

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

1 OCAK – 31 MART 2026
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-70
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	
NOT 5 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	
NOT 6 TİCARİ BORÇLAR.....	
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	
NOT 8 STOKLAR.....	
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	
NOT 12 KİRALAMA İŞLEMLERİ.....	
NOT 13 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	
NOT 14 MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	
NOT 15 KARŞILIKLAR.....	
NOT 16 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	
NOT 17 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	
NOT 18 SERMAYE.....	
NOT 19 GERİ ALINAN PAYLAR.....	
NOT 20 PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER.....	
NOT 21 KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER).....	
NOT 22 KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER.....	
NOT 23 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	
NOT 24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	
NOT 26 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	
NOT 27 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	
NOT 28 PARASAL KAYIP/KAZANÇ.....	
NOT 29 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	
NOT 30 PAY BAŞINA KAZANÇ / KAYIP.....	
NOT 31 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	
NOT 33 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	
EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
	Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.116.975.907	2.432.451.461
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	18.643.451	202.599.355
Diğer Alacaklar	7	362.773	423.364
Stoklar	8	2.043.478.824	2.186.857.335
Peşin Ödenmiş Giderler	13	47.693.284	31.957.898
Diğer Dönen Varlıklar	16	6.797.575	10.613.509
Duran Varlıklar		5.390.596.572	5.588.961.936
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	4	188.418.373	188.418.373
Diğer Alacaklar	7	6.942	7.639
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	5.041.306.726	5.237.826.587
Maddi Duran Varlıklar	10	159.489.620	159.727.781
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	415.669	439.909
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	959.242	2.541.647
TOPLAM VARLIKLAR		7.507.572.479	8.021.413.397

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
	Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		123.453.709	336.140.557
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	86.988.857	287.610.710
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	5-12	1.446.962	2.334.420
Ticari Borçlar	6	7.858.707	2.582.650
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		7.858.707	2.582.650
Diğer Borçlar	7	13.119.000	8.499.600
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		13.119.000	8.499.600
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	14	9.966.915	33.278.594
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	4.073.268	1.834.583
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		4.073.268	1.834.583
Uzun Vadeli Yükümlülükler		652.894.117	565.040.826
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	194.624.279	150.225.684
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	12	369.063	188.170
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	344.052	378.602
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		344.052	378.602
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	457.556.723	414.248.370
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		776.347.826	901.181.383
ÖZKAYNAKLAR		6.731.224.653	7.120.232.014
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	18	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	18	5.975.503.806	5.975.503.806
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(9.850.042)	(9.850.042)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	20	85.623.096	85.623.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	21	97.159.986	96.629.084
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		98.076.543	97.545.641
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)		(916.557)	(916.557)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22	9.850.042	9.850.042
Geçmiş Yıllar Karları		148.920.745	1.531.803.302
Net Dönem Zararı		(389.538.263)	(1.382.882.557)
TOPLAM KAYNAKLAR		7.507.572.479	8.021.413.397

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	23	74.497.364	104.346.734
Satışların Maliyeti (-)	23	(394.170.527)	(73.726.086)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR/ZARAR		(319.673.163)	30.620.648
BRÜT KAR/ZARAR		(319.673.163)	30.620.648
Genel Yönetim Giderleri (-)	24	(40.445.753)	(35.758.998)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	-	652.422
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(296.083)	(344.790)
ESAS FAALİYET ZARARI		(360.414.999)	(4.830.718)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26	(97.474.755)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(457.889.754)	(4.830.718)
Finansman Gelirleri (+)	27	7.021.639	22.443.704
Finansman Giderleri (-)	27	(20.004.349)	(62.931.071)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	28	124.415.025	32.206.751
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(346.457.439)	(13.111.334)
Ertelenmiş Vergi Gideri	29	(43.080.824)	(200.360.014)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI		(389.538.263)	(213.471.348)
DÖNEM ZARARI		(389.538.263)	(213.471.348)
Pay başına kazanç		(0,48)	(0,26)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	30	(0,48)	(0,26)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
DÖNEM ZARARI		(389.538.263)	(213.471.348)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		758.431	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	10	758.431	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(227.529)	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi		(227.529)	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		530.902	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(389.007.361)	(213.471.348)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK-31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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 Düzeltmesi 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	5.975.503.806	(40.739.431)	94.525.577	100.678.149	(536.634)	2.531.116	2.042.606.561	(503.484.330)	8.484.640.097
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(503.484.330)	503.484.330	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	(213.471.346)	(213.471.346)
31 Mart 2025 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	813.555.283	5.975.503.806	(40.739.431)	94.525.577	100.678.149	(536.634)	2.531.116	1.539.122.231	(213.471.346)	8.271.168.751
1 Ocak 2026 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	813.555.283	5.975.503.806	(9.850.042)	85.623.096	97.545.641	(916.557)	9.850.042	1.531.803.302	(1.382.882.557)	7.120.232.014
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(1.382.882.557)	1.382.882.557	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	530.902	-	-	-	(389.538.263)	(389.007.361)
31 Mart 2026 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	813.555.283	5.975.503.806	(9.850.042)	85.623.096	98.076.543	(916.557)	9.850.042	148.920.745	(389.538.263)	6.731.224.653

