------------|-----------|-------------------------|
|                                                                                                                   | Diğer              | İlişkili  | Diğer            | İlişkili  |                         |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup></b>                       | <b>364.494.970</b> | <b>--</b> | <b>3.634.663</b> | <b>--</b> | <b>375.331.081</b>      |
| Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı <sup>(2)</sup>                                          | 4.713.246          | --        | --               | --        | --                      |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri <sup>(3)</sup></b> | <b>364.494.970</b> | <b>--</b> | <b>3.634.663</b> | <b>--</b> | <b>375.331.081</b>      |
| <b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>                           | --                 | --        | --               | --        | --                      |
| - Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                                                   | --                 | --        | --               | --        | --                      |
| <b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                                              | --                 | --        | --               | --        | --                      |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                              | 47.284             | --        | --               | --        | --                      |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                             | (47.284)           | --        | --               | --        | --                      |
| <b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>                                                                | --                 | --        | --               | --        | --                      |

| 31.12.2025                                                                                                        | Ticari Alacaklar   |            | Diğer Alacaklar  |           | Bankalardaki<br>Mevduat |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|------------------|-----------|-------------------------|
|                                                                                                                   | Diğer              | İlişkili   | Diğer            | İlişkili  |                         |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup></b>                       | <b>317.142.924</b> | <b>857</b> | <b>1.357.131</b> | <b>--</b> | <b>990.354.086</b>      |
| Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı <sup>(2)</sup>                                          | 2.107.767          | 857        | --               | --        | --                      |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri <sup>(3)</sup></b> | <b>317.142.924</b> | <b>857</b> | <b>1.357.131</b> | <b>--</b> | <b>990.354.086</b>      |
| <b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>                           | --                 | --         | --               | --        | --                      |
| - Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                                                   | --                 | --         | --               | --        | --                      |
| <b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                                              | --                 | --         | --               | --        | --                      |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                              | 55.681             | --         | --               | --        | --                      |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                             | (55.681)           | --         | --               | --        | --                      |
| <b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>                                                                | --                 | --         | --               | --        | --                      |

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

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

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

**Likidite Riski**

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

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

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

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

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

| 30.06.2026                                  |                   |                                                        |                   |                      |                       |                     |
|---------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| Sözleşme uyarınca vadeler                   | Defter Değeri     | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV) | 3 aydan kısa (I)  | 3 - 12 ay arası (II) | 1 - 5 yıl arası (III) | 5 yıldan fazla (IV) |
| Borçlanmalar                                | 314.155           | 314.155                                                | 314.155           | --                   | --                    | --                  |
| Ticari borçlar                              | 25.134.218        | 25.134.218                                             | 25.134.218        | --                   | --                    | --                  |
| Diğer borçlar                               | 18.611.315        | 18.611.315                                             | 8.658.944         | --                   | 9.952.371             | --                  |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> | <b>44.059.688</b> | <b>44.059.688</b>                                      | <b>34.107.317</b> | <b>--</b>            | <b>9.952.371</b>      | <b>--</b>           |

| 31.12.2025                                  |                   |                                                        |                   |                      |                       |                     |
|---------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| Sözleşme uyarınca vadeler                   | Defter Değeri     | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV) | 3 aydan kısa (I)  | 3 - 12 ay arası (II) | 1 - 5 yıl arası (III) | 5 yıldan fazla (IV) |
| Borçlanmalar                                | 1.099.099         | 1.099.099                                              | 1.099.099         | --                   | --                    | --                  |
| Ticari borçlar                              | 54.103.113        | 54.103.113                                             | 54.103.113        | --                   | --                    | --                  |
| Diğer borçlar                               | 24.062.498        | 24.062.498                                             | 12.183.009        | --                   | 11.879.489            | --                  |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> | <b>79.264.710</b> | <b>79.264.710</b>                                      | <b>67.385.221</b> | <b>--</b>            | <b>11.879.489</b>     | <b>--</b>           |

