ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

DRT Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik A.Ş.
Maslak No1 Plaza
Eski Büyükdere Caddesi
Maslak Mahallesi No:1
Maslak, Sarıyer 34485
İstanbul, Türkiye

Tel: +90 (212) 366 60 00
Fax: +90 (212) 366 60 10
www.deloitte.com.tr

Mersis No :0291001097600016
Ticari Sicil No: 304099

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil)* (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımızla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2026. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

Deloitte.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile bireysel finansal tablolarda 4.759.834.307 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerleme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ofis, dükkan, bina sanayi tesisi ve arsadan oluşmaktadır. - Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık %65'inin yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan değerleme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içermesi nedeniyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bireysel finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esaslar ile gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine yönelik çalışmaların doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. - (Muhasebe politikası için 'Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti' ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 9'a bakınız.)	Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. - Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Bağımsız değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (şerefiyelendirme, yıpranma payı, piyasa kiraları içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu tetkikin değerlendirilmesi için tarafımızca başka bir bağımsız dış uzman (gayrimenkul değerleme uzmanı) örneklem bazında çalışmalara dahil edilmiştir. - Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir. - Değerleme uzmanları tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir.

	Denetimde bu konu nasıl ele alındı (Devamı)
	- Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 9'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. - Ayrıca, bireysel finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp kontrol edilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Deloitte.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 19 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 19 Şubat 2026

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 ŞİRKET'İN 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.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**2.210.471.408**	**473.774.786**
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	184.110.593	376.845.350
Diğer Alacaklar	7	384.726	468.841
Stoklar	8	1.987.289.651	72.373.967
Peşin Ödenmiş Giderler	13	29.041.492	22.504.488
Diğer Dönen Varlıklar	16	9.644.946	1.582.140
Duran Varlıklar		**5.078.925.834**	**8.613.559.850**
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	4	171.223.736	171.223.736
Diğer Alacaklar	7	6.942	31.398
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	4.759.834.307	8.071.750.604
Maddi Duran Varlıklar	10	145.151.383	364.470.540
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	399.764	290.716
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	2.309.702	5.792.856
TOPLAM VARLIKLAR		**7.289.397.242**	**9.087.334.636**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**305.465.125**	**528.468.175**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	261.364.003	407.049.300
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	5-12	2.121.386	15.659.988
Ticari Borçlar	6	2.346.963	1.327.649
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*31*	*-*	*611.300*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		*2.346.963*	*716.349*
Diğer Borçlar	7	7.723.946	6.184.931
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*7.723.946*	*6.184.931*
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	14	30.241.664	97.054.350
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	1.667.163	1.191.957
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		*1.667.163*	*1.191.957*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**513.476.471**	**848.515.557**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	136.516.426	272.017.125
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	12	170.998	4.366.113
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	344.052	703.273
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		*344.052*	*703.273*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	376.444.995	571.429.046
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**818.941.596**	**1.376.983.732**
ÖZKAYNAKLAR		**6.470.455.646**	**7.710.350.904**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	18	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	18	5.355.949.535	5.355.949.535
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(8.951.149)	(37.021.645)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	20	77.809.325	85.899.384
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	21	87.810.931	91.002.822
- Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları		*88.643.845*	*91.490.486*
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)		*(832.914)*	*(487.664)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22	2.300.132	2.300.132
Geçmiş Yıllar Karları		1.398.665.393	1.856.202.875
Net Dönem Zararı		(1.256.683.804)	(457.537.482)
TOPLAM KAYNAKLAR		**7.289.397.242**	**9.087.334.636**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	23	420.040.138	607.906.144
Satışların Maliyeti (-)	23	(1.470.958.692)	(529.272.657)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR/ZARAR		**(1.050.918.554)**	**78.633.487**
BRÜT KAR/ZARAR		**(1.050.918.554)**	**78.633.487**
Genel Yönetim Giderleri (-)	24	(98.190.607)	(85.086.803)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	38.896	4.519.032
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(19.993.168)	(4.101.109)
ESAS FAALİYET ZARARI		**(1.169.063.433)**	**(6.035.393)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	61.819.874	107.737.015
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26	(339.958.481)	(349.736.380)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ZARARI		**(1.447.202.040)**	**(248.034.758)**
Finansman Gelirleri (+)	27	58.262.519	143.787.956
Finansman Giderleri (-)	27	(137.159.806)	(330.154.479)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	28	75.755.036	223.682.673
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		**(1.450.344.291)**	**(210.718.608)**
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	29	193.660.487	(246.818.874)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI		**(1.256.683.804)**	**(457.537.482)**
DÖNEM ZARARI		**(1.256.683.804)**	**(457.537.482)**
Pay başına kazanç		**(1,55)**	**(0,57)**
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	30	(1,55)	(0,57)

DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
DÖNEM KARI/ZARARI		(1.256.683.804)	(457.537.482)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**(4.559.844)**	**(8.349.270)**
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	10	(4.066.630)	(8.555.967)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	(493.214)	206.697
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		**1.367.953**	**2.504.781**
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi		1.219.989	2.566.790
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		147.964	(62.009)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**(3.191.891)**	**(5.844.489)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**(1.259.875.695)**	**(463.381.971)**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK-31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 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 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	**813.555.283**	**5.355.949.535**	**(37.021.645)**	**85.899.384**	**97.479.663**	**(632.353)**	**2.300.132**	**1.111.427.265**	**1.071.890.564**	**8.500.847.828**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.071.890.564	(1.071.890.564)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(5.989.177)	144.689	-	-	(457.537.482)	**(463.381.970)**
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.4.14)	-	-	-	-	-	-	-	(327.114.954)	-	**(327.114.954)**
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	**813.555.283**	**5.355.949.535**	**(37.021.645)**	**85.899.384**	**91.490.486**	**(487.664)**	**2.300.132**	**1.856.202.875**	**(457.537.482)**	**7.710.350.904**
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	**813.555.283**	**5.355.949.535**	**(37.021.645)**	**85.899.384**	**91.490.486**	**(487.664)**	**2.300.132**	**1.856.202.875**	**(457.537.482)**	**7.710.350.904**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(457.537.482)	457.537.482	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle										
Meydana Gelen Artış /Azalış	-	-	28.070.496	(8.090.059)	-	-	-	-	-	**19.980.437**
Toplam Kapsamlı Gider	-	-	-	-	(2.846.641)	(345.250)	-	-	(1.256.683.804)	**(1.259.875.695)**
31 Aralık 2025 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	**813.555.283**	**5.355.949.535**	**(8.951.149)**	**77.809.325**	**88.643.845**	**(832.914)**	**2.300.132**	**1.398.665.393**	**(1.256.683.804)**	**6.470.455.646**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Zararı		**(1.256.683.804)**	**(457.537.482)**
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		**1.273.159.815**	**551.851.641**
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11-12	8.395.851	9.121.416
- Stok Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler	8-23	1.150.388.330	14.499.833
- Vergi Gideri/(Geliri) ile İlgili Düzeltmeler	29	(193.660.487)	246.818.874
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		563.285	2.687.136
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	27	20.552.613	71.674.652
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	27	58.344.674	114.691.871
- Pay Bazlı Ödemeler ile İlgili Düzeltmeler			-
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Karı ile İlgili Düzeltmeler	9	9.079.239	41.820
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	25	-	(3.243.967)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	9-26	278.138.607	241.999.365
- Parasal Kazanç/(kayıp)		(58.642.297)	(146.439.359)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Stoklardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		44.108.692	291.149.450
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		(6.537.004)	-
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		(8.072.298)	(4.629.524)
- Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler İle İlgili Düzeltmeler		(72.006.686)	(61.659.839)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		5.194.000	-
- Ticari Borçlardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		1.332.657	(17.335.473)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Değişimler İle İlgili Düzeltmeler		2.998.741	(5.458.582)
		(16.505.887)	**296.380.191**
Faaliyetlerden elde edilen nakit			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(105.405)	(656.928)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		-	487.621.799
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10-25	-	3.243.967
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	(565.983)	(9.538.635)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9-23	201.036.149	43.684.542
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(74.953.640)	-
		125.516.526	**525.011.673**
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	136.516.426	112.342.426
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(346.420.504)	(696.932.168)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(4.092.000)	(1.262.522)
Alınan Faiz	27	34.669.060	21.303.312
Ödenen Faiz	5	(53.352.901)	(114.379.311)
Geri Alınan Paylara İlişkin Nakit Girişleri		19.980.437	-
		(212.699.482)	**(678.928.263)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		**(103.794.248)**	**141.806.673**
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(88.940.509)	(117.418.708)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)		**(192.734.757)**	**24.387.965**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	**376.845.350**	**352.457.385**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	**184.110.593**	**376.845.350**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024
Şekerbank T.A.Ş	75	610.166.462	75	610.166.462
Halka arz edilen kısım	25	203.388.821	25	203.388.821
	100	813.555.283	100	813.555.283
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		5.355.949.535		5.355.949.535
Toplam sermaye		6.169.504.818		6.169.504.818

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 artırımı 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2024: 13).

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 19 Şubat 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.

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

Bu çerçevede 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 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.

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 (TUİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	%268

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 oluştuğu 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 pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

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) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler) *Takas Edilebilirliğin Bulunmaması*

TMS 21 (Değişiklikler) ***Takas Edilebilirliğin Bulunmaması***

Bu değişiklikler bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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	*Sigorta Sözleşmeleri*
TFRS 17 (Değişiklikler)	*Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler*
TFRS 18	*Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar*
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	*Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler*
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler
TFRS 19	*Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar*
Yıllık İyileştirmeler	*TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11*

TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri*

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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

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

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

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

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

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) - Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler

Değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının sınıflandırma ve ölçüm gerekliliklerinin uygulama sonrası gözden geçirilmesi sırasında belirlenen konuları ele almaktadır. 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

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) - Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler

Değişiklikler, doğaya bağlı elektrik referanslı sözleşmeleri daha gerçeğe uygun bir şekilde yansıttığı görüşüyle, işletmelerin finansal tablolarına bu tür sözleşmelere ilişkin bilgileri dahil edebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. 1 Ocak 2026 veya 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 TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama gereklilikleri yerine uygulamasına izin verilen açıklama gerekliliklerini belirlemektedir. 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için 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

• TAS 7: Maliyet yöntemi

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

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 2024 tarihinde sona eren dönemde, esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabının içeriğini gözden geçirmiştir. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında sunulan 4.209.226 TL tutarını genel yönetim giderleri hesabı ile netlemiştir.