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Zararı		(389.538.263)	(213.471.348)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		351.984.196	301.170.435
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11-12	2.603.237	2.535.194
- Stok Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler	8-23	(170.187.190)	-
- Vergi Gideri/(Geliri) ile İlgili Düzeltmeler	29	43.080.824	200.360.014
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	27	3.812.230	8.690.276
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	27	9.170.480	31.797.091
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Karı ile İlgili Düzeltmeler	9	196.519.861	-
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	9-26	97.474.754	-
- Parasal Kazanç/(kayıp)		169.510.000	57.787.860
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Stoklardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		24.953.368	(41.991.504)
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		(15.735.386)	902.863
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		3.837.890	(1.303.932)
- Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler İle İlgili Düzeltmeler		(20.167.403)	(17.894.665)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		(3.144.276)	(2.442.339)
- Ticari Borçlardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		5.511.744	2.046.535
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		5.395.054	1.447.666
		(36.903.076)	28.463.711
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9-23	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-	-
		-	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	53.260.920	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(177.536.397)	(205.724.993)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.023.000)	(1.371.129)
Alınan Faiz	27	4.575.826	13.180.277
Ödenen Faiz	5	(7.841.415)	(19.970.668)
		(128.564.066)	(213.886.513)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(165.467.142)	(185.422.802)
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(18.488.762)	(37.913.983)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)		(183.955.904)	(223.336.785)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	202.599.355	414.688.929
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	18.643.451	191.352.144

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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	%	31 Mart 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		5.975.503.806		5.975.503.806
Toplam sermaye		<u>6.789.059.089</u>		<u>6.789.059.089</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.

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2025: 13).

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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

Şirket, 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 ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 7 Mayıs 2026 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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.

KGGK 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 31 Mart 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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)

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.

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
31 Mart 2026	3.866,74	1,00000	%205
31 Aralık 2025	3.513,87	1,10040	%211
31 Mart 2025	2.954,69	1,30865	%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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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

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.

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

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.

Şirket'in %100 oranında hissedarı olduğu Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'yi "TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar" standardı uyarınca ekli bireysel finansal tablolarda maliyet değeriyle muhasebeleştirilmiştir.

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 Elektriğe Dayanan Sözleşmeler
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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) 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

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TFRS 18	<i>Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler</i>
TFRS 19	<i>Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>

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 muhasebeleştirilmeye 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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 (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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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)

İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Şirket 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.

2.3. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Şirket, 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 7.318.926 TL tutarını II-22.1 sayılı tebliğ kapsamında kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabına sınıflamıştır.

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. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Şirket, 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 Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Şirket'in 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.

Şirket, 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

Şirket, 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 Şirket'e transfer olan arsa payının değeri, transfer tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket'in 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

Şirket, 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.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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, Şirket, 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.

Şirket, 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. Şirket, 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 Şirket 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 yonteme 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, endekse 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 Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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, Şirket'in 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

Şirket, 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. Şirket, 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, Şirket 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

Şirket, 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.

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

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Şirket, 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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)

Şirket, 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, Şirket'in 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, Şirket sözleşmede yer alan bedeli TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayarak dağıtır.

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

Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalandan veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Net gerçekleştirilebilir 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 gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde 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 sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu 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 sınıflandırılır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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)

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

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

Finansal varlıklar

Şirket, 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 Şirket'in 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.

Şirket 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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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)

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.

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 bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya 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 dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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)

Değer düşüklüğü

Şirket 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 finansal tablolara alır.

Şirket 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.

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 muhasebeleştirilmede 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 muhasebeleştirilmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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 (Devamı)

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

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, 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, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in 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. Şirket, 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 değerlerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Söz konusu binaların yeniden değerlendirilmesinden 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 değerlendirilmesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlendirilmesine 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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

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.

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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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)

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

İşletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
USD (Alış)	44,3841	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. Şirket böylece bilanço günü itibarıyla toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket tüm personelinin fiilen emekli olacağı tarihte şirketten ayrılacağını ve bu tarihte kıdem tazminatının ödeneceğini kabul eder. Şirket 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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)

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 kısımdır. 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, Şirket'in 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. İtfa 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.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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)

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.

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

Şirket, gayrimenkul stoklarını Şekerbank T.A.Ş.'den kısmı bölünme sırasında ilk muhasebeleştirilmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Not 9'da 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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)

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

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 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 kullanılacak vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Şirket'in gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır. Şirket, yaptığı değerlendirme sonucunda hesapladığı vergi varlıklarını geri kazanabileceğine ilişkin kanaat oluşturmuş ve kayıtlarına almıştır.