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

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

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

**Kur Riski**

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

|                                                                                                               | Döviz Pozisyonu Tablosu |                  |               |                   |                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|---------------|-------------------|----------------|-----------------|
|                                                                                                               | 30.06.2026              |                  |               | 31.12.2025        |                |                 |
|                                                                                                               | TL Karşılığı            | ABD Doları       | Euro          | TL Karşılığı      | ABD Doları     | Euro            |
| 1. Ticari Alacaklar                                                                                           | 7.070.012               | 147.639          | 3.650         | --                | --             | --              |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)                                                  | 17.266.141              | 326.900          | 38.444        | 36.571.164        | 680.017        | 38.188          |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                        | --                      | --               | --            | --                | --             | --              |
| 3. Diğer                                                                                                      | --                      | --               | --            | --                | --             | --              |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                                                             | <b>24.336.153</b>       | <b>474.539</b>   | <b>42.094</b> | <b>36.571.164</b> | <b>680.017</b> | <b>38.188</b>   |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                           | --                      | --               | --            | --                | --             | --              |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                                | --                      | --               | --            | --                | --             | --              |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                        | --                      | --               | --            | --                | --             | --              |
| 7. Diğer                                                                                                      | --                      | --               | --            | --                | --             | --              |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>                                                                             | <b>--</b>               | <b>--</b>        | <b>--</b>     | <b>--</b>         | <b>--</b>      | <b>--</b>       |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                                              | <b>24.336.153</b>       | <b>474.539</b>   | <b>42.094</b> | <b>36.571.164</b> | <b>680.017</b> | <b>38.188</b>   |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                            | 23.916.021              | 512.119          | 400           | 16.065.222        | 316.760        | 918             |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                                    | --                      | --               | --            | 1.081.088         | --             | 18.224          |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                         | --                      | --               | --            | --                | --             | --              |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                      | --                      | --               | --            | --                | --             | --              |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)</b>                                                                 | <b>23.916.021</b>       | <b>512.119</b>   | <b>400</b>    | <b>17.146.310</b> | <b>316.760</b> | <b>19.142</b>   |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                            | 9.585.033               | 161.904          | 38.186        | 10.448.786        | 161.904        | 38.186          |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                                    | --                      | --               | --            | --                | --             | --              |
| 16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                        | --                      | --               | --            | --                | --             | --              |
| 16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                     | --                      | --               | --            | --                | --             | --              |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                               | <b>9.585.033</b>        | <b>161.904</b>   | <b>38.186</b> | <b>10.448.786</b> | <b>161.904</b> | <b>38.186</b>   |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>                                                                       | <b>33.501.054</b>       | <b>674.023</b>   | <b>38.586</b> | <b>27.595.096</b> | <b>478.664</b> | <b>57.328</b>   |
| <b>19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>                           | <b>--</b>               | <b>--</b>        | <b>--</b>     | <b>--</b>         | <b>--</b>      | <b>--</b>       |
| 19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı                                                                        | --                      | --               | --            | --                | --             | --              |
| 19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı                                                                    | --                      | --               | --            | --                | --             | --              |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık /(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>                                          | <b>(9.164.901)</b>      | <b>(199.484)</b> | <b>3.508</b>  | <b>8.976.068</b>  | <b>201.353</b> | <b>(19.141)</b> |
| <b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>(9.164.901)</b>      | <b>(199.484)</b> | <b>3.508</b>  | <b>8.976.068</b>  | <b>201.353</b> | <b>(19.141)</b> |
| <b>22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>                       | <b>--</b>               | <b>--</b>        | <b>--</b>     | <b>--</b>         | <b>--</b>      | <b>--</b>       |
| <b>23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>                                                   | <b>--</b>               | <b>--</b>        | <b>--</b>     | <b>--</b>         | <b>--</b>      | <b>--</b>       |
| <b>24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>                                               | <b>--</b>               | <b>--</b>        | <b>--</b>     | <b>--</b>         | <b>--</b>      | <b>--</b>       |
| <b>25. İhracat</b>                                                                                            | <b>--</b>               | <b>--</b>        | <b>--</b>     | <b>--</b>         | <b>--</b>      | <b>--</b>       |
| <b>26. İthalat</b>                                                                                            | <b>--</b>               | <b>--</b>        | <b>--</b>     | <b>--</b>         | <b>--</b>      | <b>--</b>       |

