PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Döneme Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar

İÇİNDEKİLER

		SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU		**1-2**
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		**3**
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		**4**
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU		**5-6**
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR		**7-30**
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2	KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-12
NOT 3	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	13
NOT 4	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	13-14
NOT 5	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	14
NOT 6	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	15-16
NOT 7	MADDİ DURAN VARLIKLAR	17
NOT 8	TAAHHÜTLER	18-19
NOT 9	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	20
NOT 10	VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	20-23
NOT 11	PAY BAŞINA KAZANÇ	23
NOT 12	YABANCI PARA POZİSYONU	24-26
NOT 13	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27
NOT 14	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	27
NOT 15	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	28-30

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		**241.735.690**	**119.758.715**
Nakit ve nakit benzerleri	13	172.667.463	7.502.903
Ticari alacaklar		61.112.051	98.838.910
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*4*	*61.112.051*	*98.838.910*
Peşin ödenmiş giderler		5.890.256	10.809.158
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	5	*5.890.256*	*10.809.158*
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	2.065.920	2.607.744
DURAN VARLIKLAR		**10.590.244.231**	**10.616.332.805**
Diğer alacaklar		121.197	164.651
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*121.197*	*164.651*
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	10.572.490.459	10.570.967.032
Maddi duran varlıklar	7	107.934	75.315
Maddi olmayan duran varlıklar		285.654	460.383
Bilgisayar yazılımları		*285.654*	*460.383*
Peşin ödenmiş giderler		16.739.415	44.564.359
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*5*	*16.739.415*	*44.564.359*
Ertelenmiş vergi varlığı	10	499.572	101.065
TOPLAM VARLIKLAR		**10.831.979.921**	**10.736.091.520**

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**204.032.850**	**219.549.030**
Kısa vadeli borçlanmalar		116.522	10.273.787
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar		116.522	10.273.787
Banka kredileri		*116.522*	*10.273.787*
Ticari borçlar	4	139.460.859	185.418.886
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		*139.460.859*	*185.418.886*
Diğer borçlar	*3*	49.561.782	169.914
İlişkili taraflara diğer borçlar		49.059.300	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		*502.482*	*169.914*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.783.809	2.288.769
Kısa vadeli karşılıklar		1.026.241	656.354
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		*1.026.241*	*656.354*
Ertelenmiş gelirler		1.927.811	3.596.446
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*5*	*1.927.811*	*3.596.446*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		10.155.826	17.144.874
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		*10.155.826*	*17.144.874*
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**342.704.258**	**461.634.936**
Ticari borçlar	4	333.000.000	452.414.934
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		*333.000.000*	*452.414.934*
Uzun vadeli karşılıklar		4.811.734	4.236.779
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		*4.811.734*	*4.236.779*
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		4.892.524	4.983.223
İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler		*4.892.524*	*4.983.223*
ÖZKAYNAKLAR		**10.285.242.813**	**10.054.907.554**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**10.285.242.813**	**10.054.907.554**
Ödenmiş sermaye	11	87.000.000	87.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		1.504.515.684	1.504.515.684
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		638.319.123	550.683.600
Geçmiş yıl karları		7.562.169.669	4.326.424.239
Net dönem karı		493.238.337	3.586.284.031
TOPLAM KAYNAKLAR		**10.831.979.921**	**10.736.091.520**

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak-30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Ocak-30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Temmuz-30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Temmuz-30 Eylül 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	559.960.508	436.069.643	224.580.282	138.377.515
Satışların maliyeti (-)	9	(171.203.923)	(135.340.962)	(91.107.233)	(35.850.984)
BRÜT KAR		**388.756.585**	**300.728.681**	**133.473.049**	**102.526.531**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(18.745.945)	(7.833.013)	(8.053.528)	(4.027.035)
Genel yönetim giderleri (-)		(7.285.965)	(7.458.900)	(2.968.166)	(1.335.020)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		42.334.123	106.314.580	24.005.150	26.660.680
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(12.564.568)	(3.542.928)	(5.881.880)	(699.203)
ESAS FAALİYET KARI		**392.494.230**	**388.208.420**	**140.574.625**	**123.125.953**
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)		100.345.600	(135.600.255)	14.373.384	(80.801.821)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		**492.839.830**	**252.608.165**	**154.948.009**	**42.324.132**
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)		**398.507**	**387.108**	**(149.407)**	**48.566**
Dönem vergi gideri geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	10	398.507	387.108	(149.407)	48.566
DÖNEM KARI		**493.238.337**	**252.995.273**	**154.798.602**	**42.372.698**
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık payları		**493.238.337**	**252.995.273**	**154.798.602**	**42.372.698**
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Pay başına kazanç	11	5,67	2,91	1,78	0,49
DÖNEM KARI		**493.238.337**	**252.995.273**	**154.798.602**	**42.372.698**
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/ (GİDERLER)		-	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**493.238.337**	**252.995.273**	**154.798.602**	**42.372.698**