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, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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)

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar (Devamı)

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 Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken 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.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bankalar	18.643.451	202.599.355
	<u>18.643.451</u>	<u>202.599.355</u>

Banka mevduatlarının 268.921 TL'si (31 Aralık 2025: 273.196 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 18.440.914 TL'si Şirket'in ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 202.426.034 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Vadesiz mevduat	615.371	32.833
Vadeli mevduat	18.028.080	202.566.522
	<u>18.643.451</u>	<u>202.599.355</u>

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vade
TL vadeli mevduat	%39,16	12.312.936	1 Nisan - 17 Nisan 2026
USD vadeli mevduat	%1,50	5.715.144	22 Nisan 2026
		<u>18.028.080</u>	
31 Aralık 2025	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vade
TL vadeli mevduat	%39,83	50.258.552	1 Ocak - 31 Ocak 2026
USD vadeli mevduat	%2,47	152.307.970	2 Şubat 2026
		<u>202.566.522</u>	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar

Şirket'in %100 oranında hissedarı olduğu ve bağlı ortaklık konumundaki Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. "TMS27 Bireysel Finansal Tablolar" standardı uyarınca bireysel finansal tablolarda maliyet değeriyle muhasebeleştirilmiştir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	188.418.373	188.418.373
	<u>188.418.373</u>	<u>188.418.373</u>

Faaliyet Alanı	Geçerli para birimi	İştirak oranı (%)	
		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Hizmetleri TL	100	100

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Finansal borçlanmaları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	86.988.857	287.610.710
Uzun vadeli borçlanmalar	<u>194.624.279</u>	<u>150.225.684</u>
	<u>281.613.136</u>	<u>437.836.394</u>

31 Mart 2026 itibarıyla kredilerin anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Anapara	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Vade
USD krediler	86.988.857	%7,35	0-12 ay arası
USD krediler	<u>194.624.279</u>	%7,58	1 yıl ve üzeri
	<u>281.613.136</u>		

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

31 Aralık 2025	Anapara	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Vade
USD krediler	287.610.710	7,08%	0-12 ay arası
USD krediler	150.225.684	7,75%	1 yıl ve üzeri
	<u>437.836.394</u>		

Kullanılan dövizli kredilerine ilişkin olarak, gayrimenkuller üzerinde 314.258.527 TL (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek mevcuttur.

Finansal borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Anapara borçlar (USD)	278.954.069	428.508.737
Faiz tahakkukları (USD)	2.659.067	9.327.657
	<u>281.613.136</u>	<u>437.836.394</u>

Kredilerin hareket tablosu aşağıda yer almaktadır;

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Dönem başı	437.836.394	762.652.746
Kredi kullanımları	53.260.920	-
Kredi anapara ödemeleri	(177.536.397)	(205.724.993)
Kredi faiz gideri (Not:27)	(7.841.415)	(19.970.668)
Kur farkı hareketleri	5.802.073	41.060.518
Enflasyon etkisi	(29.908.439)	(69.248.178)
Dönem sonu	<u>281.613.136</u>	<u>508.769.425</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ BORÇLAR

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	7.858.707	2.582.650
	<u>7.858.707</u>	<u>2.582.650</u>

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
Vergi dairesinden alacaklar	352.773	412.357
Verilen depozito ve teminatlar	10.000	11.007
	<u>362.773</u>	<u>423.364</u>

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	6.942	7.639
	<u>6.942</u>	<u>7.639</u>

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar	6.351.724	4.308.731
Ödenecek vergi ve fonlar	5.695.125	3.330.995
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	891.971	742.495
Diğer borçlar	180.177	117.379
	<u>13.118.997</u>	<u>8.499.600</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

8. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Şile Projesi	21.870.724	21.870.724
Şeker Kule	3.473.663.901	3.446.855.222
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(1.452.055.801)	(1.281.868.611)
	<u>2.043.478.824</u>	<u>2.186.857.335</u>
	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	1.281.868.611	15.955.936
Dönem içi ayrılan karşılık	170.187.190	-
Konusu kalmayan karşılık (-)	-	(15.955.936)
Kapanış bakiyesi	<u>1.452.055.801</u>	<u>-</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı ofis, daireler	5.039.419.502	5.235.939.363
Yatırım amaçlı arsalar	1.887.224	1.887.224
	<u>5.041.306.726</u>	<u>5.237.826.587</u>