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

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

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

Duyarlılık analizi;

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

| <b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b>                                |                                          |                                           |                                          |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>30.06.2026</b>                                                           | <b>Kar / Zarar</b>                       |                                           | <b>Özkaynaklar</b>                       |                                           |
|                                                                             | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi |
| <b>ABD Dolarının TL karşısında %10 değer kazanması / kaybetmesi halinde</b> |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü                                        | (934.744)                                | 934.744                                   | (934.744)                                | 934.744                                   |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                                   | --                                       | --                                        | --                                       | --                                        |
| <b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>                                         | <b>(934.744)</b>                         | <b>934.744</b>                            | <b>(934.744)</b>                         | <b>934.744</b>                            |
| <b>Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde</b>     |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 4- Euro net varlık/yükümlülüğü                                              | 18.254                                   | (18.254)                                  | 18.254                                   | (18.254)                                  |
| 5- Euro riskinden korunan kısım (-)                                         | --                                       | --                                        | --                                       | --                                        |
| <b>6- Euro Net Etki (4+5)</b>                                               | <b>18.254</b>                            | <b>(18.254)</b>                           | <b>18.254</b>                            | <b>(18.254)</b>                           |
| <b>TOPLAM (3+6)</b>                                                         | <b>(916.490)</b>                         | <b>916.490</b>                            | <b>(916.490)</b>                         | <b>916.490</b>                            |

| <b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b>                                |                                          |                                           |                                          |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>31.12.2025</b>                                                           | <b>Kar / Zarar</b>                       |                                           | <b>Özkaynaklar</b>                       |                                           |
|                                                                             | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi |
| <b>ABD Dolarının TL karşısında %10 değer kazanması / kaybetmesi halinde</b> |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü                                        | 1.011.562                                | (1.011.562)                               | 1.011.562                                | (1.011.562)                               |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                                   | --                                       | --                                        | --                                       | --                                        |
| <b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>                                         | <b>1.011.562</b>                         | <b>(1.011.562)</b>                        | <b>1.011.562</b>                         | <b>(1.011.562)</b>                        |
| <b>Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde</b>     |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 4- Euro net varlık/yükümlülüğü                                              | (113.955)                                | 113.955                                   | (113.955)                                | 113.955                                   |
| 5- Euro riskinden korunan kısım (-)                                         | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>6- Euro Net Etki (4+5)</b>                                               | <b>(113.955)</b>                         | <b>113.955</b>                            | <b>(113.955)</b>                         | <b>113.955</b>                            |
| <b>TOPLAM (3+6)</b>                                                         | <b>897.607</b>                           | <b>(897.607)</b>                          | <b>897.607</b>                           | <b>(897.607)</b>                          |

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

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

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

**Faiz Oranı Riski**

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

|                                         | 30.06.2026  | 31.12.2025  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |             |             |
| Finansal varlıklar                      | 354.928.698 | 953.366.377 |
| <i>Vadeli mevduatlar</i>                | 354.928.698 | 953.366.377 |
| Finansal yükümlülükler                  | --          | --          |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |             |             |
| Finansal varlıklar                      | --          | --          |
| Finansal yükümlülükler                  | --          | --          |

**Sermaye Riski Yönetimi**

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

|                                        | 30.06.2026            | 31.12.2025            |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Toplam Borçlar                         | 2.513.198.334         | 2.233.060.942         |
| Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler  | (375.331.081)         | (990.354.086)         |
| <b>Net borç</b>                        | <b>2.137.867.253</b>  | <b>1.242.706.856</b>  |
| <b>Toplam Özsermaye</b>                | <b>9.461.338.171</b>  | <b>9.663.887.673</b>  |
| <b>Özkaynaklar + Net Borç</b>          | <b>11.599.205.424</b> | <b>10.906.594.529</b> |
| <b>Net Borç / Toplam Sermaye Oranı</b> | <b>18,43%</b>         | <b>11,39%</b>         |

