SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Bireysel Finansal Tablolar ve Dipnotlar

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

ÖZET BİREYSEL BİLANÇO 1-2

ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU…. 3

ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..... 6-27

NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-15
NOT 3	FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER	15-18
NOT 4	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	19
NOT 5	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	20
NOT 6	KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	21
NOT 7	PAY BAŞINA KAZANÇ	21
NOT 8	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	22-24
NOT 9	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	25
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	25-27

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla
Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		**8.145.012.077**	**9.127.660.599**
Nakit ve Nakit Benzerleri		120.649.261	348.545.917
Ticari Alacaklar		573.053.058	399.960.118
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		*524.038.259*	*104.465.558*
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		*49.014.799*	*295.494.560*
Diğer Alacaklar		9.674.853	598.844.808
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*5.275.195*	*593.779.503*
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		*4.399.658*	*5.065.305*
Stoklar	3	6.468.757.776	6.918.028.618
Peşin Ödenmiş Giderler	3	671.237.146	670.692.106
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*660.148.130*	*660.153.709*
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*11.089.016*	*10.538.397*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		65	286.527
Diğer Dönen Varlıklar		301.639.918	191.302.505
Ara Toplam		**8.145.012.077**	**9.127.660.599**
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		**35.278.467.758**	**35.353.696.675**
Ticari Alacaklar		-	*33.966.453*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	*494.638*
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	*33.471.815*
Diğer Alacaklar		*3.310.018*	*4.444.723*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*3.310.018*	*4.444.723*
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	5.928.358.653	5.969.677.106
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		67.650.197	57.895.326
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		6.821.463.789	6.821.463.789
Kiralama Hakkı Varlıklar		28.664.924	33.723.440
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	22.381.004.555	22.381.004.555
Maddi Duran Varlıklar	4	42.793.923	45.905.015
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	4.809.146	5.615.689
Peşin Ödenmiş Giderler	3	412.553	579
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		**43.423.479.835**	**44.481.357.274**

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla
Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**1.943.748.454**	**1.739.890.902**
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	715.022.579	902.585.383
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		*628.536.827*	*693.968.019*
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		*86.485.752*	*208.617.364*
Ticari Borçlar		457.201.037	131.077.441
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		*451.367.554*	*130.940.833*
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		*5.833.483*	*136.608*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		14.299.811	10.724.449
Diğer Borçlar		12.943.970	17.515.924
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*2.170.838*	*2.946.207*
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		*10.773.132*	*14.569.717*
Ertelenmiş Gelirler	3	711.901.547	643.146.564
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*711.901.547*	*643.146.564*
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		17.961.289	17.707.775
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*13.309.703*	*11.388.114*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		*4.651.586*	*6.319.661*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		14.418.221	17.133.366
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**6.574.591.537**	**8.177.218.321**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	3.638.213.176	3.894.502.248
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		*3.294.001.950*	*3.361.064.135*
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		*344.211.226*	*533.438.113*
Uzun Vadeli Karşılıklar		13.236.032	9.871.046
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*13.236.032*	*9.871.046*
Diğer Borçlar		127.016.448	127.435.741
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*117.656.799*	*127.435.741*
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		*9.359.649*	-
Ertelenmiş Gelirler	3	2.796.125.881	4.145.409.286
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*1.325.955.915*	*2.327.449.033*
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*1.470.169.966*	*1.817.960.253*
ÖZKAYNAKLAR		**34.905.139.844**	**34.564.248.051**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**34.905.139.844**	**34.564.248.051**
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	1.500.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		11.511.768.480	11.511.768.480
Geri Alınmış Paylar (-)		(7.576.559)	(7.576.559)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		2.308.706.991	2.308.706.991
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(13.039.445)	(9.332.842)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		*(13.039.445)*	*(9.332.842)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.293.989.555	1.189.860.424
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		17.966.692.426	11.562.829.558
Net Dönem Karı / (Zararı)		344.598.396	6.507.991.999
TOPLAM KAYNAKLAR		**43.423.479.835**	**44.481.357.274**

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Bireysel Kar Veya Zarar Ve Kapsamlı Gelir Tabloları