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Açılış bakiyesi	5.237.826.587	8.882.332.280
İlaveler	97.474.755	-
Transfer	-	(3.189.700.876)
Çıkışlar	(196.519.861)	-
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç / (kayıp)	(97.474.755)	-
Kapanış bakiyesi	<u>5.041.306.726</u>	<u>5.692.631.404</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.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Değerleme	Gerçeğe Uygun	Değerleme	Gerçeğe Uygun
	Yöntemi	Değeri	Yöntemi	Değeri
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	Pazar Yaklaşımı	30.245.100	Pazar Yaklaşımı	30.245.100
Ankara Dükkan ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	53.920.680	Pazar Yaklaşımı	53.920.680
Beşiktaş Dükkan	Pazar Yaklaşımı	67.852.023	Pazar Yaklaşımı	67.852.023
Büyükçekmece Dükkanlar	Pazar Yaklaşımı	17.386.668	Pazar Yaklaşımı	17.386.668
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	75.488.952	Pazar Yaklaşımı	75.488.952
Göztepe Dükkan	Pazar Yaklaşımı	129.189.548	Pazar Yaklaşımı	129.189.548
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	460.856.751	Pazar Yaklaşımı	460.856.751
Karacabey Dükkan ve Mesken	Pazar Yaklaşımı	14.393.520	Pazar Yaklaşımı	14.393.520
Lara Dükkan	Pazar Yaklaşımı	44.688.139	Pazar Yaklaşımı	44.688.139
Mecidiyeköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	151.759.204	Pazar Yaklaşımı	151.759.204
Metrocity Ofisler (*)	Pazar Yaklaşımı	464.352.029	Pazar Yaklaşımı	464.352.029
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	7.923.039	Pazar Yaklaşımı	7.923.039
Söke Dükkan	Pazar Yaklaşımı	27.015.361	Pazar Yaklaşımı	27.015.361
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	Pazar Yaklaşımı	227.732.342	Pazar Yaklaşımı	227.732.342
Şeker Kule Ofisler (**)	Pazar Yaklaşımı	2.373.288.031	Pazar Yaklaşımı	2.569.807.891
Binalar				
Afyon Binası	Pazar Yaklaşımı	35.213.505	Pazar Yaklaşımı	35.213.505
Akyazı Binası	Pazar Yaklaşımı	28.919.091	Pazar Yaklaşımı	28.919.091
Boğazlıyan Binası	Pazar Yaklaşımı	24.924.559	Pazar Yaklaşımı	24.924.559
İzmir Binası	Pazar Yaklaşımı	461.049.325	Pazar Yaklaşımı	461.049.325
Mersin Binası	Pazar Yaklaşımı	56.946.841	Pazar Yaklaşımı	56.946.841
Merzifon Binası	Pazar Yaklaşımı	28.941.100	Pazar Yaklaşımı	28.941.100
Ordu Binası	Pazar Yaklaşımı	59.378.773	Pazar Yaklaşımı	59.378.773
Ostim Binası	Pazar Yaklaşımı	38.624.814	Pazar Yaklaşımı	38.624.815
Sivas Binası	Pazar Yaklaşımı	75.654.015	Pazar Yaklaşımı	75.654.015
Turhal Binası	Pazar Yaklaşımı	31.075.918	Pazar Yaklaşımı	31.075.918
Uzunköprü Binası	Pazar Yaklaşımı	16.506.331	Pazar Yaklaşımı	16.506.331
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	36.093.843	Maliyet Yaklaşımı	36.093.843
Arsalar				
Elbistan	Pazar Yaklaşımı	1.887.224	Pazar Yaklaşımı	1.887.224
		<u>5.041.306.726</u>		<u>5.237.826.587</u>

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

(**) Şeker Kule binasında toplamda 140 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6. ve 24. katlarda bulunan 40 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

31 Mart 2026

	Gerçeğe Uygun Değeri	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	30.245.100	-	30.245.100	-
Ankara Dükkan ve Ofisler	53.920.680	-	53.920.680	-
Beşiktaş Dükkan	67.852.023	-	67.852.023	-
Büyükçekmece Dükkanlar	17.386.668	-	17.386.668	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	75.488.952	-	75.488.952	-
Göztepe Dükkan	129.189.548	-	129.189.548	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	460.856.751	-	460.856.751	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	14.393.520	-	14.393.520	-
Lara Dükkan	44.688.139	-	44.688.139	-
Mecidiyeköy Dükkan	151.759.204	-	151.759.204	-
Metrocity Ofisler	464.352.029	-	464.352.029	-
Muğla Bodrum Dükkan	7.923.039	-	7.923.039	-
Söke Dükkan	27.015.361	-	27.015.361	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	227.732.342	-	227.732.342	-
Şeker Kule Ofisler	2.373.288.031	-	2.373.288.031	-
Binalar				
Afyon Binası	35.213.505	-	35.213.505	-
Akyazı Binası	28.919.091	-	28.919.091	-
Boğazlıyan Binası	24.924.559	-	24.924.559	-
İzmir Binası	461.049.325	-	461.049.325	-
Mersin Binası	56.946.841	-	56.946.841	-
Merzifon Binası	28.941.100	-	28.941.100	-
Ordu Binası	59.378.773	-	59.378.773	-
Ostim Binası	38.624.814	-	38.624.814	-
Sivas Binası	75.654.015	-	75.654.015	-
Turhal Binası	31.075.918	-	31.075.918	-
Uzunköprü Binası	16.506.331	-	16.506.331	-
Arsalar				
Elbistan	1.887.224	-	1.887.224	-
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	36.093.843	-	-	36.093.843
	<u>5.041.306.726</u>	<u>-</u>	<u>5.005.212.883</u>	<u>36.093.843</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2025