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

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

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

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<br>değerinden<br>gösterilen<br>finansal<br>varlıklar | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen<br>finansal<br>yükümlülükler | Gerçeğe<br>uygun değer<br>farkı kar veya<br>zarara<br>yansıtılan<br>finansal<br>varlıklar | Gerçeğe<br>uygun<br>değer<br>değişimi<br>diğer<br>kapsamlı<br>gelire<br>yansıtılan<br>finansal<br>varlıklar | Defter<br>Değeri | Not |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|
| <b>30 Haziran 2026</b>               |                                                                   |                                                                       |                                                                                           |                                                                                                             |                  |     |
| <b><u>Finansal varlıklar</u></b>     |                                                                   |                                                                       |                                                                                           |                                                                                                             |                  |     |
| Nakit ve nakit benzerleri            | 375.331.081                                                       | --                                                                    | --                                                                                        | --                                                                                                          | 375.331.081      | 6   |
| Finansal varlıklar                   | --                                                                | --                                                                    | 405.222.264                                                                               | --                                                                                                          | 405.222.264      | 11  |
| Ticari alacaklar                     | 364.494.970                                                       | --                                                                    | --                                                                                        | --                                                                                                          | 364.494.970      | 10  |
| Diğer alacaklar                      | 3.634.663                                                         | --                                                                    | --                                                                                        | --                                                                                                          | 3.634.663        | 11  |
| <b><u>Finansal yükümlülükler</u></b> |                                                                   |                                                                       |                                                                                           |                                                                                                             |                  |     |
| Ticari borçlar                       | --                                                                | 25.134.218                                                            | --                                                                                        | --                                                                                                          | 25.134.218       | 10  |
| Diğer borçlar                        | --                                                                | 18.611.315                                                            | --                                                                                        | --                                                                                                          | 18.611.315       | 11  |

|                                      | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen<br>finansal<br>varlıklar | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen<br>finansal<br>yükümlülükler | Gerçeğe<br>uygun değer<br>farkı kar veya<br>zarara<br>yansıtılan<br>finansal<br>varlıklar | Gerçeğe<br>uygun<br>değer<br>değişimi<br>diğer<br>kapsamlı<br>gelire<br>yansıtılan<br>finansal<br>varlıklar | Defter Değeri | Not |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| <b>31 Aralık 2025</b>                |                                                                   |                                                                       |                                                                                           |                                                                                                             |               |     |
| <b><u>Finansal varlıklar</u></b>     |                                                                   |                                                                       |                                                                                           |                                                                                                             |               |     |
| Nakit ve nakit benzerleri            | 990.354.086                                                       | --                                                                    | --                                                                                        | --                                                                                                          | 990.354.086   | 6   |
| Finansal varlıklar                   | 158.899.783                                                       | --                                                                    | 832.390.348                                                                               | --                                                                                                          | 991.290.131   | 11  |
| Ticari alacaklar                     | 317.143.781                                                       | --                                                                    | --                                                                                        | --                                                                                                          | 317.143.781   | 10  |
| Diğer alacaklar                      | 1.357.131                                                         | --                                                                    | --                                                                                        | --                                                                                                          | 1.357.131     | 11  |
| <b><u>Finansal yükümlülükler</u></b> |                                                                   |                                                                       |                                                                                           |                                                                                                             |               |     |
| Ticari borçlar                       | --                                                                | 54.103.113                                                            | --                                                                                        | --                                                                                                          | 54.103.113    | 10  |
| Diğer borçlar                        | --                                                                | 24.062.498                                                            | --                                                                                        | --                                                                                                          | 24.062.498    | 11  |