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

				Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş sermaye	**Sermaye düzeltmesi farkları**	**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**	**Geçmiş yıl karları**	**Net dönem karı**	**Toplam**
1 Ocak 2023	**87.000.000**	**1.504.515.684**	**493.042.435**	**2.630.049.771**	**1.932.580.640**	**6.647.188.530**
Transferler	-	-	59.433.340	1.873.147.300	(1.932.580.640)	-
Temettü	-	-	-	(178.317.314)	-	(178.317.314)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	252.995.273	252.995.273
30 Eylül 2023	**87.000.000**	**1.504.515.684**	**552.475.775**	**4.324.879.757**	**252.995.273**	**6.721.866.489**
1 Ocak 2024	**87.000.000**	**1.504.515.684**	**550.683.600**	**4.326.424.238**	**3.586.284.031**	**10.054.907.553**
Transferler	-	-	87.635.523	3.498.648.508	(3.586.284.031)	-
Temettü	-	-	-	(262.903.077)	-	**(262.903.077)**
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	493.238.337	**493.238.337**
30 Eylül 2024	**87.000.000**	**1.504.515.684**	**638.319.123**	**7.562.169.670**	**493.238.337**	**10.285.242.813**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

30 EYLÜL2024 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak-30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Ocak-30 Eylül 2023
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		**326.439.821**	**65.893.960**
Dönem karı		493.238.337	252.995.273
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		*493.238.337*	*252.995.273*
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**(61.373.134)**	**(176.969.672)**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		204.697	833.720
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		967.127	554.496
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		*967.127*	*554.496*
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		5.654.519	-
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	4	*5.654.519*	-
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(39.242.194)	(37.372.708)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		*(39.242.194)*	*(37.372.708)*
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	10	(398.507)	(387.108)
Net parasal pozisyon kayıpları		(28.558.776)	(140.598.072)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(105.862.663)**	**(10.874.656)**
Ticari alacaklardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		35.687.226	8.530.793
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış		*35.687.226*	*8.530.793*
Peşin ödenmiş giderlerdeki (azalış)/ artış		32.743.846	(21.881.962)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(165.372.961)	(2.679.611)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)		*(165.372.961)*	*(2.679.611)*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)		(504.960)	1.080.612
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		332.568	2.053.770
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış		*332.568*	*2.053.770*
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış		(1.668.635)	880.006
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış ile ilgili düzeltmeler		(7.079.747)	1.141.736
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki azalış		*(7.079.747)*	*1.141.736*

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

30 EYLÜL2024 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak-30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Ocak-30 Eylül 2023
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**326.002.540**	**65.150.945**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		437.281	2.081.802
Vergi iadeleri/ (ödemeleri)		-	(1.338.787)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**(1.586.016)**	**(660.336)**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(62.589)	(469.872)
Maddi olan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	*7*	*(62.589)*	-
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	*(469.872)*
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	*6*	(1.523.427)	(190.464)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**(182.052.708)**	**(58.849.281)**
Ödenen temettüler		(211.137.637)	(91.391.349)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları		(10.157.265)	(4.830.640)
Alınan faiz		39.242.194	37.372.708
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		**142.801.097**	**6.384.343**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	**7.502.903**	**225.334.867**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERLERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		**22.363.463**	**123.191.875**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	**172.667.463**	**354.911.085**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Merkez Müteahhitlik Turizm ve Ticaret A.Ş. unvanı ile 19 Nisan 2004 yılında Ankara, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Oran Mah. Kudüs Cad. No: 3/318, Oran, Çankaya, Ankara'dır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Mart 2013 tarih ve 12233903-325.01-256-2830 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticari unvanını 31 Mart 2013 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in ana faaliyeti mülkiyetinde bulunan Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nden ("Panora AVM") kira geliri elde etmek olup; Panora AVM, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik A.Ş. tarafından işletilmektedir. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi yatırımı 2004 yılında başlamış olup, yatırım dönemi 2007 yılına kadar devam etmiştir. Alışveriş merkezinin açılış tarihi 10 Aralık 2007'dir.