Şirket, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemde, kiralama işlemlerinden borçlanmalar hesabının içeriğini gözden geçirmiştir. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlanmalar hesabında sunulan 1.671.642 TL tutarını kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar hesabına sınıflanmıştır

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.

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.

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 amortismana tabi tutulur. Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana 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 yönteme göre amortismana 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.

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 yansıtmamayı 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 kiralamadır; 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.

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 arsalardan veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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.

<u>İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar</u>

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

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 ölçülmüyorsa, 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 değerleme 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:

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

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

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 gelirde sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

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 muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

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

b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: 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.

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 değerlenmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlenmiş tutar, yeniden değerleme 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 değerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

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

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

Binaların değerlenmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana 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.

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 amortismana 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 amortismana tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana 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 amortismana tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana 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:

	Ekonomik Ömrü
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.

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 bulundukları 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 dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. 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.

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.

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

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

Kullanılmamış izin karşılığı

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar, tamamının hizmetin sunulduğu yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesi beklenen kısa vadeli faydaları içermektedir. Bu kapsamda, 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.

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.

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 muhasebeleştirmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Not 9'da belirtilmiştir. Gayrimenkul değerleme şirketi rapor tarihleri itibarıyla, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermekte ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

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 muhasebeleştirmektedir. 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 kullanılabilecek 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.

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.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	184.110.593	376.845.350
	184.110.593	376.845.350

Banka mevduatlarının 248.265 TL'si (31 Aralık 2024: 236.469 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 183.953.089 TL'si Şirket'in ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 376.330.841 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz mevduat	29.836	61.235.668
Vadeli mevduat	184.080.757	315.609.682
	184.110.593	376.845.350

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vade
TL vadeli mevduat	%39,83	45.672.070	1 Ocak - 31 Ocak 2026
USD vadeli mevduat	%2,47	138.408.687	2 Şubat 2026
		184.080.757	

31 Aralık 2024	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vade
TL vadeli mevduat	%45,53	107.297.602	2 Ocak - 5 Şubat 2025
USD vadeli mevduat	%2,00	208.312.080	31 Ocak 2025
		315.609.682	

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 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	171.223.736	171.223.736
	171.223.736	171.223.736

			İştirak oranı (%)	
	Faaliyet Alanı	Geçerli para birimi	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Hizmetleri	TL	100	100

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Finansal borçlanmaları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	261.364.003	407.049.300
Uzun vadeli borçlanmalar	136.516.426	272.017.125
Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları	-	13.988.347
	397.880.429	693.054.772

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	261.364.003	%7,08	0-12 ay arası
USD krediler	136.516.426	%7,75	1 yıl ve üzeri
	397.880.429		

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2024 itibarıyla kredilerin anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Anapara	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Vade
TL krediler	2.414.657	49,08%	0-3 ay arası
TL krediler	11.004.311	49,08%	3-12 ay arası
TL finansal kiralamalar	10.246.176	53,43%	0-3 ay arası
TL finansal kiralamalar	3.742.171	53,43%	3-12 ay arası
USD krediler	213.616.623	7,50%	0-3 ay arası
USD krediler	181.685.350	10,82%	3-12 ay arası
USD krediler	272.017.125	10,74%	1 yıl ve üzeri
	694.726.413		

Kullanılan dövizli kredilere ilişkin olarak, gayrimenkuller üzerinde 150.000.000 ABD Doları (Şeker Kule) ve 285.580.000 TL (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek mevcuttur.

Finansal borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Anapara borçlar (USD)	389.403.993	642.191.094
Faiz tahakkukları (USD)	8.476.436	25.128.004
Anapara borçlar (TL)	-	13.118.840
Faiz tahakkukları (TL)	-	300.128
Finansal kiralama (TL)	-	13.988.347
	397.880.429	694.726.413

Kredilerin hareket tablosu aşağıda yer almaktadır;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	693.054.772	1.534.067.722
Kredi kullanımları	136.516.426	112.342.426
Kredi anapara ödemeleri	(346.420.504)	(696.932.168)
Kredi faiz gideri (Not:27)	(53.352.901)	(114.379.311)
Kur farkı hareketleri	81.938.133	214.444.784
Enflasyon etkisi	(113.855.497)	(356.488.681)
Dönem sonu	397.880.429	693.054.772

6. TİCARİ BORÇLAR

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	2.346.963	716.349
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	-	611.300
	2.346.963	1.327.649

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vergi dairesinden alacaklar	374.726	455.752
Verilen depozito ve teminatlar	10.000	13.089
	384.726	468.841