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Hasılat		2.570.116.703	488.654.492	1.891.736.092	993.206.441
Satışların Maliyeti (-)		(1.872.721.537)	(339.653.428)	(844.883.506)	(201.008.790)
BRÜT KAR / (ZARAR)		**697.395.166**	**149.001.064**	**1.046.852.586**	**792.197.651**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(178.973.927)	(68.504.734)	(209.936.490)	(44.660.277)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(204.856.801)	(55.929.757)	(155.757.828)	(40.307.712)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		154.871.161	58.904.212	385.362.648	60.020.562
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(47.327.928)	11.846.897	(216.145.645)	(49.257.789)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**421.107.671**	**95.317.682**	**850.375.271**	**717.992.435**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	718.729.441	(180.507.926)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	(74.691)	(74.691)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		9.974.227	(980.601)	(259.604)	57.836
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALIYET KARI / (ZARARI)		**431.081.898**	**94.337.081**	**1.568.770.417**	**537.467.654**
Finansal Gelirler		3.833.155	2.733.142	1.823.713	1.818.037
Finansal Giderler (-)		(1.186.185.540)	(153.287.236)	(1.200.212.081)	(186.440.174)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		1.095.868.883	356.657.558	1.066.473.677	380.378.397
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**344.598.396**	**300.440.545**	**1.436.855.726**	**733.223.914**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-			-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-			-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-			-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**344.598.396**	**300.440.545**	**1.436.855.726**	**733.223.914**
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**344.598.396**	**300.440.545**	**1.436.855.726**	**733.223.914**
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,2297	0,2003	0,9579	0,4888
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**(3.706.603)**	**155.290**	**(5.010.080)**	**2.456.509**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(3.706.603)	155.290	(5.010.080)	2.456.509
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**(3.706.603)**	**155.290**	**(5.010.080)**	**2.456.509**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**340.891.793**	**300.595.835**	**1.431.845.646**	**735.680.423**

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Bireysel Özkaynak Değişim Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

							Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar		
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	**Dipnot**	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Birleşme Denkleştirme Hesabı**	**Geri Alınmış Paylar**	**Paylara İlişkin Primler/ İskontolar**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Karı**	**Net Dönem (Zararı)/Karı**	**Özkaynak Toplamı**
1 Ocak 2024		**1.500.000.000**	**11.511.768.480**	**-**	**(7.576.559)**	**2.308.706.991**	**(9.332.842)**	**1.189.860.424**	**11.562.829.558**	**6.507.991.999**	**34.564.248.051**
Transferler		-	-	-	-	-	-	104.129.131	6.403.862.868	(6.507.991.999)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(3.706.603)	-	-	344.598.396	340.891.793
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	*(3.706.603)*	-	-	-	*(3.706.603)*
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	*344.598.396*	*344.598.396*
30 Eylül 2024		**1.500.000.000**	**11.511.768.480**	**-**	**(7.576.559)**	**2.308.706.991**	**(13.039.445)**	**1.293.989.555**	**17.966.692.426**	**344.598.396**	**34.905.139.844**

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	**Dipnot**	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Birleşme Denkleştirme Hesabı**	**Geri Alınmış Paylar**	**Paylara İlişkin Primler/ İskontolar**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Karı**	**Net Dönem (Zararı)/Karı**	**Özkaynak Toplamı**
1 Ocak 2023		**1.500.000.000**	**11.511.768.480**	**-**	**(7.576.559)**	**2.308.706.991**	**(10.062.888)**	**1.189.860.424**	**6.772.126.437**	**4.790.703.121**	**28.055.526.006**
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	4.790.703.121	(4.790.703.121)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(5.010.080)	-	-	1.436.855.726	1.431.845.646
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	*(5.010.080)*	-	-	-	*(5.010.080)*
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	*1.436.855.726*	*1.436.855.726*
30 Eylül 2023		**1.500.000.000**	**11.511.768.480**	**-**	**(7.576.559)**	**2.308.706.991**	**(15.072.968)**	**1.189.860.424**	**11.562.829.558**	**1.436.855.726**	**29.487.371.652**