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve konsolide edilen bağlı ortaklığı Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi ile birlikte bundan sonra "Grup" olarak tanımlanacaktır.

Şirket hisse senetleri 23 Mayıs 2013 tarihinden beri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Grup'un 30 Eylül 2024 itibarıyla çalışan personel sayısı 25'tür (31 Aralık 2023: 22).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

			Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma oranı	
Ortaklık	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Geçerli Para Birimi	30 Eylül 2023 (%)	31 Aralık 2023 (%)
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara Ⅼ	TL	100	100

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 7 Kasım 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2016 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II–14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal yatırımlar ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008, 9 Ocak 2009 ve 7 Haziran 2016 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri doğrultusunda portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler de tavsiye edilen dipnot formatına uygun olarak ekli finansal tablo dipnotlarında sunulmuştur (Not 15).

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme katsayısı
30 Eylül 2024	2.526,16	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Eylül 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Eylül 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

2 ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.2 Uygulanan finansal raporlama standartları (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarını yabancı para biriminden sunması durumunda, finansal tablolar çevrim işlemi yapılmadan önce TMS 29'a göre enflasyona göre düzeltilir. İşletmenin cari döneme ait finansal durum tablosu ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun çevriminde, tüm varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir ve gider kalemleri için cari raporlama dönemi sonundaki döviz kuru kullanılır.

Karşılaştırmalı finansal tabloların çevriminde, çevrimin yapıldığı para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olup olmadığı önem taşır. Çevrimin yapıldığı para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi değilse, karşılaştırmalı tutarlar önceki yılın finansal tablolarında cari yıl tutarları olarak sunulan tutarlar olur. Aksi halde, karşılaştırmalı tüm tutarlar da cari raporlama dönemi sonundaki döviz kuru kullanılarak çevrilir.

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemin sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal tablolar, Grup'un 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.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 30 Eylül 2024 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Grup'un detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 30 Eylül 2024 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

a. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

- TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
- TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirme aşamasındadır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide 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
- TFRS 17- Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

- TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış düzeltilmiş standartlar

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik
- UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

b. Önemli Muhasebe Politikaları – TFRS 9 Finansal Araçlar

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modelinin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Sınıflandırılması ve Ölçme- Finansal Varlıklar

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

Değer düşüklüğü- Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli bir farklılık bulunmamıştır.

c. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Değişikliklere konu muhasebe politikaları Not 2.2 ve 2.3'te detaylı olarak açıklanmış olup ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait yıllık konsolide finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem konsolide finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile Grup'un ilişkili tarafı olan bağlı ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 3.748.120 TL'dir (30 Eylül 2023: 2.707.259).

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar (*)	68.811.110	88.159.679
Alacak senetleri	6.400.247	23.011.126
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(14.414.980)	(12.331.895)
Diğer	315.674	-
	61.112.051	98.838.910

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 49.589.548 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2023: 42.925.939 TL). Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 5.724.801 TL (31 Aralık 2023: 14.117.726 TL) tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(**) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 14.414.980 TL (31 Aralık 2023: 12.331.895 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir.

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14-30, alacak senetlerinin ortalama vade süresi 90-120 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş kira bedellerine ilişkin ticari alacaklara gecikme faizi işletilmektedir.

Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-30 Eylül 2023
Açılış bakiyesi	12.331.895	7.034.413
Dönem içi karşılıklar	5.654.519	-
Net parasal pozisyon kayıpları/ (kazançları)	(3.571.434)	(2.340.271)
Kapanış bakiyesi	14.414.980	4.694.142

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	138.986.504	184.658.692
Gider tahakkukları	474.355	760.194
	139.460.859	185.418.886

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	333.000.000	452.414.934
	333.000.000	452.414.934

(*) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar içinde 2023 yılı hesap döneminde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan arsanın 2024, 2025, 2026 ve 2027 yıllarında toplamda 444.000.000 TL tutarında yapılacak taksit ödemeleri için yıllık %24 faiz ödenecektir. Arsa alımına ilişkin ödenecek borç dışındaki ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-30 gün aralığındadır (31 Aralık 2023: 15-30 gün aralığında). Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler (*)	5.593.640	10.304.728
Verilen avanslar	296.616	504.430
	5.890.256	10.809.158

