

**ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-66
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....
NOT 2	KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....
NOT 4	FİNANSAL BORÇLANMALAR.....
NOT 5	TİCARİ BORÇLAR.....
NOT 6	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....
NOT 7	STOKLAR.....
NOT 8	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....
NOT 9	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....
NOT 10	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....
NOT 11	KİRALAMA İŞLEMLERİ.....
NOT 12	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER
NOT 13	MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....
NOT 14	KARŞILIKLAR.....
NOT 15	DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....
NOT 16	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....
NOT 17	SERMAYE.....
NOT 18	GERİ ALINAN PAYLAR.....
NOT 19	PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER.....
NOT 20	KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)
NOT 21	KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER.....
NOT 22	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....
NOT 23	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....
NOT 24	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....
NOT 25	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....
NOT 26	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....
NOT 27	PARASAL KAYIP/KAZANÇ.....
NOT 28	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....
NOT 29	PAY BAŞINA KAZANÇ / KAYIP.....
NOT 30	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....
NOT 31	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....
NOT 32	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....
EK I	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.595.163.230	2.625.414.910
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	45.329.457	235.275.464
Diğer Alacaklar	6	4.582.956	629.609
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		4.582.956	629.609
Stoklar	7	2.501.414.456	2.340.230.420
Peşin Ödenmiş Giderler	12	35.386.362	34.253.997
Diğer Dönen Varlıklar	15	8.449.999	15.025.420
Duran Varlıklar		5.322.143.229	6.011.493.242
Diğer Alacaklar	6	6.942	8.175
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	5.143.622.000	5.837.080.976
Maddi Duran Varlıklar	9	174.964.928	171.213.426
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	422.281	470.762
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	3.127.078	2.719.903
TOPLAM VARLIKLAR		7.917.306.459	8.636.908.152

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		330.627.758	360.066.398
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	263.928.082	307.782.004
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	11	3.462.283	2.498.142
Ticari Borçlar	5	13.781.968	2.794.776
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		13.781.968	2.794.776
Diğer Borçlar	6	19.403.393	9.415.671
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		19.403.393	9.415.671
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	13	23.944.762	35.612.555
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	6.107.270	1.963.250
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		6.107.270	1.963.250
Uzun Vadeli Yükümlülükler		559.973.956	627.760.463
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	55.866.120	160.761.615
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	11	2.076.612	201.367
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	344.052	405.155
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		344.052	405.155
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	501.687.172	466.392.326
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		890.601.714	987.826.861
ÖZKAYNAKLAR		7.026.704.745	7.649.081.291
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	17	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	17	6.451.647.774	6.451.647.774
Geri Alınmış Paylar (-)	18	(10.540.865)	(10.540.865)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	19	91.628.188	91.628.188
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	20	104.860.895	100.731.845
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		105.841.734	101.712.684
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)		(980.839)	(980.839)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	10.540.865	10.540.865
Geçmiş Yıllar Karları		191.518.201	1.692.048.296
Net Dönem Zararı		(626.505.596)	(1.500.530.095)
TOPLAM KAYNAKLAR		7.917.306.459	8.636.908.152

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK-30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2026	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025
	Dipnot Referansları				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	22	159.182.877	167.817.870	77.889.857	54.770.763
Satışların Maliyeti (-)	22	(464.873.634)	(351.098.272)	(43.058.345)	(272.201.480)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR/ZARAR		(305.690.757)	(183.280.402)	34.831.512	(217.430.717)
BRÜT KAR/ZARAR		(305.690.757)	(183.280.402)	34.831.512	(217.430.717)
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(82.267.132)	(77.012.278)	(35.238.867)	(35.352.716)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	-	1.104.421	-	406.242
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(1.111.557)	(2.704.257)	(794.709)	(1.932.714)
ESAS FAALİYET ZARARI		(389.069.446)	(261.892.516)	(1.202.064)	(254.309.905)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	4.820.063	55.848.244	4.820.063	55.848.244
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	25	(243.023.568)	(224.582.337)	(138.712.515)	(224.582.337)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(627.272.951)	(430.626.609)	(135.094.516)	(423.043.998)
Finansman Gelirleri (+)	26	11.043.918	47.460.586	2.500.005	21.398.412
Finansman Giderleri (-)	26	(42.640.960)	(108.967.418)	(21.233.624)	(41.622.739)
Net Parasal Pozisyon Kazanç / (Kayıp)	27	65.889.649	33.473.749	(65.132.581)	1.222.115
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(592.980.344)	(458.659.692)	(218.960.716)	(442.046.210)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	28	(33.525.252)	89.618.215	13.825.067	302.750.735
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI		(626.505.596)	(369.041.477)	(205.135.649)	(139.295.475)
DÖNEM ZARARI		(626.505.596)	(369.041.477)	(205.135.649)	(139.295.475)
Pay başına kazanç		(0,77)	(0,46)	(0,25)	(0,17)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	29	(0,77)	(0,46)	(0,25)	(0,17)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU					
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
DÖNEM ZARARI		(626.505.596)	(369.041.477)	(205.135.649)	(139.295.475)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		5.898.643	3.498.302	5.087.020	3.498.302
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	9	5.898.643	3.498.302	5.087.020	3.498.302
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(1.769.593)	(1.049.491)	(1.526.106)	(1.049.491)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları , Vergi Etkisi		(1.769.593)	(1.049.491)	(1.526.106)	(1.049.491)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		4.129.050	2.448.811	3.560.914	2.448.811
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(622.376.546)	(366.592.666)	(201.574.735)	(136.846.664)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK-30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler					Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	813.555.283	6.451.647.774	(43.596.654)	101.155.034	105.064.883	(574.270)	2.793.595	2.238.826.661	(539.031.099)	9.129.841.207
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(539.031.099)	539.031.099	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	2.448.811	-	-	-	(369.041.477)	(366.592.666)
30 Haziran 2025 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	813.555.283	6.451.647.774	(43.596.654)	101.155.034	107.513.694	(574.270)	2.793.595	1.699.795.562	(369.041.477)	8.763.248.541
1 Ocak 2026 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	813.555.283	6.451.647.774	(10.540.865)	91.628.188	101.712.684	(980.839)	10.540.865	1.692.048.296	(1.500.530.095)	7.649.081.291
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(1.500.530.095)	1.500.530.095	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	4.129.050	-	-	-	(626.505.596)	(622.376.546)
30 Haziran 2026 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	813.555.283	6.451.647.774	(10.540.865)	91.628.188	105.841.734	(980.839)	10.540.865	191.518.201	(626.505.596)	7.026.704.745

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025
	Dipnot Referansları		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Zararı		(626.505.596)	(369.041.477)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		454.561.893	357.276.709
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9-10-11	4.509.530	5.076.848
- Stok Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler	7-22	397.038.916	242.132.321
- Vergi Gideri/(Geliri) ile İlgili Düzeltmeler	28	33.525.252	(89.618.215)
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	26	10.126.372	10.294.686
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	26	21.470.670	51.212.146
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	8-25	238.203.505	168.734.093
- Parasal Kazanç/(kayıp)		(250.312.352)	(30.555.170)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Stoklardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		161.184.036	78.897.900
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		(1.132.365)	(11.781.736)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		2.527.120	(2.133.578)
- Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		(6.251.964)	(25.562.835)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		(5.415.829)	(4.681.180)
- Ticari Borçlardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		11.408.685	2.706.868
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		11.407.742	1.971.585
		1.783.722	27.652.256
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(42.606.328)	-
		(42.606.328)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	4	80.866.120	167.225.052
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	4	(184.128.186)	(219.756.182)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(2.046.000)	(3.719.085)
Alınan Faiz	26	7.253.560	29.441.008
Ödenen Faiz	4	(15.585.935)	(38.375.047)
		(113.640.441)	(65.184.254)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(154.463.047)	(37.531.998)
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(35.482.960)	(48.806.722)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)		(189.946.007)	(86.338.720)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	235.275.464	443.772.729
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	45.329.457	357.434.009