	Gerçeğe Uygun Değeri	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	30.245.100	-	30.245.100	-
Ankara Dükkan ve Ofisler	53.920.680	-	53.920.680	-
Beşiktaş Dükkan	67.852.023	-	67.852.023	-
Büyükcemece Dükkanlar	17.386.668	-	17.386.668	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	75.488.952	-	75.488.952	-
Göztepe Dükkan	129.189.548	-	129.189.548	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	460.856.751	-	460.856.751	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	14.393.520	-	14.393.520	-
Lara Dükkan	44.688.139	-	44.688.139	-
Mecidiyeköy Dükkan	151.759.204	-	151.759.204	-
Metrocity Ofisler	464.352.029	-	464.352.029	-
Muğla Bodrum Dükkan	7.923.039	-	7.923.039	-
Söke Dükkan	27.015.361	-	27.015.361	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	227.732.342	-	227.732.342	-
Şeker Kule Ofisler	2.569.807.891	-	2.569.807.891	-
Binalar				
Afyon Binası	35.213.505	-	35.213.505	-
Akyazı Binası	28.919.091	-	28.919.091	-
Boğazlıyan Binası	24.924.559	-	24.924.559	-
İzmir Binası	461.049.325	-	461.049.325	-
Mersin Binası	56.946.841	-	56.946.841	-
Merzifon Binası	28.941.100	-	28.941.100	-
Ordu Binası	59.378.773	-	59.378.773	-
Ostim Binası	38.624.815	-	38.624.815	-
Sivas Binası	75.654.015	-	75.654.015	-
Turhal Binası	31.075.918	-	31.075.918	-
Uzunköprü Binası	16.506.331	-	16.506.331	-
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	36.093.843	-	-	36.093.843
Arsalar				
Elbistan	1.887.224	-	1.887.224	-
	<u>5.237.826.587</u>	<u>-</u>	<u>5.201.732.744</u>	<u>36.093.843</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

9. 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 indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki 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;

31 Mart 2026			
Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı	
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	13.645	75%

31 Aralık 2025			
Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı	
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	13.645	75%

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Açılış bakiyesi	36.093.843	267.051.962
Çıkış	-	-
Değerleme farkları	-	-
Transfer	-	-
Kapanış bakiyesi	<u>36.093.843</u>	<u>267.051.962</u>

Şirket'in 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 Şirket tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Emsal metrekare değeri	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ofisler	40.165 - 454.284	40.165 - 454.284
Dükkan – Mağazalar	48.419 - 954.066	48.419 - 954.066
Binalar	31.469 - 129.169	31.469 - 129.169
Meskenler	24.759	24.759
Sanayi Tesisi (*)	3.301	3.301
Arsalar	33.013 - 39.615	33.013 - 39.615

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

10. 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	154.873.199	2.407.957	11.980.825	169.261.981
Yeniden değerlendirme fonu	758.431	-	-	758.431
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	155.631.630	2.407.957	11.980.825	170.020.412
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	(3.186.961)	(923.052)	(5.424.187)	(9.534.200)
Dönem gideri	(758.431)	(74.245)	(163.916)	(996.592)
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	(3.945.392)	(997.297)	(5.588.103)	(10.530.792)
31 Mart 2026 itibarıyla net defter değeri	151.686.238	1.410.660	6.392.722	159.489.620

Şirket'in 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.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	397.502.860	2.407.957	12.136.331	412.047.148
Transfer	(231.965.403)	-	-	(231.965.403)
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	165.537.457	2.407.957	12.136.331	180.081.745
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(6.189.246)	(441.458)	(4.345.027)	(10.975.731)
Dönem Gideri	(1.987.515)	(120.401)	(399.952)	(2.507.868)
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(8.176.761)	(561.859)	(4.744.979)	(13.483.599)
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	157.360.696	1.846.098	7.391.352	166.598.146

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Diğer Haklar
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	2.057.329
Alımlar	-
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.057.329
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.617.420)
Dönem gideri	(24.240)
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.641.660)
31 Mart 2026 itibarıyla net defter değeri	415.669
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.817.299
Alımlar	-
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.817.299
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.497.389)
Dönem gideri	(13.663)
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.511.052)
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	306.247