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	6.942	31.398
	6.942	31.398

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar	3.915.526	1.333.680
Ödenecek vergi ve fonlar	3.027.016	3.547.147
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	674.737	554.722
Diğer borçlar	106.667	707.222
Personele borçlar	-	42.160
	7.723.946	6.184.931

8. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Şile Projesi	19.874.851	86.077.509
Şeker Kule (*)	3.132.302.963	796.291
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(1.164.888.163)	(14.499.833)
	1.987.289.651	72.373.967

(*) Şirket, Şeker Kule'nin maddi duran varlıklar içerisindeki 210.796.764 TL tutarındaki 11. kat ve yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.898.615.942 TL tutarındaki (11. kat dışındaki) 9-23 katlar arasındaki, ofis ve konut niteliği taşıyan gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değerinden (3.109.412.706 TL) stoklara transfer etmiştir.

Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	14.499.833	-
Dönem gideri	1.164.888.163	14.499.833
Konusu kalmayan karşılık (-)	(14.499.833)	-
Kapanış bakiyesi	1.164.888.163	14.499.833

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı ofis, daireler	4.758.119.307	7.859.691.465
Yatırım amaçlı arsalar	1.715.000	212.059.139
	4.759.834.307	8.071.750.604

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	8.071.750.604	8.502.282.783
İlaveler	74.953.640	-
Transferler (Not: 8-10) (*)	(2.898.615.942)	(144.806.452)
Çıkışlar	(210.115.388)	(43.726.362)
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç / (kayıp)	(278.138.607)	(241.999.365)
Kapanış bakiyesi	4.759.834.307	8.071.750.604

(*) Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.898.615.942 TL tutarındaki 11. kat dışındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis ve konut niteliği taşıyan gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşüm projesi kapsamında stoklara transfer etmiştir.

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkân	Pazar Yaklaşımı	27.485.000	Pazar Yaklaşımı	26.500.461
Ankara Dükkân ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	49.000.000	Pazar Yaklaşımı	49.470.755
Beşiktaş Dükkân	Pazar Yaklaşımı	61.660.000	Pazar Yaklaşımı	64.438.293
Büyükçekmece Dükkanlar	Pazar Yaklaşımı	15.800.000	Pazar Yaklaşımı	15.968.864
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	68.600.000	Pazar Yaklaşımı	71.872.977
Göztepe Dükkân	Pazar Yaklaşımı	117.400.000	Pazar Yaklaşımı	119.766.480
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	418.800.000	Pazar Yaklaşımı	423.004.737
Karacabey Dükkan ve Mesken	Pazar Yaklaşımı	13.080.000	Pazar Yaklaşımı	12.172.987
Lara Dükkan	Pazar Yaklaşımı	40.610.000	Pazar Yaklaşımı	37.984.954
Mecidiyeköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	137.910.000	Pazar Yaklaşımı	162.227.952
Metrocity Ofisler (*)	Pazar Yaklaşımı	421.976.307	Pazar Yaklaşımı	444.209.025
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	7.200.000	Pazar Yaklaşımı	7.434.684
Söke Dükkan	Pazar Yaklaşımı	24.550.000	Pazar Yaklaşımı	24.607.758
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	Pazar Yaklaşımı	206.950.000	Pazar Yaklaşımı	208.249.694
Şeker Kule Ofisler (**)	Pazar Yaklaşımı	2.335.293.000	Pazar Yaklaşımı	2.528.119.875
Şeker Kule Dönüşüm Projesi	Pazar Yaklaşımı	-	Pazar Yaklaşımı	2.898.615.942
Binalar				
Afyon Binası	Pazar Yaklaşımı	32.000.000	Pazar Yaklaşımı	29.450.774
Akyazı Binası	Pazar Yaklaşımı	26.280.000	Pazar Yaklaşımı	26.597.321
Boğazlıyan Binası	Pazar Yaklaşımı	22.650.000	Pazar Yaklaşımı	22.585.471
İzmir Binası	Pazar Yaklaşımı	418.975.000	Pazar Yaklaşımı	378.278.829
Mersin Binası	Pazar Yaklaşımı	51.750.000	Pazar Yaklaşımı	50.144.851
Merzifon Binası	Pazar Yaklaşımı	26.300.000	Pazar Yaklaşımı	26.470.356
Ordu Binası	Pazar Yaklaşımı	53.960.000	Pazar Yaklaşımı	45.491.629
Ostim Binası	Pazar Yaklaşımı	35.100.000	Pazar Yaklaşımı	31.414.160
Sivas Binası	Pazar Yaklaşımı	68.750.000	Pazar Yaklaşımı	74.870.412
Turhal Binası	Pazar Yaklaşımı	28.240.000	Pazar Yaklaşımı	31.822.543
Uzunköprü Binası	Pazar Yaklaşımı	15.000.000	Pazar Yaklaşımı	15.353.670
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	32.800.000	Maliyet Yaklaşımı	32.566.011
Arsalar				
Elbistan	Pazar Yaklaşımı	1.715.000	Pazar Yaklaşımı	1.943.751
Kazakistan Almati		-	Satış Fiyatı	210.115.388
		4.759.834.307		8.071.750.604