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile tek pay sahibi Şekerbank T.A.Ş. aktifinde yer alan gayrimenkullerin kurulacak bir şirkete bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin 19 Ocak 2017 tarih ve 7208 sayılı BDDK izni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla 19 Nisan 2017 tarihinde Şekerbank T.A.Ş. tarafından kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurul'unun 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben, 6 Ocak 2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşmüş olup sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Kasım 2020 tarih ve 2020/34 sayılı kararı ile Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin ("Promesa") %100 hissesini 150.970.100 TL karşılığında Metis Yatırım Holding A.Ş.'den satın alarak Promesa ile birleşmiştir. Birleşme işlemi 30 Aralık 2020 tarih 10235 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanarak tescil edilmiştir.

Şirket'in merkezi Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul'da bulunmaktadır.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	%	30 Haziran 2026	%	31 Aralık 2025
Şekerbank T.A.Ş.	75	610.166.462	75	610.166.462
Halka arz edilen kısım	25	203.388.821	25	203.388.821
	<u>100</u>	<u>813.555.283</u>	<u>100</u>	<u>813.555.283</u>
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		6.451.647.774		6.451.647.774
Toplam sermaye		<u>7.265.203.057</u>		<u>7.265.203.057</u>

Şirket'in 610.166.462 TL olan ödenmiş sermayesi, nakit olarak 813.555.283 TL'ye artırılmış ve artırılan 1 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın halka arzı için düzenlenen izahname SPK tarafından 26 Mayıs 2022 tarihinde onaylanmış olup 1 TL nominal değerdeki payların 1,10 TL'den satışı gerçekleştirilmiştir. Şirket'in payları 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış, ilgili sermaye artırımını 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 14 kişidir (31 Aralık 2025: 14).

Şirket'in %100 oranında hissedarı olduğu ve bağlı ortaklık konumundaki Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş., 10 Haziran 2019'da İstanbul'da kurulmuştur. Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'in faaliyet konusu, her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerine konut, ofis, alışveriş merkezi vb. tesisler inşa etmek, portföyündeki taşınmazları işletmek, kiraya vermek ve alım-satımını gerçekleştirmektir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

Grup, yasal muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır.

Ekli finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.

Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un ilişkideki finansal tabloları, 5 Ağustos 2026 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Konsolide finansal tablo ve dipnotlarda kullanılan para birimi "TL"'dir (Türk Lirası).

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyetli olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30 Haziran 2026	4.137,93	1,00000	%206
31 Aralık 2025	3.513,87	1,17760	%211
30 Haziran 2025	3.132,17	1,32111	%250

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Binalar dışındaki sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır.

Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi (Devamı)

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

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 dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

Konsolidasyon Esasları

Ana ortaklığın doğrudan veya dolaylı olarak bir ortaklıktaki oy haklarının yarısından fazlasını kontrol etmesi ve işletmenin finansal ve faaliyet politikalarını idare etme yetkisine haiz olması durumunda, kontrolün var olduğu kabul edilir.

Finansal tabloların konsolidasyonunda şirketler arası bakiye, işlemler ve gerçekleşmemiş kâr ve zararlar dahil olmak üzere bütün kâr ve zararlar elimine edilmektedir. Finansal tablolar benzer işlem ve hesaplar için tutarlı muhasebe politikaları uygulanarak hazırlanmaktadır.

Bağlı ortaklıkların, finansal tabloları ana ortaklık ile aynı hesap dönemi için hazırlanmıştır.

Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'ne ilişkin faaliyet alanı ve iştirak oranı aşağıdaki gibidir;

<u>Şirket İsmi</u>	<u>Faaliyet Alanı</u>	<u>30 Haziran 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
		<u>İştirak Oranı %</u>	<u>İştirak Oranı %</u>
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Hizmetleri	100	100

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)
Yıllık İyileştirmeler

Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
Doğaya Bağlı Elektrikçe Dayanan Sözleşmeler
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) *Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü*

Değişiklikler, TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardının sınıflandırma ve ölçüm gerekliliklerinin uygulama sonrası gözden geçirilmesi sırasında belirlenen konuları ele almaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) *Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler*

Değişiklikler, doğaya bağlı elektriğe dayanan sözleşmeleri daha gerçeğe uygun bir şekilde yansıttığı görüşüyle, işletmelerin finansal tablolarına bu tür sözleşmelere ilişkin bilgileri dahil edebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Duyuru aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 1: İlk kez uygulayanlar için riskten korunma muhasebesi
- TFRS 7: Finansal tablo dışı bırakmadan kaynaklanan kazanç veya kayıp
- TFRS 7: İşlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki ertelenmiş farkın açıklanması
- TFRS 7: Giriş ve kredi riski açıklamaları
- TFRS 9: Kiracı tarafından kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakılması
- TFRS 9: İşlem fiyatı
- TFRS 10: 'Fiili temsilci' tespiti
- TMS 7: Maliyet yöntemi

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır.

TFRS 17

TFRS 17 (Değişiklikler)

TFRS 18

TFRS 19

TFRS 19 (Değişiklikler)

TMS 21 (Değişiklikler)

Sigorta Sözleşmeleri

Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2027 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 19 - Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS 19, uygun koşulları sağlayan bir bağlı ortaklığın, diğer Türkiye Finansal Raporlama Standartlarındaki açıklama gereklilikleri yerine uygulamasına izin verilen açıklama gerekliliklerini belirlemektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 19 (Değişiklikler) Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

Değişiklikler, TFRS 19'un ilk yayımlandığı tarihte dikkate alınmamış olan yeni veya revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını kapsamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TMS 21 (Değişiklikler) Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Değişiklikler, şirketlerin finansal tablolarını yüksek enflasyonlu olmayan bir para biriminden yüksek enflasyonlu bir para birimine nasıl çevirmeleri gerektiğine ilişkin açıklık getirmektedir. 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Grup muhasebe politikalarını bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (Devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

2.3. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Grup, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde, geri alınmış paylar hesabının içeriğini gözden geçirmiştir. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde geri alınmış paylara ilişkin 7.747.269 TL tutarını II-22.1 sayılı tebliğ kapsamında geçmiş yıllar kar/zararları hesabından kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabına sınıflamıştır. İlgili sınıflama toplam özkaynaklarda bir değişiklik yaratmamaktadır.

2.4. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı bireysel finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur. Hasılat, gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkul satışı

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Grup'un sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Grup, hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca kendine ait gayrimenkuller üzerinde konut yada rezidans projesi geliştirmeyi taahhüt eden taraf ile inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını paylaşmaktadır.

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

Grup, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Grup'a transfer olan arsa payının değeri, transfer tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Grup'un sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

Kiralama İşlemleri

Grup, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama İşlemleri (Devamı)

Kiracı olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, Grup, kiralama bileşeninin nispi tek başına fiyatını ve kiralama niteliği taşımayan bileşenlerin toplam tek başına fiyatını esas alarak sözleşmede belirtilen kira tutarını her bir kiralama bileşenine dağıtmaktadır.