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

12. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiralama işlemlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Taşítlar	
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi		7.911.561
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi		7.911.561
Birikmiş Amortisman		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi		(5.369.914)
Dönem gideri		(1.582.405)
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi		(6.952.319)
31 Mart 2026 itibarıyla net defter değeri		959.242
	Taşítlar	
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi		1.817.299
Alımlar		-
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi		1.817.299
Birikmiş Amortisman		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi		(1.497.389)
Dönem gideri		(13.663)
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi		(1.511.052)
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri		306.247
	31 Mart	31 Aralık
Kiralama yükümlülükleri dağılımı	2026	2025
Kısa vadeli	1.446.962	2.334.420
Uzun vadeli	369.063	188.170
	1.816.025	2.522.590

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen sipariş avansları (*)	42.058.000	27.475.375
Gelecek aylara ait giderler	5.635.284	4.482.523
	<u>47.693.284</u>	<u>31.957.898</u>

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

14. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemi detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	-	20.167.403
Gelecek aylara ait tahsil edilmiş kira gelirleri	9.966.915	13.111.191
	<u>9.966.915</u>	<u>33.278.594</u>

15. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli karşılıklar</u>		
Personele borçlar (*)	2.406.105	-
Personel izin karşılıkları	1.667.163	1.834.583
	<u>4.073.268</u>	<u>1.834.583</u>

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

Şirket, personel izin karşılıklarının tamamının yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesini beklemektedir. Bu nedenle izin karşılıkları çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli borç karşılıklarında gösterilmektedir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

15. KARŞILIKLAR (Devamı)

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılıkları	344.052	378.602
	<u>344.052</u>	<u>378.602</u>

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 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

Şirket 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.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Dönem başı	378.602	773.896
Enflasyon etkisi	(34.550)	(70.755)
Dönem sonu	<u>344.052</u>	<u>703.141</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergiler	6.474.735	5.951.554
Devreden KDV	322.840	4.661.955
	<u>6.797.575</u>	<u>10.613.509</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

17. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Türk Lirası	ABD Doları	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	314.523.928	-	314.523.928
- <i>Teminat</i>	265.401	-	265.401
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek (*)</i>	314.258.527	-	314.258.527
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	314.523.928	-	314.523.928

(*) Şirket kredi kullanımları için 314.258.527 TL (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek vermiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

17. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Türk Lirası	ABD Doları	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	314.523.928	150.000.000	6.743.868.928
- <i>Teminat</i>	265.401	-	265.401
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	314.258.527	150.000.000	6.743.603.527
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	314.523.928	150.000.000	6.743.868.928

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

18. SERMAYE

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Hissedar	%	31 Mart		31 Aralık	
		2026	%	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		5.975.503.806		5.975.503.806	
Toplam sermaye		<u>6.789.059.089</u>		<u>6.789.059.089</u>	

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	(TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye		813.555.283	5.975.503.806	6.789.059.089
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		7.648.722	2.201.320	9.850.042

31 Mart 2026	(VUK)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye		813.555.283	6.847.465.472	7.661.020.755
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		329.796	4.883.466	5.213.262

19. GERİ ALINAN PAYLAR

Şirket'in geri alınan paylarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart	31 Aralık
	2026	2025
Geri alınan paylar (*)	9.850.042	9.850.042
	<u>9.850.042</u>	<u>9.850.042</u>

(*) Şirket, 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.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

20. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER

Şirket'in paylara ilişkin primler detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Paylara ilişkin primler	85.623.096	85.623.096
	<u>85.623.096</u>	<u>85.623.096</u>

21. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Aktüeryal kazanç / zararlar	916.557	916.557
Maddi duran varlıklar değer artışı / (azalışı)	(98.076.543)	(97.545.641)
	<u>(97.159.986)</u>	<u>(96.629.084)</u>

22. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler (*)	9.850.042	9.850.042
	<u>9.850.042</u>	<u>9.850.042</u>

(*) Şirket, geri alınmış paylara ilişkin 7.318.926 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.

23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Gayrimenkul kira gelirleri	49.543.996	48.669.667
Konut satış gelirleri	24.953.368	55.677.067
	<u>74.497.364</u>	<u>104.346.734</u>

Dipnot 31'de açıklandığı üzere kira gelirlerinin 44.692.543 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (31 Mart 2025: 44.204.464 TL).

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

b) Maliyet

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul devir maliyeti	(196.519.861)	-
Konut satışlarının maliyeti	(16.206.761)	(57.628.280)
Gayrimenkul kiralama maliyeti	(11.256.715)	(16.097.806)
Stok değer düşüklüğü (-)	(170.187.190)	-
	<u>(394.170.527)</u>	<u>(73.726.086)</u>

24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Personel giderleri	21.215.527	19.480.116
İlan, reklam ve tanıtım giderleri	5.359.870	1.438.716
Üst yönetim ücretleri	3.743.946	1.847.252
Danışmanlık giderleri	3.090.117	2.273.373
Amortisman giderleri	2.603.237	2.535.194
Vergi, harç benzeri giderler	2.276.720	2.339.212
Elektrik, su giderleri	818.538	867.485
Araç ve ulaşım giderleri	277.892	233.519
Diğer giderler	1.059.906	4.744.131
	<u>40.445.753</u>	<u>35.758.998</u>