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Nakit Akış Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 30 Eylül 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**355.965.365**	**2.208.810.651**
Dönem Karı/zararı		**344.598.396**	**1.436.855.726**
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**143.868.428**	**(1.171.552.983)**
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		429.656.351	706.845.458
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		10.164.584	10.271.264
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		253.514	8.987.940
- *Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile İlgili düzeltmeler*		*253.514*	*8.987.940*
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	*(718.729.441)*
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(9.974.227)	259.604
Net parasal kazanç/kayıp etkisi		(286.231.794)	(1.179.187.808)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(131.351.715)**	**1.957.347.304**
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(139.126.487)	(244.103.845)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		326.123.596	(110.343.547)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		490.589.295	314.572.507
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(957.014)	(180.660.393)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		(1.280.528.422)	2.156.939.314
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile İlgili düzeltmeler		472.547.317	20.943.268
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**357.115.109**	**2.222.650.047**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.149.744)	(13.839.396)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(6.246.949)**	**805.034.469**
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	530.929.393
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.246.949)	(3.061.863)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri			1.264.806
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net		-	275.902.133
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(485.616.368)**	**(2.806.835.238)**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		258.301.973	7.490.660.062
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(314.261.990)	(9.590.649.842)
Ödenen faizler		(429.656.351)	(706.845.458)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**(135.897.952)**	**207.009.882**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ		(91.998.704)	(32.608.302)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		**(227.896.656)**	**174.401.580**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**348.545.917**	**58.934.821**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**120.649.261**	**233.336.401**

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

22 Aralık 2006 tarihinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ("GYO") dönüşmek amacı ile kurulan Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi ("Sinpaş İnşaat"), GYO'ya dönüşümü talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve ilgili talebinin onaylanmasını takiben 3 Mayıs 2007 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek GYO'ya dönüşmüş ve ünvanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO") olarak değiştirilmiştir.

Şirket ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektir. Şirket, sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır. Şirket, Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in ana hissedarı Avni Çelik'tir.

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülerek, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21.11.2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30.06.2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşilmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Şirketimizin 29.12.2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı'nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşilmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle Sinpaş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL artırılarak 873.193.432 TL'ye (endekslenmemiştir) çıkartılmıştır. Birleşme Şirket bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur.

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 138 kişidir. (31 Aralık 2023: 160 kişidir.) Şirket'in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Kasım 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Şirket'in iştirakleri Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar	**Faaliyet Konusu**
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi ("S.S. Modern Bursa ")	Ortaklıların konut ihtiyaçını karşılamak, arsa ve arazi satın almak, Birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak
Sinpaş CO.	Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.
Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	Muğla Marmariste bulanan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. **(*)**	Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.

(*) Şirket 30 Mart 2021 tarihinde "Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii"nde yer alan 1598 ve 2518 no.lu parsellerden oluşan taşınmazlar ve ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerini iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme suretiyle yeni kurulan Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devrini gerçekleştirmiştir.

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

TMS 27 standardında değiştirilen "Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi" uygulanması 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Şirket bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda detayı Not 1'de açıklanan iştirakini ve iştirakindeki yatırımlarını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirmektedir.

Şirket'in bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

İştirakler	**Faaliyet Konusu**
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	Uzman eğitmen kadrosuna sahip, eğitim sektöründe faaliyet gösteren ve eğitim hizmeti veren kurumdur.
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.	Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Şirket'in payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Şirket'in iştirakteki payını (özünde Şirket'in iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz.

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

TMS 27 standardında değiştirilen "Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi" uygulanması 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Şirket bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda detayı Not 1'de açıklanan bağlı ortaklıkları ve iştirakindeki yatırımlarını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirmektedir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır.

İlişikteki bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İşletmeler, TMS 34 "Ara dönem finansal raporlama standardına" uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Bu bireysel finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

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

Şirket'in bireysel finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Şirket'in bireysel Finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in Finansal durumu ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Şirket'in finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu bireysel finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.09.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK 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. Şirket, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak hazırlamış olduğu finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulamıştır. Bu nedenle Şirket'in TMS 29'u ilk uygulama tarihi 1 Ocak 2021 olarak belirlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen veya yeniden değerlenmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve 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
31 Aralık 2022	1.128,45	2,23861

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, halihazırda 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 durumda, sırasıyla TMS 36 ''Varlıklarda Değer Düşüklüğü'' ve TMS 2 ''Stoklar'' hükümleri uygulanacaktır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda parasal kazanç/kayıp hesabına kaydedilmiştir.

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 2021 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2021 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.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in bireysel finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi TL'dir.

İşletmenin sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Konsolidasyon Esasları

Bağlı Ortaklıklar, Ana Ortaklık'ın ya doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler ve/veya kontrol ettiği diğer şirketler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili kontrolünü kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Ana Ortaklık'ın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirir.