Grup, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir. Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansıtmaktadır.

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, kullanım hakkı varlığı kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutulur. Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Ek olarak, kullanım hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azaltılır ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.

Kiralama sözleşmeleri genellikle 1 yıllık sabit süreler için yapılmakta ancak aşağıda açıklandığı gibi uzatma seçeneklerine sahip olabilmektedir. Kira şartları bireysel olarak müzakere edilip çok çeşitli farklı şartlar ve koşulları içerebilmektedir.

Kiralamalar, kullanım hakkı olan bir varlık ve kiralanan varlığın Grup tarafından kullanım için uygun olduğu tarihte ilgili bir borç olarak muhasebeleştirilmektedir. Her kira ödemesi yükümlülük ve finansman maliyeti arasında dağıtılır. Finansman maliyeti, her bir dönem için borcun kalan bakiyesinde sabit bir faiz oranı üretmek amacıyla, kiralama süresi boyunca kar veya zarara yansıtılır. Kullanım hakkı varlığı, ilgili varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanı boyunca doğrusal yönteme göre amortismanına tabi tutulur.

Bir kiralama işleminden kaynaklanan varlık ve borçlar başlangıçta bugünkü değer esasına göre ölçülür. Kiralama borçları, aşağıdaki kira ödemelerinin net bugünkü değerini içerir:

- Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dahil), eksi kira teşvikleri alacakları
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri
- Kalıntı değer taahhütleri altında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- Satın alma opsiyonunun kullanılacağından makul ölçüde emin olunması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralamalar (Devamı)

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır. Şirket, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir. Kullanım hakkı varlıkları aşağıdakiler kullanılarak maliyetten ölçülür:

- Kiralama yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı
- Başlangıç tarihinde veya bu tarihten önce yapılan kira ödemeleri, eksi alınan kira teşviklerinden
- Başlangıçtaki doğrudan maliyetler
- Restorasyon maliyetleri

Grup, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa süreli BT ekipmanı, araçları ve küçük ofis mobilyaları dahil olmak üzere düşük değerli varlıkların kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtılmayı tercih etmiştir. Grup, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması durumlarında, Grup yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir. Kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi durumunda, yeni bulunan borç tutarına göre kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, kullanım hakkı varlığının defter değerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda, kalan yeniden ölçüm tutarı kâr veya zarara yansıtılır.

Kiraya veren olarak

Grup, sözleşmenin başlangıcında veya kiralama bileşeni içeren sözleşmedeki değişiklik yapıldığında, bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli nispi tek başına fiyatı esas alarak dağıtır.

Grup kiraya veren konumunda olduğunda, kiralamaların her birini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Grup, kiralama sözleşmesinin esas olarak ilgili varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devredip devretmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Risk ve getirileri devrettiği durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durum söz konusuysa o zaman bir faaliyet kiralamasıdır. Bu değerlendirmenin birinin dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsayıp kapsamadığı gibi bazı diğer göstergeleri dikkate almaktadır.

Grup, bir ara kiraya veren olduğunda, ana kiralamaya ve alt kiralamaya ayrı ayrı dikkate alır. Bir alt kiralamanın kira sınıflamasını, temel varlığa atıfta bulunarak değil, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkı varlığına atıfta bulunarak değerlendirir. Bir kira sözleşmesi, Grup'un yukarıda açıklanan muafiyeti uyguladığı kısa süreli bir kiralama ise, alt kiralamayı faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır.

Kiralama bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşenleri içeriyorsa, Grup sözleşmede yer alan bedeli TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayarak dağıtır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralamalar (Devamı)

Kiraya veren olarak (Devamı)

Grup, net kiralama yatırımına TFRS 9'da yer alan finansal tablo dışı bırakma ve değer düşüklüğü hükümlerini uygulamaktadır. Grup, brüt kiralama yatırımının hesaplanmasında kullanılan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak gözden geçirir. Grup, faaliyet kiralamalarından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak diğer gelirin bir parçası olarak finansal tablolarına yansıtmaktadır.

Stoklar

Grup'un stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalardan veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar ve tesis makineler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve maliyet değeri ile değerlendirilir.

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

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

Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde "gerçeğe uygun değer" modelini tercih etmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

Finansal varlıklar

Grup, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Grup'un kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır.

Grup finansal varlıklarını;

(a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli,

(b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır.

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması

b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılınca ya da yeniden sınıflandırılınca kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

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

Değer düşüklüğü

Grup itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklarına ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmaz.

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde işletme, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak konsolide finansal tablolara alır.

Grup önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Grup, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Grup, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Grup, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Grup'un devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Grup, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Maddi Duran Varlıklar

Yeniden Değerleme Yöntemi

İdari amaçlar için kullanımda tutulan binalar, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler raporlama tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değer in defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Yeniden Değerleme Yöntemi (Devamı)

Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

Binaların değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maliyet yöntemi

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

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

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

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Maliyet yöntemi (Devamı)

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve Demirbaşlar	3 - 50 yıl

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerleri gerçekleşebilir gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve maddi olmayan duran varlıklar değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır.

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	<u>30 Haziran 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
USD (Alış)	46,5551	42,8623

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılıkları

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle Şirket'in taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Grup böylece bilanço günü itibarıyla toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılıkları (Devamı)

Grup tüm personelinin fiilen emekli olacağı tarihte şirketten ayrılacağını ve bu tarihte kıdem tazminatının ödeneceğini kabul eder. Grup buna uygun şekilde, personelin ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibarıyla kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bugünkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almadan ayrılan personel sayısının işten ayrılan toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır.

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç / zararlar kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır. Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Aktüeryal kazanç / zararlar, faiz maliyeti ve cari dönem hizmet maliyeti kapsamlı gelir tablosunda gösterilir.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

Kullanılmamış izin karşılığı

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar, tamamının hizmetin sunulduğu yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesi beklenen kısa vadeli faydaları içermektedir. Bu kapsamda, Grup'un beklentisi izin karşılıklarının tamamının yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesi olduğu için söz konusu izin karşılıklarını çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli borç karşılıklarında gösterilmektedir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yetkilendirme tarihi arasında finansal tablolarda düzeltme gerektiren bir olayın ortaya çıkması durumunda finansal tablolara gerekli düzeltmeler yapılmakta, düzeltme gerektirmeyen durumlarda ilgili olay bilanço dipnotlarında açıklanmaktadır.

Borçlanma Maliyetleri

Faiz karşılığı alınan banka kredileri, alış maliyeti düşüldükten sonra alınan net tutar esasından kayıtlara yansıtılmaktadır. İtfâ sürecinde veya yükümlülüklerin kayda alınması sırasında ortaya çıkan gelir veya giderler, gelir tablosu ile ilişkilendirilir. Borçlanma maliyetleri, ortaya çıktıkları dönemde vadelerinin gelmemesi durumunda da tahakkuk esasına muhasebeleştirilmekte ve kredilerde sınıflandırılmaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Bu rapor kapsamında Şirket ortakları, Şekerbank T.A.Ş. ve Şekerbank T.A.Ş. iştirak şirketleri, bunların yöneticileri ayrıca bu şirketler tarafından kontrol edilen veya onlarla ilgili olan diğer şirketler ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir.

Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi

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

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılı ve sonraki yıllara ait etkiler ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini Şekerbank T.A.Ş.'den kısmi bölünme sırasında ilk muhasebeleştirmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Not 8'de belirtilmiştir. Gayrimenkul değerlendirme şirketi rapor tarihleri itibarıyla, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermekte ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Edim yükümlülüklerinin yerine getirilme zamanının belirlenmesindeki hükümler

Yönetim değerlendirmelerini yaparken, edim yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ve bunlara ilişkin tahsis edilen işlem bedellerinin hasılat olarak kayıtlara alınmasına ilişkin olarak TFRS 15 de belirtilen detaylı koşulları, özellikle mal ve hizmetlere ilişkin kontrolün müşteriye geçip geçmediğini, göz önünde bulundurmaktadır.

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Grup'un gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır. Grup, yaptığı değerlendirme sonucunda hesapladığı vergi varlıklarını geri kazanabileceğine ilişkin kanaat oluşturmuş ve kayıtlarına almıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Maddi duran varlıkların yeniden değerlemesi

Grup binalarını TMS 16 yeniden değerlendirme modeli kapsamında finansal tablolarında rayiç değeri üzerinden değerlemektedir. Söz konusu gerçeğe uygun değerler emsal fiyatı yöntemi ile belirlenmiştir. 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolardaki rayiç değerler, binalar için Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırladığı ekspertiz raporuna dayanmaktadır. İlgili varlıkların başlangıçtaki defter değerleri yeniden değerlendirilmiş tutarlarına getirilmiş ve oluşan değer artışı özkaynaklardaki yeniden değerlendirme fonuna ertelenmiş vergi etkisi netlenerek kaydedilmiş, değer düşüklüğü ise kar veya zarar tablosu altında muhasebeleştirilmiştir.

Stok değer düşüklüğü

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir.

Nakit akımının raporlanması

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla yenilenmektedir.

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Grup için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözükten gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın; II-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 III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bankalar	45.329.457	235.275.464
	<u>45.329.457</u>	<u>235.275.464</u>

Banka mevduatlarının 290.005 TL'si (31 Aralık 2025: 292.357 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 39.765.486 TL'si Şirket'in ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 227.904.136 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Vadesiz mevduat	29.815.922	40.438
Vadeli mevduat	15.513.535	235.235.026
	<u>45.329.457</u>	<u>235.275.464</u>

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vade
TL vadeli mevduat	%39,33	6.149.883	1 Temmuz - 10 Temmuz 2026
USD vadeli mevduat	%0,25	9.363.652	5 Temmuz 2026
		<u>15.513.535</u>	
31 Aralık 2025	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vade
TL vadeli mevduat	%39,68	62.102.296	1 Ocak - 31 Ocak 2026
USD vadeli mevduat	%2,47	173.132.730	2 Şubat 2026
		<u>235.235.026</u>	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Finansal borçlanmaları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	263.928.082	307.782.004
Uzun vadeli borçlanmalar	55.866.120	160.761.615
	<u>319.794.202</u>	<u>468.543.619</u>

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla kredilerin anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Anapara	Ağırlıklı Ortalama	Vade
		Etkin Faiz Oranı	
TL krediler	24.240.211	%47,00	0-12 ay arası
USD krediler	238.965.159	%7,60	6-12 ay arası
USD krediler	56.588.832	%7,58	1 yıl ve üzeri
	<u>319.794.202</u>		
31 Aralık 2025	Anapara	Ağırlıklı Ortalama	Vade
		Etkin Faiz Oranı	
USD krediler	307.782.004	7,08%	0-12 ay arası
USD krediler	160.761.615	7,75%	1 yıl ve üzeri
	<u>468.543.619</u>		

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kullanılan dövizli kredilerine ilişkin olarak, gayrimenkuller üzerinde 333.200.000 TL (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek mevcuttur.

Finansal borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Anapara borçlar (USD)	292.598.804	458.561.775
Faiz tahakkukları (USD)	2.955.187	9.981.844
Anapara borçlar (TL)	23.650.323	-
Faiz tahakkukları (TL)	589.888	-
	<u>319.794.202</u>	<u>468.543.619</u>

Kredilerin hareket tablosu aşağıda yer almaktadır;

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem başı	468.543.618	816.140.644
Kredi kullanımları	80.866.120	167.225.052
Kredi anapara ödemeleri	(184.128.186)	(219.756.182)
Kredi faiz ödemeleri	(20.186.681)	(40.119.571)
Kredi faiz gideri (Not:26)	(15.585.935)	(38.375.047)
Kur farkı hareketleri	25.261.028	69.231.724
Enflasyon etkisi	(34.975.762)	(42.034.493)
Dönem sonu	<u>319.794.202</u>	<u>712.312.127</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ BORÇLAR

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	13.781.968	2.794.776
	<u>13.781.968</u>	<u>2.794.776</u>

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
Vergi dairesinden alacaklar	4.572.956	617.830
Verilen depozito ve teminatlar	10.000	11.779
	<u>4.582.956</u>	<u>629.609</u>

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	6.942	8.175
	<u>6.942</u>	<u>8.175</u>

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar	11.535.369	4.610.920
Ödenecek vergi ve fonlar	6.216.468	3.884.571
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.391.678	794.570
Diğer borçlar	259.878	125.610
	<u>19.403.393</u>	<u>9.415.671</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Şile Projesi	23.404.606	23.404.606
Şeker Kule (*)	4.246.819.969	3.688.597.017
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(1.768.810.119)	(1.371.771.203)
	<u>2.501.414.456</u>	<u>2.340.230.420</u>

(*) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında yer alan; 2. kat ve zemin katlardaki ofis ve dükkan nitelikli 497.861.799 TL tutarındaki gayrimenkullerini, 31 Ocak 2026 tarihi itibarıyla stoklara transfer etmiştir

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	1.371.771.203	17.074.990
Dönem gideri	397.038.916	259.207.311
Konusu kalmayan karşılık (-)	-	(17.074.990)
Kapanış bakiyesi	<u>1.768.810.119</u>	<u>259.207.311</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı ofis, daireler	5.118.672.000	5.809.743.014
Yatırım amaçlı arsalar	24.950.000	27.337.962
	<u>5.143.622.000</u>	<u>5.837.080.976</u>

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi	5.837.080.976	9.744.149.478
İlaveler	42.606.328	-
Transferler (Not:7) (*)	(497.861.799)	(3.406.419.778)
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç / (kayıp)	(238.203.505)	(168.734.093)
Kapanış bakiyesi	<u>5.143.622.000</u>	<u>6.168.995.607</u>