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait giderler (*)	16.739.415	44.564.359
	16.739.415	44.564.359

(*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Grup'un pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderlerinden sahip olduğu bina, demirbaş ve taşıtlara ilişkin sigorta giderleri ile yönetici sorumluluk sigortası giderlerinden kaynaklanmaktadır. Söz konusu tutarlar, ilgili sözleşmeler uyarınca sözleşme/poliçe süreleri boyunca itfa edilmektedir.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait gelirler (*)	1.258.005	3.246.543
Alınan diğer avanslar	669.806	349.903
	1.927.811	3.596.446

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Gerçeğe Uygun Değeri		
Açılış bakiyesi	10.570.967.032	6.339.744.888
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	1.523.427	190.464
Kapanış bakiyesi	10.572.490.459	6.339.935.352

(*) Gerçekleşen yatırımlar Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin renovasyonu ile yıllar itibarıyla oluşan tadilat ihtiyacını karşılamak üzere yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Değerleme Şirketi") tarafından 27 Kasım 2023 ile 31 Aralık 2023 tarihine kadar gerçekleştirilen değerleme çalışmasıyla elde edilmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirketidir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlemede, gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği net nakit akışlarının bugünkü değerlerine indirgenmesidir. Gelecekteki net nakit akışları, mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmaktadır. Net nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Şirket uhdesinde bulunan arsaya ilişkin değerlemede ise pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	30 Eylül 2024	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	8.897.589.098	-	-	8.897.589.098
Arsa	1.674.901.361	-	1.674.901.361	-
Toplam	10.572.490.459	-	1.674.901.361	8.897.589.098

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2023	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	8.481.872.306	-	-	8.481.872.306
Arsa	2.089.094.726	-	2.089.094.726	-
Toplam	10.570.967.032	-	2.089.094.726	8.481.872.306

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri (devamı)

3. seviyeden değerlenen yatırım amaçlı gayrimenkuller için aşağıdaki bilgiler geçerlidir:

	Değerleme Tekniği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Duyarlılık
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Gelir İndirgeme Yöntemi	Net nakit akışları TL (2022: TL) üzerinden hesaplanmış olup, %23,5 (2022: %22) oranında iskonto oranı, %97-%98 aralığında (2022: %95-%97) doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 (2022: %8) olarak kabul edilmiştir. Kiralara uygulanacak artış tutarları yıllar bazında değişken artış oranları kullanılarak hesaplanmıştır.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %0,5 artması/azalması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 193.500.000 TL tutarında azalış/ 201.000.000 TL tutarında artış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan 27 Kasım 2023 tarihinde 740.000.000 TL bedelle %40'ı peşin kalan kısmı ise 48 ay boyunca, yılda bir taksit ödenmesi şeklinde satın alınan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 16128 ada ve 22 parsel numaralı 24.171,80 m2 arsanın 444.000.000 TL tutarlı taksit ödemeleri ve faiz tutarı karşılığında Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na verilen teminat mektupları nedeniyle, Halk Bankası arsa üzerinde 1.500.000.000 TL tutarında ipotek tesis ettirmiştir.

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi için yapı kayıt belgesi alınmasına rağmen, 2017 tarihli projesi ile uyumlu olan yapı kayıt belgesinin 2. aşamasının henüz yapılmaması ve sürecin devam etmesi, söz konusu değişiklerin ilgili tapu müdürlüğü tarafından henüz onaylanmaması sebebiyle değerleme çalışmasında 2007 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmış olup yapı kayıt belgesi dikkate alınmamıştır.

Grup'un değerleme yaptırdığı Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin 242 adet bağımsız bölümü üzerinde 1 TL karşılığında TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmakta olup bu şerhin kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmayacağı sadece Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin ("TEDAŞ") kamusal amaçlı elektrik dağıtımı için taşınmazlar üzerine koyduğu bir şerh olduğu ve bu şerhin birçok mülke konulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu şerh gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkilememektedir.

Grup, 446.662.488 TL tutarındaki (30 Eylül 2023: 358.381.612 TL) kira gelirini (Not 9) faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 11.130.217 TL'dir (30 Eylül 2023: 16.357.149 TL) (Not 9).