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Hakediş yansıtma gelirleri	-	616.410
Diğer gelirler	-	36.012
	<u>-</u>	<u>652.422</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Kur farkları	296.083	-
Şüpheli ticari alacak karşılığı	-	340.161
Bağış ve yardımlar	-	4.629
	<u>296.083</u>	<u>344.790</u>

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla, Yatırım faaliyetlerinden gelirler bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış/azalış (Not: 9)	(97.474.755)	-
	<u>(97.474.755)</u>	<u>-</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.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Faiz gelirleri	4.575.826	13.180.277
Mevduat kur farkı gelirleri	2.445.813	9.263.427
	<u>7.021.639</u>	<u>22.443.704</u>

Finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Kredi kur farkı giderleri	11.616.293	41.060.518
Kredi faiz giderleri	7.841.415	19.970.668
Kullanım hakkı varlığına ilişkin faiz gideri	546.641	1.899.885
	<u>20.004.349</u>	<u>62.931.071</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

28. PARASAL KAYIP/KAZANÇ

Parasal kayıp/kazanç detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak-31 Mart 2026
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	119.765.085
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	40.145
Peşin Ödenmiş Giderler	2.916.406
Kullanım Hakkı Varlıkları	231.945
Maddi Duran Varlıklar	14.545.685
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	17.194.637
Stoklar	199.567.684
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	477.992.280
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	83.643
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	(8.901.796)
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	83.634.893
Sermaye Düzeltme Farkları	(619.554.270)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(37.803.375)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(7.813.771)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	(3.036.930)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(230.984)
Geri Alınmış Paylar	898.893
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	4.649.940
Hasılat	(2.258.887)
Maliyet	5.869.843
Genel Yönetim Giderleri	861.881
Finansman Giderleri	177.103
Net Parasal Pozisyon Kazanç/Kayıpları	124.415.025

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

29. 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.

24 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 sayılı Torba Kanun ile Vergi Usul Kanunu'na ("VUK") eklenen geçici madde kapsamında, şartlar oluşsa dahi, 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde ÜFE bazlı enflasyon düzeltmesi uygulamasının yapılmaması hükmüne bağlanmıştır. Bu doğrultuda, söz konusu dönemlere ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerine esas alınacak VUK finansal tablolarında enflasyon düzeltmesi uygulanmamıştır.

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

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Ertelenmiş Vergi Gideri	(43.080.824)	(200.360.014)
Toplam Vergi Gideri	<u>(43.080.824)</u>	<u>(200.360.014)</u>

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile 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).

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
MDV, MODV ve YAG ile ilgili yapılan düzeltmeler	(892.700.035)	(796.849.449)
Stok değer düşüklüğü	435.616.740	384.560.583
Diğer	(473.428)	(1.959.504)
	<u>(457.556.723)</u>	<u>(414.248.370)</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

29. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlıkları)/ yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir;

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
1 Ocak İtibarıyla Açılış Bakiyesi	414.248.370	628.813.117
Kar veya Zarar Tablosunda Muhasebeleştirilen	43.080.824	200.360.014
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	227.529	-
31 Aralık İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	<u>457.556.723</u>	<u>829.173.131</u>

	1 Ocak- 31 Mart 2026
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>	
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar /zarar	(346.457.439)
Vergi oranı %30 (2025: %30)	103.937.232
Vergi etkisi:	
- kanunen kabul edilmeyen giderler	(113.846)
- İndirim ve istisnalar	-
- üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan mali zararlar	(26.648.453)
- varlıkların vergisel amaçlar için yeniden değerlendirilmesi	43.216.313
- vergiye tabi olmayan enflasyon düzeltmeleri	(59.534.838)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>(43.080.824)</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

30. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 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)	(389.538.263)	(213.471.348)
Sulandırılmış pay başına kazanç	(0,48)	(0,26)

(*) 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.

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Şekerbank T.A.Ş.'daki bakiyeler		
Mevduat	18.440.914	202.426.034
İlişkili taraflara borçlar		
Şeker Sigorta A.Ş. (*)	309.215	1.161.750
Toplam Borç	309.215	1.161.750

(*) 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 309.215 TL tutarında sunulmuştur.(31 Aralık 2025: 1.161.750 TL)

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Diğer Gider	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	4.669.153	40.655.651	-	45.324.804
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	(594)	(594)
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	491.355	(888.599)	(397.244)
Şeker Sigorta A.Ş.	-	-	(42.988)	(42.988)
Şeker Kentsel A.Ş	-	112.617	-	112.617
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	3.432.920	-	3.432.920
	<u>4.669.153</u>	<u>44.692.543</u>	<u>(932.181)</u>	<u>48.429.515</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2025