(*) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında yer alan; 2. kat ve zemin katlardaki ofis ve dükkan nitelikli 497.861.799 TL tutarındaki gayrimenkullerini, 31 Ocak 2026 tarihi itibarıyla stoklara transfer etmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişim, kar/zarar tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Değerleme	Gerçeğe Uygun	Değerleme	Gerçeğe Uygun
	Yöntemi	Değeri	Yöntemi	Değeri
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	Pazar Yaklaşımı	30.870.000	Pazar Yaklaşımı	32.366.310
Ankara Dükkan ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	56.250.000	Pazar Yaklaşımı	57.702.354
Beşiktaş Dükkan	Pazar Yaklaşımı	70.000.000	Pazar Yaklaşımı	72.610.758
Büyükçekmece Dükkanlar	Pazar Yaklaşımı	17.800.000	Pazar Yaklaşımı	18.606.065
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	77.800.000	Pazar Yaklaşımı	80.783.295
Göztepe Dükkan	Pazar Yaklaşımı	130.820.000	Pazar Yaklaşımı	138.250.129
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	454.110.000	Pazar Yaklaşımı	493.178.485
Karacabey Dükkan ve Mesken	Pazar Yaklaşımı	14.950.000	Pazar Yaklaşımı	15.402.996
Lara Dükkan	Pazar Yaklaşımı	45.960.000	Pazar Yaklaşımı	47.822.298
Mecidiyeköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	156.730.000	Pazar Yaklaşımı	162.402.686
Metrocity Ofisler (*)	Pazar Yaklaşımı	486.600.000	Pazar Yaklaşımı	496.918.901
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	8.850.000	Pazar Yaklaşımı	8.478.713
Söke Dükkan	Pazar Yaklaşımı	26.750.000	Pazar Yaklaşımı	28.910.057
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	Pazar Yaklaşımı	229.120.000	Pazar Yaklaşımı	243.704.125
Şeker Kule Ofisler (**)	Pazar Yaklaşımı	2.178.992.000	Pazar Yaklaşımı	2.750.038.837
Ankara Dupleks Mesken	Pazar Yaklaşımı	29.450.000	Pazar Yaklaşımı	30.382.056
Kadıköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	112.960.000	Pazar Yaklaşımı	125.744.027
Kastamonu Dükkan ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	47.350.000	Pazar Yaklaşımı	50.460.120
Binalar				
Afyon Binası	Pazar Yaklaşımı	40.800.000	Pazar Yaklaşımı	37.683.170
Akyazı Binası	Pazar Yaklaşımı	31.130.000	Pazar Yaklaşımı	30.947.303
Boğazlıyan Binası	Pazar Yaklaşımı	26.530.000	Pazar Yaklaşımı	26.672.619
İzmir Binası	Pazar Yaklaşımı	490.705.000	Pazar Yaklaşımı	493.384.565
Mersin Binası	Pazar Yaklaşımı	62.090.000	Pazar Yaklaşımı	60.940.751
Merzifon Binası	Pazar Yaklaşımı	29.880.000	Pazar Yaklaşımı	30.970.855
Ordu Binası	Pazar Yaklaşımı	61.770.000	Pazar Yaklaşımı	63.543.245
Ostim Binası	Pazar Yaklaşımı	40.050.000	Pazar Yaklaşımı	41.333.727
Sivas Binası	Pazar Yaklaşımı	74.470.000	Pazar Yaklaşımı	80.959.935
Turhal Binası	Pazar Yaklaşımı	32.275.000	Pazar Yaklaşımı	33.255.397
Uzunköprü Binası	Pazar Yaklaşımı	17.110.000	Pazar Yaklaşımı	17.663.986
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	36.500.000	Maliyet Yaklaşımı	38.625.249
Arsalar				
Elbistan	Pazar Yaklaşımı	1.950.000	Pazar Yaklaşımı	2.019.582
Sarıyer Arsa	Pazar Yaklaşımı	23.000.000	Pazar Yaklaşımı	25.318.380
		5.143.622.000		5.837.080.976

(*) Söz konusu değer Metrocity Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 179, 180, 181, 182 ve 183 nolu bağımsız bölümlerinin toplamından oluşmaktadır.

(**) Şeker Kule binasında toplamda 139 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 2. Asma kat 1., 3., 4., 5., 6. ve 24. katlarda bulunan 26 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

30 Haziran 2026

30 Haziran 2026		Raporlama tarihi itibarıyla		
		gerçeğe uygun değer seviyesi		
Gerçeğe Uygun Değeri	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
	TL	TL	TL	
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	30.870.000	-	30.870.000	-
Ankara Dükkan ve Ofisler	56.250.000	-	56.250.000	-
Beşiktaş Dükkan	70.000.000	-	70.000.000	-
Büyüçekmece Dükkanlar	17.800.000	-	17.800.000	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	77.800.000	-	77.800.000	-
Göztepe Dükkan	130.820.000	-	130.820.000	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	454.110.000	-	454.110.000	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	14.950.000	-	14.950.000	-
Lara Dükkan	45.960.000	-	45.960.000	-
Mecidiyeköy Dükkan	156.730.000	-	156.730.000	-
Metrocity Ofisler	486.600.000	-	486.600.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	8.850.000	-	8.850.000	-
Söke Dükkan	26.750.000	-	26.750.000	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	229.120.000	-	229.120.000	-
Şeker Kule Ofisler	2.178.992.000	-	2.178.992.000	-
Ankara Dupleks Mesken	29.450.000	-	29.450.000	-
Kadıköy Dükkan	112.960.000	-	112.960.000	-
Kastamonu Dükkan ve Depolar	47.350.000	-	47.350.000	-
Binalar				
Afyon Binası	40.800.000	-	40.800.000	-
Akyazı Binası	31.130.000	-	31.130.000	-
Boğazlıyan Binası	26.530.000	-	26.530.000	-
İzmir Binası	490.705.000	-	490.705.000	-
Mersin Binası	62.090.000	-	62.090.000	-
Merzifon Binası	29.880.000	-	29.880.000	-
Ordu Binası	61.770.000	-	61.770.000	-
Ostim Binası	40.050.000	-	40.050.000	-
Sivas Binası	74.470.000	-	74.470.000	-
Turhal Binası	32.275.000	-	32.275.000	-
Uzunköprü Binası	17.110.000	-	17.110.000	-
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	36.500.000	-	-	36.500.000
Arsalar				
Elbistan	1.950.000	-	1.950.000	-
Sarıyer Arsa	23.000.000	-	23.000.000	-
5.143.622.000		-	5.107.122.000	36.500.000

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2025

		Raporlama tarihi itibarıyla		
		gerçeğe uygun değer seviyesi		
Gerçeğe Uygun Değeri	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
	TL	TL	TL	
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	32.366.310	-	32.366.310	-
Ankara Dükkan ve Ofisler	57.702.354	-	57.702.354	-
Beşiktaş Dükkan	72.610.758	-	72.610.758	-
Büyükcemece Dükkanlar	18.606.065	-	18.606.065	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	80.783.295	-	80.783.295	-
Göztepe Dükkan	138.250.129	-	138.250.129	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	493.178.485	-	493.178.485	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	15.402.996	-	15.402.996	-
Lara Dükkan	47.822.298	-	47.822.298	-
Mecidiyeköy Dükkan	162.402.686	-	162.402.686	-
Metrocity Ofisler	496.918.901	-	496.918.901	-
Muğla Bodrum Dükkan	8.478.713	-	8.478.713	-
Söke Dükkan	28.910.057	-	28.910.057	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	243.704.125	-	243.704.125	-
Şeker Kule Ofisler	2.750.038.837	-	2.750.038.837	-
Ankara Dupleks Mesken	30.382.056	-	30.382.056	-
Kadıköy Dükkan	125.744.027	-	125.744.027	-
Kastamonu Dükkan ve Depolar	50.460.120	-	50.460.120	-
Binalar				
Afyon Binası	37.683.170	-	37.683.170	-
Akyazı Binası	30.947.303	-	30.947.303	-
Boğazlıyan Binası	26.672.619	-	26.672.619	-
İzmir Binası	493.384.565	-	493.384.565	-
Mersin Binası	60.940.751	-	60.940.751	-
Merzifon Binası	30.970.855	-	30.970.855	-
Ordu Binası	63.543.245	-	63.543.245	-
Ostim Binası	41.333.727	-	41.333.727	-
Sivas Binası	80.959.935	-	80.959.935	-
Turhal Binası	33.255.397	-	33.255.397	-
Uzunköprü Binası	17.663.986	-	17.663.986	-
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	38.625.249	-	-	38.625.249
Arsalar				
Elbistan	2.019.582	-	2.019.582	-
Sarıyer Arsa	25.318.380	-	25.318.380	-
	5.837.080.976	-	5.798.455.727	38.625.249