Şirket'in bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar	**Faaliyet Konusu**
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi ("S.S. Modern Bursa ")	Ortaklıların konut ihtiyaçını karşılamak, arsa ve arazi satın almak, Birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak
Sinpaş CO.	Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.
Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	Muğla Marmariste bulanan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. **(*)**	Gayrimenkuller,gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.

(*) Şirket 30 Mart 2021 tarihinde "Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii"nde yer alan 1598 ve 2518 no.lu parsellerden oluşan taşınmazlar ve ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerini iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme suretiyle yeni kurulan Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devrini gerçekleştirmiştir.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 30 Eylül 2024 tarihli bireysel finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TMS 1'e İlişkin Değişiklikler- Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler'de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişiklikle, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir.

Bu Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 7 ve TFRS 7'ye İlişkin Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları TMS 7 ile TFRS 7 değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı, 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır. Yapılan değişiklikle birlikte işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarına yönelik olarak aşağıdaki hususları açıklamaları yapmaları öngörülmektedir:

- Anlaşmaların hüküm ve koşulları,
- Tedarikçi finansmanı anlaşmasının parçası olan finansal yükümlülüklerin ve finansal durum tablosunda bu yükümlülüklerle ilişkilendirilen kalemlerin defter değeri, bu yükümlülüklerin ödenen kısımları; yükümlülüklerin nerede sınıflandırıldığı,
- Vade aralıkları,
- Likidite riski hakkında bilgiler.

TMS 7 ve TFRS 7'ye ilişkin değişiklikler, erken uygulanmasına izin verilmekte birlikte, 1 Ocak 2024 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanmak üzere yürürlüğe girecektir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri'ne İlişkin Değişiklikler – Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları

TMS 12 Gelir Vergileri değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır.

Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kurallarına ilişkin değişiklikler ile bir şirketin İkinci Sütun Modeli'nden kaynaklı gelir vergisine maruz kalma durumunu daha iyi anlamalarına yardımcı olmak amacıyla ilâve açıklama yükümlülüğü getirilmiştir. Bu değişiklik ile TMS 12 Gelir Vergileri standardındaki hükümlerin bir istisnası olarak işletmeler, İkinci Sütun Gelir Vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri hakkındaki bilgileri finansal tablolarına yansıtmaz ve açıklamaz.

İşletmeler, Uluslararası Vergi Reformu—İkinci Sütun Modeli Kuralları'nda tanınan geçici istisnadan hemen yararlanabilir ancak 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için açıklamaları yapmak zorundadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TSRS 2 İklimle ilgili açıklamalar

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen değişiklikler 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 değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra değerlendirecektir.

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

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

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

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

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

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

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

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

Dönemler itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	2.240.398.959	1.349.240.854
Tamamlanan konutlar (**)	4.228.358.817	5.568.787.764
Toplam	**6.468.757.776**	**6.918.028.618**

Uzun Vadeli Stoklar	**30 Eylül 2024**	**31 Aralık 2023**
Arsalar (***)	2.639.564.828	2.450.846.346
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	3.288.793.825	3.518.830.760
Toplam	**5.928.358.653**	**5.969.677.106**

(*) Şirket'in, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri ile uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri yer almaktadır.

(**) Şirket'in, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2024**	**31 Aralık 2023**
Verilen Sipariş avansları	-	599.640.262
Verilen avanslar (*)	670.468.251	70.679.985
Gelecek aylara ait giderler	768.895	371.859
Toplam	**671.237.146**	**670.692.106**

(*) Dönemler itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	**31 Aralık 2023**
Arsa alımı için verilen avanslar	47.688.641	3.633.926
Konut projeleri için Hakkediş avansları	611.690.594	56.507.662
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	11.089.016	10.538.397
Toplam	**670.468.251**	**70.679.985**

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	**30 Eylül 2024**	**31 Aralık 2023**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	86.485.752	209.002.756
Banka kredileri	626.400.673	691.543.590
Kiralama Yükümlülükleri	2.136.154	2.039.037
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	344.211.226	533.438.113
Banka kredileri	3.272.373.016	3.329.379.732
Kiralama Yükümlülükleri	21.628.934	31.684.403
Toplam finansal borçlanmalar	**4.353.235.755**	**4.797.087.631**

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	**30 Eylül 2024**	**31 Aralık 2023**
0-1 yıl	715.022.579	902.585.383
1-5 yıl	3.341.714.041	2.795.980.965
5 yıl ve üzeri	296.499.135	1.098.521.283
	4.353.235.755	**4.797.087.631**