(*) 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., 7., 8. ve 24. katlarda bulunan 40 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

31 Aralık 2025		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	Gerçeğe Uygun Değeri	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkân	27.485.000	-	27.485.000	-
Ankara Dükkân ve Ofisler	49.000.000	-	49.000.000	-
Beşiktaş Dükkân	61.660.000	-	61.660.000	-
Büyükçekmece Dükkanlar	15.800.000	-	15.800.000	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	68.600.000	-	68.600.000	-
Göztepe Dükkân	117.400.000	-	117.400.000	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	418.800.000	-	418.800.000	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	13.080.000	-	13.080.000	-
Lara Dükkan	40.610.000	-	40.610.000	-
Mecidiyeköy Dükkan	137.910.000	-	137.910.000	-
Metrocity Ofisler	421.976.307	-	421.976.307	-
Muğla Bodrum Dükkan	7.200.000	-	7.200.000	-
Söke Dükkan	24.550.000	-	24.550.000	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	206.950.000	-	206.950.000	-
Şeker Kule Ofisler	2.335.293.000	-	2.335.293.000	-
Binalar				
Afyon Binası	32.000.000	-	32.000.000	-
Akyazı Binası	26.280.000	-	26.280.000	-
Boğazlıyan Binası	22.650.000	-	22.650.000	-
İzmir Binası	418.975.000	-	418.975.000	-
Mersin Binası	51.750.000	-	51.750.000	-
Merzifon Binası	26.300.000	-	26.300.000	-
Ordu Binası	53.960.000	-	53.960.000	-
Ostim Binası	35.100.000	-	35.100.000	-
Sivas Binası	68.750.000	-	68.750.000	-
Turhal Binası	28.240.000	-	28.240.000	-
Uzunköprü Binası	15.000.000	-	15.000.000	-
Arsalar				
Elbistan	1.715.000	-	1.715.000	-
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	32.800.000	-	-	32.800.000
	4.759.834.307	-	4.727.034.307	32.800.000

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2024

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	Gerçeğe Uygun Değeri	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkân	26.500.461	-	26.500.461	-
Ankara Dükkân ve Ofisler	49.470.755	-	49.470.755	-
Beşiktaş Dükkân	64.438.293	-	64.438.293	-
Büyükçekmece Dükkanlar	15.968.864	-	15.968.864	-
Elbistan Dükkân	1.943.751	-	1.943.751	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	71.872.977	-	71.872.977	-
Göztepe Dükkân	119.766.480	-	119.766.480	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	423.004.737	-	423.004.737	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	12.172.987	-	12.172.987	-
Lara Dükkan	37.984.954	-	37.984.954	-
Mecidiyeköy Dükkan	162.227.952	-	162.227.952	-
Metrocity Ofisler	444.209.025	-	444.209.025	-
Muğla Bodrum Dükkan	7.434.684	-	7.434.684	-
Söke Dükkan	24.607.758	-	24.607.758	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	208.249.694	-	208.249.694	-
Şeker Kule Ofisler	2.528.119.875	-	2.528.119.875	-
Şeker Kule Dönüşüm Projesi	2.898.615.942	-	2.898.615.942	-
Binalar		-		-
Afyon Binası	29.450.774	-	29.450.774	-
Akyazı Binası	26.597.321	-	26.597.321	-
Boğazlıyan Binası	22.585.471	-	22.585.471	-
İzmir Binası	378.278.829	-	378.278.829	-
Mersin Binası	50.144.851	-	50.144.851	-
Merzifon Binası	26.470.356	-	26.470.356	-
Ordu Binası	45.491.629	-	45.491.629	-
Ostim Binası	31.414.160	-	31.414.160	-
Sivas Binası	74.870.412	-	74.870.412	-
Turhal Binası	31.822.543	-	31.822.543	-
Uzunköprü Binası	15.353.670	-	15.353.670	-
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	32.566.011	-	-	32.566.011
Arsalar				
Kazakistan Almati	210.115.388	-	-	210.115.388
	8.071.750.604	-	7.829.069.205	242.681.399

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 değerlenmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlenmiş 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 değerlenmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlenmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerleme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı değerin 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 değerlendirip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

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

	31 Aralık 2025		
	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	12.400	75%

	31 Aralık 2024		
	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	10.144	%60

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	242.681.399	94.535.724
Çıkış	(210.115.388)	-
Değerleme farkları	233.989	11.080.790
Transfer	-	137.064.885
Kapanış bakiyesi	32.800.000	242.681.399

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerleme şirketi olan Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2024: Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) tarafından belirlenmiştir. Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemi ile ilgili değerleme raporlarında yer alan ve Şirket tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Emsal metrekare değeri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ofisler	36.500 - 412.827	36.650 - 252.622
Dükkan – Mağazalar	44.000 - 867.000	47.121 - 876.979
Binalar	28.597 - 117.381	52.357 - 230.370
Meskenler	22.500	20.157
Sanayi Tesisi (*)	3.000	2.618
Arsalar	30.000 - 36.000	3.555