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

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

30 Haziran 2026			
	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	15.100	75%
31 Aralık 2025			
	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	14.602	75%

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

3. seviyeden değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem başı ve dönem sonu mutabakatı :

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi	38.625.249	285.781.387
Değerleme farkları	(2.125.249)	(7.915.815)
Kapanış bakiyesi	36.500.000	277.865.572

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Grup tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir;

Emsal metrekare değeri	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ofisler	42.000 - 432.486	42.982 - 486.145
Dükkan – Mağazalar	50.000 - 963.000	51.814 - 1.020.978
Binalar	33.497 - 127.081	33.676 - 138.228
Meskenler	26.000 - 330.045	26.496 - 347.752
Sanayi Tesisi (*)	3.200	3.533
Arsalar	34.000 - 38.500	35.328 - 42.394

(*) Sanayi Tesisi emsal değerleri maliyet yaklaşımında kullanılan arsa emsallerinin birim değeridir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	165.735.078	2.576.836	13.636.677	181.948.591
Yeniden değerlendirme artışı (*)	5.898.643	-	-	5.898.643
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	171.633.721	2.576.836	13.636.677	187.847.234
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	(3.410.475)	(987.789)	(6.336.902)	(10.735.166)
Dönem gideri	(1.623.246)	(158.905)	(364.989)	(2.147.140)
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	(5.033.721)	(1.146.694)	(6.701.891)	(12.882.306)
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri	166.600.000	1.430.142	6.934.786	174.964.928

(*) Grup'un binalarının gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir. Binaların değerlemesi sonucunda oluşan değer artışı özkaynak altında "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	432.368.958	2.576.837	13.803.088	448.748.883
Transfer	(261.845.015)	-	-	(261.845.015)
Yeniden değerlendirme artışı	3.498.302	-	-	3.498.302
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	174.022.245	2.576.837	13.803.088	190.402.170
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(6.623.322)	(472.420)	(5.057.556)	(12.153.298)
Dönem Gideri	(1.519.384)	(257.691)	(350.206)	(2.127.281)
Transfer	6.623.322	-	-	6.623.322
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.519.384)	(730.111)	(5.407.762)	(7.657.257)
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	172.502.861	1.846.726	8.395.326	182.744.913

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	Diğer Haklar
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	2.201.618
Alımlar	-
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.201.618
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.730.856)
Dönem gideri	(48.481)
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.779.337)
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri	422.281
Maliyet Değeri	Diğer Haklar
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.944.753
Alımlar	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.944.753
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.602.407)
Dönem gideri	(22.015)
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.624.422)
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	320.331

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiralama işlemlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

		Taşıtlar
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi		8.466.431
Alımlar		3.558.742
Çıkış		(4.508.321)
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi		7.516.852
Birikmiş Amortisman		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi		(5.746.528)
Dönem gideri		(2.313.909)
Çıkış		3.670.663
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi		(4.389.774)
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri		3.127.078
		Taşıtlar
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi		8.466.431
Alımlar		-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi		8.466.431
Birikmiş Amortisman		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi		(1.644.770)
Dönem gideri		(2.927.552)
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi		(4.572.322)
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri		3.894.109
Kiralama yükümlülükleri dağılımı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli	3.462.283	2.498.142
Uzun vadeli	2.076.612	201.367
	5.538.895	2.699.509

12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen sipariş avansları (*)	30.182.710	29.402.334
Gelecek aylara ait giderler	5.203.652	4.851.663
	35.386.362	34.253.997

(*) Şeker Kule dış cephe düzenlemesi için verilen iş avanslarıdır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemi detayları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	15.329.860	21.581.824
Gelecek aylara ait tahsil edilmiş kira gelirleri	8.614.902	14.030.731
	<u>23.944.762</u>	<u>35.612.555</u>

14. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli karşılıklar		
Personele borçlar (*)	4.440.107	-
Personel izin karşılıkları	1.667.163	1.963.250
	<u>6.107.270</u>	<u>1.963.250</u>

(*) Son ay tahakkuk eden brüt ücret ve ücrete bağlı giderlerden oluşmaktadır.

Grup, personel izin karşılıklarının tamamının yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesini beklemektedir.

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılıkları	344.052	405.155
	<u>344.052</u>	<u>405.155</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Enflasyon Oranı	%24,41	%24,41
İskonto Oranı	%29,20	%29,20
Kıdem tazminatı tavanı	64.949	64.949

Grup tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %24,41 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %29,20 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Dönem başı	405.155	828.173
Enflasyon etkisi	(61.103)	(118.354)
Dönem sonu	344.052	709.819

15. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergiler	4.016.467	15.025.420
Devreden KDV	4.433.532	-
	8.449.999	15.025.420

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Grup'un verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2026	Türk Lirası	ABD Doları	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	333.484.015	-	333.484.015
- <i>Teminat</i>	284.015	-	284.015
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek (*)</i>	333.200.000	-	333.200.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
Toplam	333.484.015	-	333.484.015

(*) Grup, kredi kullanımları için 333.200.000 TL (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek vermiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2025	Türk Lirası	ABD Doları	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	336.582.754	150.000.000	6.765.927.754
- <i>Teminat</i>	284.015	-	284.015
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	336.298.739	150.000.000	6.765.643.739
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
Toplam	336.582.754	150.000.000	6.765.927.754

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. SERMAYE

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir;

Hissedar	%	30 Haziran 2026	%	31 Aralık 2025
Şekerbank T.A.Ş	75	610.166.462	75	610.166.462
Halka arz edilen kısım	25	203.388.821	25	203.388.821
	<u>100</u>	<u>813.555.283</u>	<u>100</u>	<u>813.555.283</u>
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		6.451.647.774		6.451.647.774
Toplam sermaye		<u>7.265.203.057</u>		<u>7.265.203.057</u>

Grup'un özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

		Enflasyon düzeltmesi		
30 Haziran 2026	(TFRS)	Tarihi Değer	etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye		813.555.283	6.451.647.774	7.265.203.057
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		2.575.386	7.965.479	10.540.865

		Enflasyon düzeltmesi		
30 Haziran 2026	(VUK)	Tarihi Değer	etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye		813.555.283	6.847.465.472	7.661.020.755
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		393.573	4.883.466	5.277.039

18. GERİ ALINAN PAYLAR

Grup'un geri alınan payların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Geri alınan paylar (*)	10.540.865	10.540.865
	<u>10.540.865</u>	<u>10.540.865</u>

(*) Grup, halka arz aşamasında fiyat istikrarı sağlamak amacıyla 2022 yılında 21.000.000 adet payını geri almıştır. Geri alınan paylarının 10.250.000 adetini 2022 yılında, 6.250.000 adetini 2023 yılında, 2.000.000 adetinin satışını ise 2025 yılı içerisinde gerçekleştirmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Paylara ilişkin primler	91.628.188	91.628.188
	<u>91.628.188</u>	<u>91.628.188</u>

20. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Aktüeryal kazanç / zararlar	980.839	980.839
Maddi duran varlıklar değer artışı / (azalışı)	(105.841.734)	(101.712.684)
	<u>(104.860.895)</u>	<u>(100.731.845)</u>

21. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler (*)	10.540.865	10.540.865
	<u>10.540.865</u>	<u>10.540.865</u>

(*) Grup, geri alınmış paylara ilişkin 7.747.269 TL tutarını II-22.1 sayılı tebliğ kapsamında kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabına sınıflamıştır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, önceki dönemin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımını dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yedeklerdir.