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Diğer Gelir/Gider	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	13.136.816	40.315.967	-	53.452.783
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	449.445	(892.641)	(443.196)
Şeker Sigorta A.Ş.	-	-	(1.651.195)	(1.651.195)
Şeker Kentsel A.Ş	-	104.544	-	104.544
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	3.334.508	-	3.334.508
	<u>13.136.816</u>	<u>44.204.464</u>	<u>(2.543.836)</u>	<u>54.797.444</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Üst yönetime sağlanan menfaatler	3.743.946	1.847.252
	<u>3.743.946</u>	<u>1.847.252</u>

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a. Sermaye risk yönetimi

Şirket, 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

Şirket 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. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

Kredi riski;

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, 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>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>
<u>31 Mart 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)	-	-	-	369.715	18.440.914	202.537
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	369.715	18.440.914	202.537
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.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

32. 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)	-	-	-	431.003	202.426.034	173.321
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	431.003	202.426.034	173.321
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.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

Likidite riski:

Aşağıdaki tablo, Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Şirket'in 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.

31 Mart 2026

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit</u>				
		<u>cıkslar toplamı</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>5 yıldan</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>	<u>uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	281.613.135	295.961.112	87.822.896	8.713.908	199.424.308	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	1.816.025	1.876.596	1.041.468	835.128	-	-
Toplam yükümlülük	<u>283.429.160</u>	<u>297.837.708</u>	<u>88.864.364</u>	<u>9.549.036</u>	<u>199.424.308</u>	<u>-</u>
<u>Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit</u>				
		<u>cıkslar toplamı</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>5 yıldan</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>	<u>uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	7.858.707	7.858.707	7.858.707	-	-	-
Diğer borçlar	13.119.000	13.119.000	13.119.000	-	-	-
Toplam yükümlülük	<u>20.977.707</u>	<u>20.977.707</u>	<u>20.977.707</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

32. 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>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>5 yıldan</u>
		<u>nakit</u>				
		<u>çıkışlar toplamı</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>	<u>uzun (IV)</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal Borçlar	437.836.394	456.724.561	200.981.667	98.725.831	157.017.063	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.522.590	2.817.081	1.125.732	1.691.349	-	-
Toplam yükümlülük	<u>440.358.984</u>	<u>459.541.642</u>	<u>202.107.399</u>	<u>100.417.180</u>	<u>157.017.063</u>	<u>-</u>

<u>Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>5 yıldan</u>
		<u>nakit</u>				
		<u>çıkışlar toplamı</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>	<u>uzun (IV)</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	2.582.650	2.582.650	2.582.650	-	-	-
Diğer borçlar	8.499.600	8.499.600	8.499.600	-	-	-
Toplam yükümlülük	<u>11.082.250</u>	<u>11.082.250</u>	<u>11.082.250</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

Kur riski;

Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	6.065.183	142.351
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	6.065.183	142.351
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	6.065.183	142.351
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	86.988.857	1.959.910
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.417.576	77.000
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	90.406.433	2.036.910
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	194.624.279	4.385.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	194.624.279	4.385.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	285.030.712	6.421.910
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)	(278.965.529)	(6.279.559)
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.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

32. 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	152.324.006	3.235.715
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	152.324.006	3.235.715
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	152.324.006	3.235.715
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	287.610.710	6.097.760
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	6.461.871	137.000
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	294.072.581	6.234.760
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	150.225.684	3.185.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	150.225.684	3.185.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	444.298.265	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)	(291.974.259)	(6.184.045)
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.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

32. 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.

	31 Mart 2026	
	Kar / Zarar	
	Yabancı	Yabancı
	paranın	paranın
	değer	değer
	kazanması	kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(27.896.553)	27.896.553
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(27.896.553)	27.896.553

	31 Aralık 2025	
	Kar / Zarar	
	Yabancı	Yabancı
	paranın	paranın
	değer	değer
	kazanması	kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(29.197.426)	29.197.426
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(29.197.426)	29.197.426

Gerçeğe Uygun Değer

Şirket, 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.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	18.643.451	202.599.355	18.643.451	202.599.355
Finansal yatırımlar	-	-	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	281.613.135	437.836.394	281.613.135	437.836.394
Ticari borçlar	7.858.707	2.582.650	7.858.707	2.582.650

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).

33. BİLANÇO SONRASI HUSUSLAR

Yoktur.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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. 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	18.643.451	202.599.355
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	7.236.471.788	7.576.370.160
C İştirakler	Md.24/(b)	188.418.373	188.418.373
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		64.038.866	54.025.507
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	7.507.572.478	8.021.413.395
E Finansal Borçlar	Md.31	281.613.136	437.836.394
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	1.816.025	2.522.590
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md.31	6.731.224.653	7.120.232.014
Diğer Kaynaklar		492.918.665	460.822.399
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	7.507.572.479	8.021.413.397

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	18.643.451	202.599.355
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)	1.887.224	1.887.224
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	265.401	265.401
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.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 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	31 Mart 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)	96%	94%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	3%	5%	≤ %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	4%	6%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	3%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10