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	**30 Eylül 2024**	**31 Aralık 2023**
0-1 yıl	626.400.673	691.543.590
1-5 yıl	3.067.656.730	2.451.068.134
5 yıl ve üzeri	204.716.286	878.311.598
Toplam	**3.898.773.689**	**4.020.923.322**

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaların vade dağılımı	**30 Eylül 2024**	**31 Aralık 2023**
0-1 yıl	86.485.752	209.002.756
1-5 yıl	252.428.377	344.912.831
5 yıl ve üzeri	91.782.849	188.525.282
	430.696.978	**742.440.869**

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	**30 Eylül 2024**	**31 Aralık 2023**
0-1 yıl	2.136.154	2.039.037
1-5 yıl	21.628.934	31.684.403
5 yıl ve üzeri	-	-
	23.765.088	**33.723.440**

Dönemler itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	**Faiz oranı (%)**	**30 Eylül 2024 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları**	**Uzun vadeli borçlanmalar**
Türk Lirası	%11,35-%23,88	507.676.270	1.705.142.714
Avro	%6,13	139.651.205	3.298.883
ABD Doları	%5,15-%8	67.695.104	1.929.771.579
Toplam finansal borçlanmalar		**715.022.579**	**3.638.213.176**

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	525.032.347	2.323.017.346
Avro	%6,13	385.392	-
ABD Doları	%5,15-%8	377.167.644	1.571.484.902
Toplam finansal borçlanmalar		**902.585.383**	**3.894.502.248**

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak	4.797.087.631	10.318.811.783
Girişler	258.301.973	5.431.596.350
Çıkışlar	(314.261.990)	(8.024.024.560)
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(1.266.191.409)	(4.048.804.255)
Kur farkları	878.299.550	1.119.508.313
31 Aralık	**4.353.235.755**	**4.797.087.631**

iv. Ertelenmiş gelirler

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	146.942.192	288.084.317
Gelecek aylara ait gelirler	564.959.355	355.062.247
Toplam	**711.901.547**	**643.146.564**

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Taraf		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.470.169.966	1.817.960.253
İlişkili Olmayan Taraf		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.325.955.915	2.327.449.033
Toplam	**2.796.125.881**	**4.145.409.286**

(*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, belirlenen vadeler çerçevesinde senede bağlanmış konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla tahsil edilmiş tutarlarından oluşmaktadır.

NOT 4 – MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	449.759.331	42.131.035
Alımlar	6.071.949	175.000
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	**455.831.280**	**42.306.035**
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(403.854.315)	(36.515.347)
Dönem gideri	(9.183.042)	(981.542)
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	**(413.037.357)**	**(37.496.889)**
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	**42.793.923**	**4.809.146**

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	447.845.803	41.462.981
Alımlar	2.393.809	668.054
Çıkışlar	(1.264.806)	-
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	**448.974.806**	**42.131.035**
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	(392.167.806)	(35.295.314)
Dönem gideri	(9.379.894)	(891.370)
Çıkışlar	753.308	-
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	**(400.794.392)**	**(36.186.684)**
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	**48.180.414**	**5.944.351**

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2024
I Tower	318.932.149	-	-	-	-	318.932.149
Ege Boyu	82.609.880	-	-	-	-	82.609.880
İncek Life	4.354.324	-	-	-	-	4.354.324
İncek Blue	186.282.325	-	-	-	-	186.282.325
Bursa Modern	192.447.531	-	-	-	-	192.447.531
İstanbulSarayları	144.895.053	-	-	-	-	144.895.053
Gop Bina	131.933.977	-	-	-	-	131.933.977
Ege Yakası	38.957.953	-	-	-	-	38.957.953
Aydos Counrty	344.942.612	-	-	-	-	344.942.612
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	571.636.730	-	-	-	-	571.636.730
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	979.180.798	-	-	-	-	979.180.798
Ankara Güneypark Arazi	9.758.743.649	-	-	-	-	9.758.743.649
Gop Avm Arsası	2.153.658.118	-	-	-	-	2.153.658.118
Ümraniye Çakmaklı Arsa	2.601.002.744	-	-	-	-	2.601.002.744
Beykoz Arsa	2.988.927.492	-	-	-	-	2.988.927.492
Halkalı Arsa	53.839.415	-	-	-	-	53.839.415
Çankaya Ege Vadisi	425.973.795	-	-	-	-	425.973.795
Queen Bomonti	120.168.471	-	-	-	-	120.168.471
Alacaatlı Arsa	66.221.047	-	-	-	-	66.221.047
Ankara Polatlı Yenidoğan	475.511.192	-	-	-	-	475.511.192
Metrolife	701.039.357	-	-	-	-	701.039.357
Sinpaş Park	39.745.943	-	-	-	-	39.745.943
Toplam	**22.381.004.555**	**-**	**-**	**-**	**-**	**22.381.004.555**