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	361.227.642	2.188.212	11.028.796	374.444.650
Alımlar	-	-	347.858	347.858
Çıkışlar	-	-	(489.172)	(489.172)
Transfer (*)	(216.421.193)	-	-	(216.421.193)
Yeniden değerleme fonu (**)	(4.066.630)	-	-	(4.066.630)
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	140.739.819	2.188.212	10.887.482	153.815.513
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(5.624.429)	(401.172)	(3.948.510)	(9.974.111)
Dönem gideri	(2.896.126)	(437.644)	(1.469.850)	(4.803.620)
Çıkışlar	-	-	489.172	489.172
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(2.896.126)	(838.816)	(4.929.188)	(8.664.130)
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	137.843.693	1.349.396	5.958.294	145.151.383

(*) Şirket, Şeker Kule'nin maddi duran varlıklar içerisindeki 210.796.764 TL tutarındaki 11. Kat 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşüm projesinin başlaması sebebiyle stoklara transfer etmiştir.

(**) Şirket'in binalarının gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme 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 değerleme hizmeti vermektedir. Binaların değerlemesi sonucunda oluşan değer artışı özkaynak altında "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	224.977.157	3.456.115	3.795.152	232.228.424
Alımlar	-	2.188.212	7.238.844	9.427.056
Transfer (Not: 9)	144.806.452	-	-	144.806.452
Yeniden değerleme fonu	(8.555.967)	-	-	(8.555.967)
Çıkışlar	-	(3.456.115)	(5.200)	(3.461.315)
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	361.227.642	2.188.212	11.028.796	374.444.650
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(3.456.115)	(2.341.193)	(5.797.308)
Dönem Gideri	(5.624.429)	(401.172)	(1.612.516)	(7.638.117)
Çıkışlar	-	3.456.115	5.200	3.461.315
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(5.624.429)	(401.172)	(3.948.509)	(9.974.110)
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	355.603.213	1.787.040	7.080.287	364.470.540

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Diğer Haklar
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.651.457
Alımlar	218.125
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.869.582
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.360.741)
Dönem gideri	(109.077)
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.469.818)
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	399.764

Maliyet Değeri	Diğer Haklar
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	1.539.878
Alımlar	111.579
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.651.457
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.274.156)
Dönem gideri	(86.585)
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.360.741)
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	290.716

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

12. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiralama işlemlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Taşıtlar
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	7.189.570
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	7.189.570
Birikmiş Amortisman	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.396.714)
Dönem gideri	(3.483.154)
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(4.879.868)
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	2.309.702

	Taşıtlar
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	-
Alımlar	7.189.570
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	7.189.570
Birikmiş Amortisman	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	-
Dönem gideri	(1.396.714)
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.396.714)
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	5.792.856

Kiralama yükümlülükleri dağılımı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli	2.121.386	1.671.641
Uzun vadeli	170.998	4.366.113
	2.292.384	6.037.754

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avansları (*)	24.968.034	16.788.054
Gelecek aylara ait giderler	4.073.458	5.716.434
	29.041.492	22.504.488

(*) 2025 yılı için Şeker Kule dış cephe düzenlemesi için verilen iş avanslarıdır.

14. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	18.326.971	90.333.657
Gelecek aylara ait tahsil edilmiş kira gelirleri	11.914.693	6.720.693
	30.241.664	97.054.350

15. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personel izin karşılıkları	1.667.163	1.191.957
	1.667.163	1.191.957

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.

15. KARŞILIKLAR (Devamı)

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılıkları	344.052	703.273
	344.052	703.273

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Enflasyon Oranı	%24,41	%23,54
İskonto Oranı	%29,20	%27,87
Kıdem tazminatı tavanı	64.949	41.828

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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Dönem başı	703.273	580.272
Hizmet maliyeti	176.913	551.723
Faiz maliyeti	97.152	145.657
Ödenen kıdem tazminatları	(105.405)	(656.928)
Aktüeryal kayıp / kazanç	(493.214)	206.697
Enflasyon etkisi	(34.667)	(124.148)
Dönem sonu	344.052	703.273

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergiler	5.408.430	1.582.140
Devreden KDV	4.236.516	-
	9.644.946	1.582.140

17. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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	285.821.181	150.000.000	6.715.166.181
-Teminat	241.181	-	241.181
-Rehin	-	-	-
-İpotek (*)	285.580.000	150.000.000	6.714.925.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Gimeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
Toplam	285.821.181	150.000.000	6.715.166.181

(*) Şirket kredi kullanımları için 150.000.000 ABD Doları (Şeker Kule) ve 285.580.000 TL (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek vermiştir.

17. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Türk Lirası	ABD Doları	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	150.302.088	150.000.000	5.442.347.088
-Teminat	299.480	-	299.480
-Rehin	-	-	-
-İpotek	150.002.608	150.000.000	5.442.047.608
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Gimeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
Toplam	150.302.088	150.000.000	5.442.347.088

18. SERMAYE

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Hissedar	%	31 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024
Şekerbank T.A.Ş	75	610.166.462	75	610.166.462
Halka arz edilen kısım	25	203.388.821	25	203.388.821
	100	813.555.283	100	813.555.283
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		5.355.949.535		5.355.949.535
Toplam sermaye		6.169.504.818		6.169.504.818

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025 (TFRS)	**Tarihi Değer**	**Enflasyon düzeltmesi etkisi**	**Endekslenmiş değer**
Sermaye	813.555.283	5.355.949.535	6.169.504.818
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	329.796	1.970.336	2.300.132

31 Aralık 2025 (VUK)	**Tarihi Değer**	**Enflasyon düzeltmesi etkisi**	**Endekslenmiş değer**
Sermaye	813.555.283	8.659.909.762	9.473.465.045
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 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Geri alınan paylar (*)	8.951.149	37.021.645
	8.951.149	37.021.645

(*) 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.

20. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER

Şirket'in paylara ilişkin primler detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Paylara ilişkin primler	77.809.325	85.899.384
	77.809.325	85.899.384

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Aktüeryal kazanç / zararlar	832.914	487.664
Maddi duran varlıklar değer artışı / (azalışı)	(88.643.845)	(91.490.486)
	(87.810.931)	(91.002.822)

22. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	2.300.132	2.300.132
	2.300.132	2.300.132

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, önceki dönemin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımı 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 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	201.036.149	43.684.542
Gayrimenkul kira gelirleri	168.407.885	223.671.582
Konut satış gelirleri	50.596.104	340.550.020
	420.040.138	607.906.144

Dipnot 31'de açıklandığı üzere kira gelirlerinin 152.605.137 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (31 Aralık 2024: 200.724.426 TL).

23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

b) Maliyet

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(210.115.388)	(43.726.362)
Konut satışlarının maliyeti	(55.959.443)	(450.517.638)
Gayrimenkul kiralama maliyeti	(39.995.698)	(20.528.824)
Stok değer düşüklüğü (-)	(1.164.888.163)	(14.499.833)
	(1.470.958.692)	(529.272.657)

24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Personel giderleri	50.475.649	41.979.662
Danışmanlık giderleri	11.159.576	9.279.000
Üst yönetim ücretleri	10.036.015	9.674.684
İlan, reklam giderleri	8.013.942	5.265.454
Amortisman giderleri	8.395.851	9.121.416
Vergi, harç benzeri giderler	4.715.186	5.904.884
Elektrik, su giderleri	2.061.356	1.389.243
Araç ve ulaşım giderleri	1.017.315	1.062.165
Diğer giderler	2.315.717	1.410.295
	98.190.607	85.086.803

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Maddi duran varlık satış geliri	-	3.243.967
Diğer gelirler	38.896	1.275.065
	38.896	4.519.032

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kur farkları	16.186.482	93.261
Şüpheli ticari alacak karşılığı	3.799.452	3.491.415
Bağış ve yardımlar	7.234	4.656
Vergi, gecikme cezaları	-	483.840
Diğer giderler	-	27.937
	19.993.168	4.101.109

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not: 9)	61.819.874	107.737.015
	61.819.874	107.737.015

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü (Not: 9)	(339.958.481)	(349.736.380)
	(339.958.481)	(349.736.380)

27. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz gelirleri	34.669.060	21.303.312
Mevduat kur farkı gelirleri	23.593.459	99.752.913
Eurobond faiz gelirleri	-	22.731.731
	58.262.519	143.787.956

Finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kredi kur farkı giderleri	81.938.133	214.444.784
Kredi faiz giderleri	53.352.901	114.379.311
Kullanım hakkı varlığına ilişkin faiz gideri	1.771.620	1.184.727
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	97.152	145.657
	137.159.806	330.154.479

28. PARASAL KAYIP/KAZANÇ

Parasal kayıp/kazanç detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak-31 Aralık 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**74.814.785**
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.575
Peşin Ödenmiş Giderler	1.094.533
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.367.185
Maddi Duran Varlıklar	88.436.842
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	40.411.076
Stoklar	740.109.035
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.174.171.399
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	115.095
Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları (azalışları)	(21.592.970)
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	(330.103.613)
Sermaye Düzeltme Farkları	(1.456.085.095)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(134.864.846)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(17.259.079)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	(22.976.693)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(542.863)
Geri Alınmış Paylar	12.532.204
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	**940.251**
Hasılat	(72.245.876)
Maliyet	63.323.205
Genel Yönetim Giderleri	5.098.455
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(6.710)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	734
Finansman Giderleri	4.770.443
Net Parasal Pozisyon Kazanç/Kayıpları	**75.755.036**

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 hükme bağlanmıştır. Bu doğrultuda, söz konusu dönemlere ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerine esas alınacak VUK finansal tablolarında enflasyon düzeltmesi uygulanmamıştır.