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	4.507.014	23.923.087	946.899	29.377.000
Dönem içi alışlar	-	62.589	-	62.589
Dönem içi çıkışlar				
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	4.507.014	23.985.676	946.899	29.439.589
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	4.507.014	23.847.774	946.899	29.301.687
Dönem gideri	-	29.968	-	29.968
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	4.507.014	23.877.742	946.899	29.331.655
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla net defter değeri	-			107.934

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	4.507.015	23.780.320	946.898	29.234.233
Dönem içi alışlar	-	-	-	-
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	4.507.015	23.780.320	946.898	29.234.233
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	3.744.273	23.687.817	946.898	28.378.988
Dönem gideri	622.065	30.845	-	652.910
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	4.366.338	23.718.662	946.898	29.031.898
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla net defter değeri	140.677			202.335

8. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			-
	2.210.400.000	2.210.400.000	
			-
-Teminat(*)	710.400.000	710.400.000	
-Rehin	-	-	-
			-
-İpotek	1.500.000.000	1.500.000.000	
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
	2.210.400.000	2.210.400.000	-

(*) Grup'un katıldığı arsa satış ihalesi kapsamında T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na vermiş olduğu geçici teminat mektubundan oluşmaktadır.

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2024 itibarıyla %0 'dır.

8. TAAHHÜTLER (devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.757.133.354	2.757.133.354	-
-Teminat	886.114.520	886.114.520	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	1.871.018.834	1.871.018.834	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
	2.757.133.354	2.757.133.354	-

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2023 itibarıyla %0 'dır.

9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

a) Satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Kira gelirleri	446.662.488	358.381.612	146.844.775	115.538.401
Ortak alan katılım payı gelirleri	120.035.558	80.208.465	77.862.519	22.865.369
Diğer iskonto ve indirimler	(6.737.538)	(2.520.434)	(127.012)	(26.255)
	559.960.508	436.069.643	224.580.282	138.377.515

b) Satılan hizmet maliyeti (-)	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Ortak alan kullanım giderleri	(119.900.364)	(84.523.267)	(68.426.967)	(22.763.080)
Personel giderleri	(25.338.283)	(21.671.739)	(15.623.311)	(7.665.014)
Bakım onarım giderleri	(7.972.674)	(10.430.547)	(1.435.164)	(2.137.223)
Bina sigorta giderleri	(4.967.296)	(1.650.400)	(1.947.652)	(341.886)
Emlak vergisi giderleri	(3.757.093)	(5.100.612)	-	-
Amortisman giderleri	(204.697)	(833.720)	(112.545)	(297.108)
Diğer giderler	(9.063.516)	(11.130.677)	(3.561.594)	(2.646.673)
	(171.203.923)	(135.340.962)	(91.107.233)	(35.850.984)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2023
Peşin ödenen vergi ve fonlar	2.065.920	2.607.744
	2.065.920	2.607.744

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Cari yıl vergi gider / (geliri)		
Cari dönem vergi gideri	-	-
Geçici farkların oluşması ile geçici farkların ortadan kalkmasına ilişkin ertelenmiş vergi (geliri)/ gideri	398.507	387.108
	398.507	387.108

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Kurumlar Vergisi

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı'nın dönüşüm izni sonrasında 31 Mart 2013 Genel Kurul toplantısında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm kararı almıştır. Bu karar tescil edilip, 5 Nisan 2013 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiş ve Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanana kadarki dönemde ve Şirket'in bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2024 yılında Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. için geçerli vergi oranı %25'tir (31 Aralık 2023: %25).

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş Vergi

Şirket'in bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş., vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar takip eden sayfada belirtilmektedir.

Şirket, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmış olduğu için, Şirket'in yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

15 Nisan 2021 tarihli ve 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nda bazı değişiklikler yapılmıştır. Buna göre Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde uyarınca %25 olan kurumlar vergisi oranı; Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2023 yılı kurum kazançları için %25, 2024 yılı kurum kazançları için ise %25 oranında uygulanacaktır. Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden 2023 yılında %25, 2024 yılında %25 oranında geçici vergi ödenmektedir.

Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri):	
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Maddi duran varlıkların amortismanı / maddi olmayan varlıkların itfa farkları	74.130	(34.143)
Kıdem tazminatı karşılıkları	338.058	135.208
Kullanılmamış izin karşılıkları	90.071	56.411
Diğer	(2.687)	78.797
	499.572	101.065

Ertelenmiş vergi varlığı hareketleri:	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
1 Ocak tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	101.065	(286.043)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	398.507	387.108
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	499.572	101.065

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Vergi karşılığının mutabakatı:	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-30 Eylül 2023
Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi Öncesi Kar	492.839.830	252.608.165
Gelir vergisi	25%	25%
Hesaplanan vergi	(123.209.958)	(63.152.041)
Vergi etkisi:		
- kanunen kabul edilmeyen giderler	243.031	132.031
- gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümden kaynaklanan vergi istisnası	124.041.632	61.391.25
-VUK hükümlerine göre enflasyon muhasebesinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin hesaplanan ertelenmiş vergi etkisi (*)	(549.449)	2.015.862
-üzerinden vergi hesaplanmayan düzeltmelerin etkisi	(126.749)	-
Kar veya zarar tablosundaki vergi geliri/(gideri)	398.507	387.108

(*) Vergi Usul Kanunu'nun 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı tebliği ile, enflasyon muhasebesine ilişkin yapılan düzeltmelerin yaratmış olduğu geçici farkların ertelenmiş vergi etkisinden oluşmaktadır.

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-30 Eylül 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Net dönem karı	493.238.337	252.995.273
Pay başına kazanç (*)	5,67	2,91

(*) Net dönem karının içerisinde dağıtıma tabi olmayan kazançlar da mevcut olup, kar dağıtımına konu olacak dağıtılabilir karın tespitinde bu kazançlar dikkate alınmayacaktır. Bunun sonucu olarak da dağıtılacak temettü tutarı yukarıda belirtilen pay başına kazanç tutarından farklılık gösterebilecektir.

12. YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	5.214.351	136.604	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	5.214.351	136.604	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	5.214.351	136.604	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler			-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	6.235.409	136.604	
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	6.235.409	136.604	
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

31 Aralık 2023

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	4.291.688	131.752	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	4.291.688	131.752	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	4.291.688	131.752	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	227.944	6.985	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	227.944	6.985	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	227.944	6.985	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	4.064.155	124.767	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	4.064.155	124.767	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Grup başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu ABD Doları ve Avro cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %20 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı üzerindeki etkisi sonraki sayfada belirtilmiştir.

	30 Eylül 2024	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	1.247.082	(1.247.082)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	**1.247.082**	**(1.247.082)**
TOPLAM (3+6)	**1.247.082**	**(1.247.082)**

	31 Aralık 2023	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	749.810	(749.810)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	**749.810**	**(749.810)**
TOPLAM (3+6)	**749.810**	**(749.810)**

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa	23.157	30.982
Bankadaki nakit	172.644.306	7.471.921
Vadesiz mevduatlar	*5.623.306*	*5.692.151*
Vadeli mevduatlar	*167.021.000*	*1.779.770*
	172.667.463	7.502.903

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 136.604 Avro (4.638.327 TL karşılığı) ve 657.470 TL tutarındaki mevduatları içermektedir (31 Aralık 2023: 121.537 Avro (3.956.172 TL karşılığı) ve 864.657 TL).

14. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama dönemi sonrasında finansal tabloları etkileyecek herhangi bir işlem yapılmamıştır.

15. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL)**	**Geçmiş Dönem (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	169.541.837	6.445.318
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)	10.572.490.459	10.570.967.032
C	İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	1.674.589	1.674.589
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		73.120.304	140.978.394
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	10.816.827.189	10.720.065.333
E	Finansal Borçlar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/ (f)	49.059.300	-
İ	Özkaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	10.292.700.612	10.059.437.160
	Diğer Kaynaklar		475.067.277	660.628.172
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	10.816.827.189	10.720.065.332

15. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL)**	**Geçmiş Dönem (TL)**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	169.520.009	6.430.547
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,		-	-
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/ 1(a)	1.674.589	1.674.589
J	Gayrinakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	2.210.400.000	3.455.426.157
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22(I)	101.963.620	4.037.458

15. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Oran	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	K/D	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a).(b)	(B+A1)/D	%98	%99	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	%2	%0,08	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1)/D	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	B2/D	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/1 (a)	C2/D	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	%22	%34	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/(b)	(A2-A1)/D	%2	%0,06	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md.22/ (I)	L/D	%1	%0,04	≤ %10