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2023
I Tower	320.757.893	-	-	-	-	320.757.893
Aydos Counrty	410.426.845	-	-	(16.632.876)	-	393.793.969
Ege Boyu	64.494.367	-	-	-	-	64.494.367
İncek Life	2.731.104	-	-	-	-	2.731.104
İncek Blue	121.153.599	-	-	-	-	121.153.599
Bursa Modern	140.248.947	-	-	-	-	140.248.947
İstanbulSarayları	140.430.275	-	-	-	-	140.430.275
Gop Bina	91.783.031	-	-	-	-	91.783.031
Ege Yakası	46.995.149	-	-	-	-	46.995.149
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	393.211.931	-	-	-	-	393.211.931
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	814.406.494	-	-	-	-	814.406.494
Ankara Güneypark Arazi	6.773.307.775	-	-	-	-	6.773.307.775
Ümraniye Çakmaklı Arsa	3.489.769.882	-	-	-	-	3.489.769.882
Halkalı Arsa	37.854.001	-	-	-	-	37.854.001
Alacaatlı Arsa	44.615.508	-	-	-	-	44.615.508
Ankara Polatlı Yenidoğan	270.312.217	-	-	-	-	270.312.217
Gop Avm Arsası	2.305.768.798	-	-	-	-	2.305.768.798
Beykoz Arsa	2.695.069.877	-	-	-	-	2.695.069.877
Çankaya Ege Vadisi	240.874.487	-	-	(53.547.563)	-	187.326.924
Queen Bomonti	141.556.295	-	-	-	-	141.556.295
Finansşehir Palace	386.948.299	-	-	(302.496.719)	-	84.451.580
Metrolife	856.369.247	-	-	-	-	856.369.247
Sinpaş Park	95.230.490	-	-	(40.776.289)	-	54.454.200
Toplam	**19.884.316.511**	**-**	**-**	**(413.453.447)**	**-**	**19.470.863.063**

NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 4.651.586 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2023: 6.319.661 TL)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

Konut satış vaadi sözleşmelerine istinaden Şirket'in ilgili konutun tesliminde gecikmesi halinde, gecikme tahmin edilen teslim tarihini 150 iş günü aşarsa sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında aylık gecikme cezasını Şirket ödemek zorundadır. Şirket, sözleşmeyi haksız olarak fesh etmesi halinde sözleşme ile belirlenmiş peşin satış bedelinin %15'i kadar vazgeçme akçesi ödemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük mücbir sebepler (tabi afetler, yangın, seferberlik, savaş vb.) dışında geçerlidir.

Taşeronlar ile yapılan anlaşmalarda da cezai şartlar bulunmakta olup, diğer taşeronlar yükümlülüklerini yerine getirememeleri durumunda benzer cezaları Şirket'e ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

Takyidatlar:

Şirket'in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2023 : İpoteklidir.).

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerleme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

1 Ocak – 30 Eylül 2024 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hesaplama, 1 Hisse = 1 TL = 1 Lot eşitliği dikkate alınarak yapılmıştır.

	01 Ocak-30 Eylül 2024	**01 Temmuz-30 Eylül 2024**	**01 Ocak-30 Eylül 2023**	**01 Temmuz-30 Eylül 2023**
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	344.598.396	300.440.545	1.436.855.726	733.223.914
Pay başına (kayıp) / kazanç	**0,2297**	**0,2003**	**0,9579**	**0,4888**

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	**31 Aralık 2023**
Varlıklar	143.069.809	571.377.991
Yükümlülükler	(2.144.640.308)	(2.067.896.492)
Net bilanço pozisyonu	**(2.001.570.499)**	**(1.496.518.501)**