Genel Kanuni Yasal Yedekler, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesine göre ayrılır ve bu maddede belirlenen esaslara göre kullanılır.

22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir;

a) Hasılat

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Gayrimenkul kira gelirleri	110.026.349	108.235.947	55.436.776	54.770.763
Gayrimenkul satış gelirleri	49.156.528	59.581.923	22.453.081	-
	<u>159.182.877</u>	<u>167.817.870</u>	<u>77.889.857</u>	<u>54.770.763</u>

Dipnot 30'da açıklandığı üzere kira gelirlerinin, 97.608.375 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (30 Haziran 2025: 98.729.359 TL).

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

b) Maliyet

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Gayrimenkul satışlarının maliyeti	(41.114.180)	(65.572.800)	186.531.815	(3.902.818)
Gayrimenkul kiralama maliyeti	(26.720.538)	(26.318.161)	(14.674.345)	(9.091.351)
Stok değer düşüklüğü (-)	(397.038.916)	(259.207.311)	(214.915.815)	(259.207.311)
	<u>(464.873.634)</u>	<u>(351.098.272)</u>	<u>(43.058.345)</u>	<u>(272.201.480)</u>

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Personel giderleri	38.625.399	38.573.493	15.060.941	16.110.888
Üst yönetim ücretleri	11.309.524	8.234.190	5.060.647	5.132.858
İlan, reklam ve tanıtım giderleri	8.704.630	2.235.341	2.968.851	695.722
Danışmanlık giderleri	7.895.652	5.163.390	4.402.717	2.391.785
Vergi, harç benzeri giderler	5.637.565	5.807.639	3.087.036	3.285.251
Amortisman giderleri	4.509.530	5.076.848	1.669.553	1.186.312
Elektrik, su giderleri	1.558.095	1.912.045	682.150	983.720
Araç ve ulaşım giderleri	742.877	537.479	444.051	284.284
Diğer giderler	3.283.860	9.471.853	1.862.921	5.281.896
	<u>82.267.132</u>	<u>77.012.278</u>	<u>35.238.867</u>	<u>35.352.716</u>

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Hakediş yansıtma gelirleri	-	1.060.479	-	400.838
Diğer gelirler	-	43.942	-	5.404
	<u>-</u>	<u>1.104.421</u>	<u>-</u>	<u>406.242</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Kur farkları	1.033.645	658.142	716.797	255.570
Bağış ve yardımlar	-	4.953	-	-
Diğer giderler	77.912	2.041.162	77.912	1.677.144
	<u>1.111.557</u>	<u>2.704.257</u>	<u>794.709</u>	<u>1.932.714</u>

25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not: 8)	4.820.063	55.848.244	4.820.063	55.848.244
	<u>4.820.063</u>	<u>55.848.244</u>	<u>4.820.063</u>	<u>55.848.244</u>

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış/azalış (Not: 8)	(243.023.568)	(224.582.337)	(138.712.515)	(224.582.337)
	<u>(243.023.568)</u>	<u>(224.582.337)</u>	<u>(138.712.515)</u>	<u>(224.582.337)</u>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişim, kar/zarar tablosunda “Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler” içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

26. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (DEVAMI)

Finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Faiz gelirleri	7.253.560	29.441.008	1.654.308	13.988.278
Mevduat kur farkı gelirleri	3.790.358	18.019.578	845.697	7.410.134
	<u>11.043.918</u>	<u>47.460.586</u>	<u>2.500.005</u>	<u>21.398.412</u>

Finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Kredi kur farkı giderleri	25.261.028	69.231.724	12.830.038	25.291.467
Kredi faiz giderleri	15.585.935	38.375.047	7.194.568	15.658.788
Kullanım hakkı varlığına ilişkin faiz gideri	1.793.997	1.360.647	1.209.018	672.484
	<u>42.640.960</u>	<u>108.967.418</u>	<u>21.233.624</u>	<u>41.622.739</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. PARASAL KAYIP/KAZANÇ

Parasal kayıp/kazanç detayı aşağıdaki gibidir.

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	64.381.871	14.314.199
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	70.998	48.925
Peşin Ödenmiş Giderler	5.166.001	217.839
Kullanım Hakkı Varlıkları	410.201	974.887
Maddi Duran Varlıklar	25.778.749	1.332.718
Stoklar	352.940.769	506.231.068
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	880.316.669	897.553.608
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	147.925	82.070
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	(15.339.751)	8.489.258
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	(1.051.355)	(248.883.846)
Sermaye Düzeltme Farkları	(1.095.698.239)	(1.038.273.846)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(70.338.743)	(94.033.669)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(13.818.863)	(14.456.118)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	(5.370.891)	(10.740.272)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(421.315)	(458.843)
Geri Alınmış Paylar	1.589.716	6.230.420
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	1.507.778	19.159.550
Hasılat	(10.788.503)	(11.328.609)
Maliyet	6.396.081	19.706.707
Genel Yönetim Giderleri	4.460.218	4.888.481
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	(61.590)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31.663	35.259
Finansman Giderleri	1.891.898	8.202.787
Finansman Gelirleri	(483.579)	(2.283.485)
Net Parasal Pozisyon Kazanç/Kayıpları	65.889.649	33.473.749

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

a) Kurumlar Vergisi

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

2026 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(33.525.252)	89.618.215	13.825.067	302.750.735
Toplam Vergi Geliri / (Gideri)	<u>(33.525.252)</u>	<u>89.618.215</u>	<u>13.825.067</u>	<u>302.750.735</u>

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Not 2’de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30’dur (31 Aralık 2025: %30).

Grup’un ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
MDV, MODV ve YAG ile ilgili yapılan düzeltmeler	(1.032.331.828)	(875.867.675)
Stok değer düşüklüğü	530.643.036	411.531.361
Diğer	1.620	(2.056.012)
	<u>(501.687.172)</u>	<u>(466.392.326)</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

28. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlıkları)/ yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
1 Ocak İtibarıyla Açılış Bakiyesi	466.392.327	695.572.545
Kar veya Zarar Tablosunda Muhasebeleştirilen	33.525.252	(89.618.215)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	1.769.593	1.049.491
31 Aralık İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	<u>501.687.172</u>	<u>607.003.821</u>
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>	<u>1 Ocak- 30 Haziran 2026</u>	<u>1 Ocak- 30 Haziran 2025</u>
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar /zarar	(592.980.344)	(458.659.692)
Vergi oranı %30 (2025: %30)	177.894.103	137.597.908
Vergi etkisi:		
- kanunen kabul edilmeyen giderler	(307.453)	(346.882)
- İndirim ve istisnalar	-	947
- Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan mali yıl ve geçmiş yıl zararları	(136.168.284)	(82.929.868)
- varlıkların vergisel amaçlar için yeniden değerlendirilmesi	(137.660.426)	-
- vergiye tabi olmayan enflasyon düzeltmeleri	62.716.808	35.296.110
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>(33.525.252)</u>	<u>89.618.215</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Pay başına kazanç		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri) (*)	810.284.496	809.055.283
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / (zararı)	(626.505.596)	(369.041.477)
Sulandırılmış pay başına kazanç	(0,77)	(0,46)

(*) Geri alınmış paylar düzeltilerek hesaplanmıştır.