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

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

**NOT 32 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

- 29.06.2026 tarihli Yönetim Kururlu Kararı uyarınca; yasal kayıtlarda bulunan 620.250.000 TL tutarındaki "Sermaye Düzeltme Olumlu Farkları"ndan oluşan iç kaynağın sermayeye ilave edilmesi neticesinde 10.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 1.240.500.000 TL olan Şirket ödenmiş sermayesinin, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak üzere %50 oranında, 620.250.000 TL tutarında arttırılarak 1.860.750.000 TL'ye çıkarılması kapsamında, ihraç belgesinin onaylanması ve çıkarılmış sermayeyi gösteren esas sözleşmenin sermayeye ilişkin yeni şekline uygun görüş verilmesi için 29.06.2026 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmıştır. Söz konusu başvuru SPK tarafından incelenmektedir.
- 18.06.2026 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul Toplantısında; Şirket kar dağıtım politikası ve ana sözleşmesi gereği, sermaye piyasası mevzuatı ve 02.08.2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun çerçevesinde, taşınmaz kazançlarından elde edilen birinci temettünün hesaplanacağı net dağıtılabilir karın % 50'si ve net dağıtılabilir toplam dönem kârının %18,79'u oranına tekabül eden, safi karın 84.473.016 TL'lik kısmının nakit kar payı şeklinde dağıtılması, 2.244.802 TL'nin Genel Kanuni Yedek Akçe olarak ayrılması ve kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınmasına karar verilmiştir. Söz konusu nakit kar dağıtım ödemeleri 26 Temmuz 2026 tarihinde tamamlanmıştır.
- Şirketimizin, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi, 598 ada, 18 ve 19 no'lu (Eski:598 ada 1, 3, 6 ve 7 nolu, 0 ada 692 ve 923 nolu) parsellerde kayıtlı arsalar üzerinde geliştirmeyi planladığı villalardan oluşan konut projesi ("Proje") kapsamında, 08.11.2024 tarihinde imzalanan sözleşme ve 29.06.2026 nolu protokol uyarınca, yeni müteahhitlik şirketleri ile görüşülmesi, Proje kapsamındaki bağımsız bölümlerin paylaşım oranlarının değer bazında %52,09'unun Şirketimize, %47,91'inin Arsa Sahibi'ne ait olacak şekilde yeniden düzenlenmesi ve söz konusu tadillerin, 08.11.2024 tarihli ana sözleşmeye ek protokol şeklinde gerçekleştirilmesine karar verildiği ve 29.06.2026 tarihinde ek protokol imzalandığı duyurulmuştur.

Gelinen aşamada, "Ana Müteahhitlik İşleri İhalesi" için teklif vermek üzere, ihaleye davet edilen, ihale dosyasını teslim almış olan beş firmadan söz konusu ihale için teklifler alınmış olup, öngörülen toplam yapım bedeli + %9 kar yüzdesi olarak en düşük teklifi Aramis – QC İnşaat Adi Ortaklığı'nın verdiği görülmüştür.

Aramis – QC İnşaat Adi Ortaklığı'nın Şirketimiz ilişkili tarafı olması nedeniyle, SPK Kurumsal Yönetim Tebliği Madde 9 uyarınca, işlem öncesinde, işleme ilişkin Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık AŞ'ye değerlendirme raporu hazırlanmış olup, ekte de yer verilen rapora göre 523.859.189 TL bir maliyet öngörüldüğü, mevcut piyasa koşullarına göre yapılan değerlendirme sonucunda, projenin toplam yapım bedeline eklenecek kar yüzdesinin piyasadaki emsal inşaat taahhüt ve yüklenici payı kar marjlarının ortalama %10 - %20 aralığında seyrettiği tespit edildiği, %9 seviyesindeki yüklenici payı oranının, emsal piyasa koşullarındaki genel inşaat kar marjlarının altında kaldığı, gerçekleştirilecek işlemin şartlarının piyasa emsallerine göre şirketimiz lehine koruyucu ve avantajlı olduğu, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Madde 9 hükümlerine uygun olduğu görülmüş olup, Şirketimizin 28.07.2026 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında, maliyet + %9 kar yöntemi ile "Ana Yüklenici" olarak Aramis – QC İnşaat Adi Ortaklığı ile Şirketimiz arasında Program Yönetimi ve İnşaat Sözleşmesi imzalanmasına karar verilmiş olup, 28.07.2026 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

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

Bulunmamaktadır.