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	**Avro**	**GBP**	**TL Karşılığı**
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	100.330	347.376	-	16.683.163
Ticari Alacaklar	2.068	-	-	70.562
Diğer	1.136.514	2.293.263	-	126.316.084
Toplam Varlıklar	**1.238.912**	**2.640.639**	**-**	**143.069.809**
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(11.036)	(12.491)	(528)	(877.461)
Finansal yükümlülükler	(1.983.972)	(3.658.530)	-	(207.346.309)
Diğer	(1.600)	-	-	(54.594)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(96.465)	-	-	(3.291.482)
Finansal yükümlülükler	(56.556.712)	(86.423)	-	(1.933.070.462)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	**(58.649.785)**	**(3.757.444)**	**(528)**	**(2.144.640.308)**
Net Bilanço Pozisyonu	**(57.410.873)**	**(1.116.805)**	**(528)**	**(2.001.570.499)**

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	7.573.827	606.932	-	329.773.776
Ticari Alacaklar	868	-	-	34.715
Diğer	4.041.437	1.806.189	-	241.569.500
Toplam Varlıklar	**11.616.132**	**2.413.121**	**-**	**571.377.991**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-	-	-
Ticari Borçlar	(11.768)	(5.450)	-	(713.134)
Finansal yükümlülükler	(9.430.408)	(8.708)	-	(378.234.058)
Diğer	(357.142)	(2.262.790)	-	(114.629.787)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**-**	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(39.292.192)	-	-	(1.574.319.513)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	**(49.091.510)**	**(2.276.948)**	**-**	**(2.067.896.492)**
Net Bilanço Pozisyonu	**(37.475.378)**	**136.173**	**-**	**(1.496.518.501)**

Kur Riskine Duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
30 Eylül 2024	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(195.891.640)	195.891.640	(195.891.640)	195.891.640
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	**(195.891.640)**	**195.891.640**	**(195.891.640)**	**195.891.640**
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(4.263.000)	4.263.000	(4.263.000)	4.263.000
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	**(4.263.000)**	**4.263.000**	**(4.263.000)**	**4.263.000**
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(2.409)	2.409	(2.409)	2.409
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	**(2.409)**	**2.409**	**(2.409)**	**2.409**
TOPLAM (3 + 6 +9)	**(200.157.049)**	**200.157.049**	**(200.157.049)**	**200.157.049**

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
31 Aralık 2023	**Yabancı paranın Değer kazanması**	**Yabancı paranın Değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın Değer kazanması**	**Yabancı paranın Değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(150.254.483)	150.254.483	(150.254.483)	150.254.483
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	**(150.254.483)**	**150.254.483**	**(150.254.483)**	**150.254.483**
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	602.633	(602.633)	602.633	(602.633)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	602.633	(602.633)	602.633	(602.633)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	**(149.651.850)**	**149.651.850**	**(149.651.850)**	**149.651.850**

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 18.07.2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile, 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 1.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere 2.500.000.000 TL artırılmak sureti ile 4.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş ve yasal izinlerin alınması amacı ile 18.07.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna müracaat edilmiş olup rapor tarihi itibari ile süreç devam etmektedir.

Bu konu ile ilgili 18.07.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklama yapılmıştır.

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Tebliğin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır." hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir.

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		**30 Eylül 2024 (TL)**	**31 Aralık 2023 (TL)**
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	16.626.766	329.807.740
(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	34.778.120.984	35.268.710.279
İştirakler	Md.24/(b)	6.889.113.986	6.879.359.115
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	4.399.658	5.065.305
Diğer Varlıklar		1.735.218.441	1.998.414.835
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	**43.423.479.835**	**44.481.357.274**
Finansal Borçlar	Md.31	3.898.773.689	4.020.923.322
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	23.765.088	33.723.440
Finansal Kiralama Borçları	Md.31	430.696.978	742.440.869
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	20.132.781	14.569.717
Özkaynaklar	Md.31	34.905.139.844	34.564.248.051
Diğer Kaynaklar		4.144.971.455	5.105.451.875
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	**43.423.479.835**	**44.481.357.274**

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		**30 Eylül 2024 (TL)**	**31 Aralık 2023 (TL)**
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	16.626.766	329.807.740
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrımenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	2.639.564.828	2.450.846.346
Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
Gayrinakdi Krediler	Md.31	205.393.922	275.917.906
Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	295.014.991

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	**(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	80,09%	79,29%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,90%	16,21%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	6,08%	5,51%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	13,12%	14,72%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,04%	0,74%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,66%

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