Hisse sayısı, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan borç, alacak ve mevduat bilgileri aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Şekerbank T.A.Ş.'daki bakiyeler		
Mevduat	39.765.486	227.904.136
İlişkili taraflara borçlar		
Şeker Sigorta A.Ş.	2.157.739	1.243.228
Toplam Borç	2.157.739	1.243.228

(*) Şeker Sigorta A.Ş. tarafı ile yapılan sigorta poliçelerine ilişkin varlık ve borçlar, TMS 32'deki netleme kriterlerini karşılamaktadır. Bu sebeple Şirket'in finansal durum tablosunda peşin ödenmiş giderler ve ticari borçlar netlenmiş olup, ilişkili taraflara borçlar dipnotunda ilişkili taraflara olan ticari borç 2.157.739 TL tutarında sunulmuştur. (31 Aralık 2025: 1.243.228 TL)

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	6.187.681	89.525.586	-	95.713.267
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	(973)	(973)
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	1.012.038	(1.749.658)	(737.620)
Şeker Sigorta A.Ş.	-	-	(4.027.611)	(4.027.611)
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	7.070.751	-	7.070.751
	<u>6.187.681</u>	<u>97.608.375</u>	<u>(5.778.242)</u>	<u>98.017.814</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Haziran 2025

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	27.162.768	90.755.890	-	117.918.658
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	1.071.281	(1.850.030)	(778.749)
Şeker Sigorta A.Ş.	-	-	(3.761.244)	(3.761.244)
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	6.902.188	-	6.902.188
	<u>27.162.768</u>	<u>98.729.359</u>	<u>(5.611.274)</u>	<u>120.280.853</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Üst yönetime sağlanan menfaatler	11.309.524	8.234.190
	<u>11.309.524</u>	<u>8.234.190</u>

Grup'un, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir.

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a. Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

b. Finansal risk faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski:

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirmekte ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaktadır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>			
<u>30 Haziran 2026</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	4.589.898	39.765.486	5.563.971
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	4.589.898	39.765.486	5.563.971
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı):

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>			
<u>31 Aralık 2025</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	637.784	227.904.136	7.371.328
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	637.784	227.904.136	7.371.328
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite riski:

Aşağıdaki tablo, Grup'un finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Grup'un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Vadeler kolonu ilerleyen dönemdeki muhtemel nakit akımına sebep olan kalemi göstermektedir. Bahse konu kalem vade analizine dahil edilmiş olup, bilançodaki finansal yükümlülüklerin bilanço değerine dahil edilmemiştir.

30 Haziran 2026

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kıs a (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	319.794.202	349.619.654	13.430.043	276.901.691	59.287.920	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	5.538.895	7.331.000	1.099.500	1.930.500	4.301.000	-
Diğer borçlar	19.403.393	19.403.393	-	19.403.393	-	-
Toplam yükümlülük	<u>344.736.490</u>	<u>376.354.047</u>	<u>14.529.543</u>	<u>298.235.584</u>	<u>63.588.920</u>	<u>-</u>

<u>Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kıs a (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	13.781.968	13.781.968	13.781.968	-	-	-
Toplam yükümlülük	<u>13.781.968</u>	<u>13.781.968</u>	<u>13.781.968</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite riski (Devamı);

31 Aralık 2025

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u> <u>nakit</u> <u>çıkışlar toplamı</u> <u>(I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan</u> <u>kısa (I)</u>	<u>3-12</u> <u>ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl</u> <u>arası (III)</u>	<u>5 yıldan</u> <u>uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal Borçlar	468.543.619	488.756.488	215.077.318	105.649.870	168.029.300	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.699.509	3.014.654	1.204.684	1.809.970	-	-
Diğer borçlar	9.415.671	9.415.671	-	9.415.671	-	-
Toplam yükümlülük	<u>480.658.799</u>	<u>501.186.813</u>	<u>216.282.002</u>	<u>116.875.511</u>	<u>168.029.300</u>	<u>-</u>

<u>Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u> <u>nakit</u> <u>çıkışlar toplamı</u> <u>(I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan</u> <u>kısa (I)</u>	<u>3-12</u> <u>ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl</u> <u>arası (III)</u>	<u>5 yıldan</u> <u>uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	2.794.776	2.794.776	2.794.776	-	-	-
Toplam yükümlülük	<u>2.794.776</u>	<u>2.794.776</u>	<u>2.794.776</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kur riski:**

Grup'un sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçlar aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	23.090.714	495.987
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	6.227.160	132.000
4. DÖNEN VARLIKLAR	29.317.874	627.987
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	29.317.874	627.987
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	238.965.159	5.132.953
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	23.616.654	507.284
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	262.581.813	5.640.237
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	56.588.832	1.215.524
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	56.588.832	1.215.524
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	319.170.645	6.855.761
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	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(289.852.771)	(6.227.774)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kur riski (Devamı):**

	31 Aralık 2025	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	173.149.891	3.436.664
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	173.149.891	3.436.664
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	173.149.891	3.436.664
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	307.782.004	6.097.760
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	6.915.068	137.000
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	314.697.072	6.234.760
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	160.761.615	3.185.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	160.761.615	3.185.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	475.458.687	9.419.760
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 (9-18+19)	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(302.308.796)	(5.983.096)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riskine duyarlılık

Bilanço tarihi itibarıyla Türk Lirasının kurlar karşısında %10 değer kaybetmesi ve %10 değer kazanması durumlarında ve faiz oranları olmak üzere tüm değişkenlerin sabit olması varsayımı ile yapılmıştır.

30 Haziran 2026	
Kar / Zarar	
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde	
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(28.985.277) 28.985.277
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(28.985.277) 28.985.277

31 Aralık 2025	
Kar / Zarar	
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde	
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(30.230.880) 30.230.880
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(30.230.880) 30.230.880

Gerçeğe Uygun Değer

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmıştır. Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri ile mali tablolara yansıtılmıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	45.329.457	307.782.004	45.329.457	307.782.004
Finansal yatırımlar	-	-	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	319.794.202	468.543.619	319.794.202	468.543.619
Ticari borçlar	13.781.968	2.794.776	13.781.968	2.794.776

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması:

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir.

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

32. BİLANÇO SONRASI HUSUSLAR

Grup, sermaye artırımı başvurusunun değerlendirme sürecinin 1 Eylül 2026 tarihine kadar uzatılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) talepte bulunulmasına karar vermiştir. Söz konusu karar, yatırım koşullarının Şirket dışı gelişmelere bağlı olarak yeniden analiz edilmesi zorunluluğundan kaynaklanmaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler SPK'nın; II-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 III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	45.329.457	235.275.464
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	7.811.636.456	8.339.636.000
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		60.340.546	61.996.688
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	7.917.306.459	8.636.908.152
E	Finansal Borçlar	Md.31	319.794.202	468.543.619
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	5.538.895	2.699.509
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	7.026.704.745	7.649.081.291
	Diğer Kaynaklar		565.268.617	516.583.733
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	7.917.306.459	8.636.908.152

	Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	45.329.457	235.275.464
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	1.950.000	2.019.582
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	284.015	284.015
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	-	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	99%	97%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	1%	3%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	5%	6%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1%	3%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10