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

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

**Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

Burada yer alan bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup; 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

|                                                                                                                                                                                                                                                 |                                          | 30.06.2026            | 31.12.2025            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                 |                                          | Cari                  | Önceki                |
| Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                                                                                                                                                   | Tebliğdeki İlgili Düzenleme              | Dönem (TL)            | Dönem (TL)            |
| <b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                      | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)       | 780.553.345           | 1.981.644.217         |
| <b>B</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)       | 10.186.080.480        | 9.079.018.424         |
| <b>C</b> İştirakler                                                                                                                                                                                                                             | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)       | --                    | --                    |
| İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                                 | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)       | --                    | --                    |
| Diğer Varlıklar                                                                                                                                                                                                                                 |                                          | 1.007.902.680         | 836.285.974           |
| <b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b> | <b>11.974.536.505</b> | <b>11.896.948.615</b> |
| <b>E</b> Finansal Borçlar                                                                                                                                                                                                                       | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31           | 314.155               | 1.099.099             |
| <b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                                                                                                                                           | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31           | --                    | --                    |
| <b>G</b> Finansal Kiralama Borçları                                                                                                                                                                                                             | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31           | 301.631               | 1.038.372             |
| <b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                            | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)       | --                    | --                    |
| <b>İ</b> Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                            | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31           | 9.461.338.171         | 9.663.887.673         |
| Diğer Kaynaklar                                                                                                                                                                                                                                 |                                          | 2.512.582.548         | 2.230.923.471         |
| <b>D Toplam Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                       | <b>III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b> | <b>11.974.536.505</b> | <b>11.896.948.615</b> |

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

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

| Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri |                                                                                                                                                                                                                                        | Tebliğdeki İlgili Düzenleme            | Cari Dönem (TL) | Önceki Dönem (TL) |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>A1</b>                                                     | 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                                                                                                                                               |                                        |                 |                   |
| <b>A2</b>                                                     | Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                                                                                                               | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | 375.331.081     | 990.354.086       |
| <b>A3</b>                                                     | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                      | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | -               | -                 |
| <b>B1</b>                                                     | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                                                                                                                       | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | -               | -                 |
| <b>B2</b>                                                     | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                                                                                                                                             | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)     | -               | -                 |
| <b>C1</b>                                                     | Yabancı İştirakler                                                                                                                                                                                                                     | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | -               | -                 |
| <b>C2</b>                                                     | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                                                                                                                                              | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)    | -               | -                 |
| <b>J</b>                                                      | Gayrinakdi Krediler                                                                                                                                                                                                                    | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31         | -               | -                 |
| <b>K</b>                                                      | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                                                                                                                                      | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)     | -               | -                 |
| <b>L</b>                                                      | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                            | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(I)     | 265.228.020     | 796.382.280       |
| Portföy Sınırlamaları                                         |                                                                                                                                                                                                                                        | Tebliğdeki İlgili Düzenleme            | Cari Dönem      | Önceki Dönem      |
| <b>1</b>                                                      | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                                                                                                                                      | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)     | 0,00%           | 0,00%             |
| <b>2</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),(b) | 85,06%          | 76,31%            |
| <b>3</b>                                                      | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                                                                                                                                       | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | 6,52%           | 16,66%            |
|                                                               | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler,                                                                                                                                          |                                        |                 |                   |
| <b>4</b>                                                      | Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                              | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | 0,00%           | 0,00%             |
| <b>5</b>                                                      | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                                                                                                                                             | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)     | 0,00%           | 0,00%             |
| <b>6</b>                                                      | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                                                                                                                                              | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)    | 0,00%           | 0,00%             |
| <b>7</b>                                                      | Borçlanma Sınırı                                                                                                                                                                                                                       | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31         | 0,01%           | 0,02%             |
|                                                               | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli                                                                                                                                               |                                        |                 |                   |
| <b>8</b>                                                      | Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                                                                                                               | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | 3,13%           | 8,32%             |
| <b>9</b>                                                      | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                            | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(I)     | 2,21%           | 6,69%             |