2025 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ertelenmiş Vergi Geliri	193.660.487	(246.818.874)
Toplam Vergi Geliri	193.660.487	(246.818.874)

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
MDV, MODV ve YAG ile ilgili yapılan düzeltmeler	(724.130.760)	(581.329.387)
Stok değer düşüklüğü	349.466.449	3.323.304
Satışlara ilişkin düzeltmeler	-	4.811.011
Diğer	(1.736.295)	1.766.026
	(376.400.606)	(571.429.046)

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlıkları)/ yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir;

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
1 Ocak İtibarıyla Açılış Bakiyesi	571.429.046	-
Kar veya Zarar Tablosunda Muhasebeleştirilen	(193.660.487)	246.818.874
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(1.367.953)	(2.504.781)
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen	-	327.114.953
31 Aralık İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	376.400.606	571.429.046

Vergi karşılığının mutabakatı:	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar /zarar	(1.450.344.291)
Gelir vergisi oranı %30 (2024: %0)	435.103.287
Vergi etkisi:	
- kanunen kabul edilmeyen giderler	(3.150.097)
- İndirim ve istisnalar	27.873
- üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan mali zararlar	(33.756.543)
- varlıkların vergisel amaçlar için yeniden değerlenmesi	240.184.932
- vergiye tabi olmayan enflasyon düzeltmeleri	(9.645.678)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	193.660.487

30. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

Pay başına kazanç	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri) (*)	810.284.496	809.055.283
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / (zararı)	(1.256.683.804)	(457.537.481)
Sulandırılmış pay başına kazanç	**(1,55)**	**(0,57)**

(*) 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:

Şekerbank T.A.Ş.'daki bakiyeler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Mevduat	183.953.089	376.330.841

İlişkili taraflara borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Şeker Sigorta A.Ş. (*)	1.055.731	477.004
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	134.296
Toplam Borç	1.055.731	611.300

(*) 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 1.055.731 TL tutarında sunulmuştur.

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Diğer Gider	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	38.416.746	139.372.373	-	177.789.119
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	(67.301)	(67.301)
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	1.790.078	(2.955.779)	(1.165.701)
Şeker Sigorta A.Ş.	-	-	(6.394.130)	(6.394.130)
Şeker Kentsel A.Ş	-	401.216	-	401.216
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	11.041.470	-	11.041.470
	38.416.746	152.605.137	(9.417.210)	181.604.673

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2024

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Diğer Gelir/Gider	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	17.926.705	163.054.876	-	180.981.581
Şekerbank T.A.Ş Munzam Vakfı	-	221.946	-	221.946
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	10.507.442	-	10.507.442
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	1.585.414	(1.262.522)	322.892
Şeker Faktoring A.Ş.	-	6.173.931	-	6.173.931
Şeker Sigorta A.Ş.	-	3.340.418	(583.663)	2.756.755
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	6.118.596	-	6.118.596
Şeker Kentsel A.Ş	-	289.407	-	289.407
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	9.432.396	-	9.432.396
	17.926.705	200.724.426	(1.846.185)	216.804.946

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Üst yönetime sağlanan menfaatler	10.036.015	9.674.684
	10.036.015	9.674.684

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.

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 güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirmekte ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaktadır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	
31 Aralık 2025	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	391.668	183.953.089	157.504
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	391.668	183.953.089	157.504
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	-	-	-	-	-	-

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

Kredi riski (Devamı);

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	
31 Aralık 2024	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	500.239	376.330.841	514.509
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	500.239	376.330.841	514.509
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	-	-	-	-	-	-

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 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	397.880.429	415.044.905	182.640.532	89.716.334	142.688.039	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.292.384	2.560.000	1.023.000	1.537.000	-	-
Toplam yükümlülük	400.172.813	417.604.905	183.663.532	91.253.334	142.688.039	-

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	2.346.963	2.346.963	2.346.963	-	-	-
Diğer borçlar	7.723.946	7.723.946	7.723.946	-	-	-
Toplam yükümlülük	10.070.909	10.070.909	10.070.909	-	-	-

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

Likidite riski (Devamı);

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal Borçlar	693.054.772	744.477.720	233.234.423	224.832.549	286.410.748	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	4.366.113	8.584.299	-	8.584.299	-	-
Toplam yükümlülük	697.420.885	753.062.019	233.234.423	233.416.848	286.410.748	-

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	1.327.649	1.327.649	1.327.649	-	-	-
Diğer borçlar	6.184.931	6.184.931	6.184.931	-	-	-
Toplam yükümlülük	7.512.580	7.512.580	7.512.580	-	-	-

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

Kur riski;

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

	31 Aralık 2025	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	**ABD Doları**
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	138.423.260	3.235.715
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	138.423.260	3.235.715
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	**138.423.260**	**3.235.715**
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	261.364.003	6.097.760
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	5.872.175	137.001
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	267.236.178	6.234.761
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	136.516.426	3.185.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	136.516.426	3.185.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**403.752.604**	**9.419.761**
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(265.329.344)	(6.184.046)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

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

Kur riski (Devamı);

	31 Aralık 2024	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	**ABD Doları**
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	269.327.831	5.832.232
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	269.327.831	5.832.232
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	**269.327.831**	**5.832.232**
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	394.564.787	8.544.209
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	35.463.236	767.948
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	430.028.023	9.312.157
14. Ticari Borçlar	-	
15. Finansal Yükümlülükler	272.457.313	5.900.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	272.457.313	5.900.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**702.485.336**	**15.212.157**
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)	(433.157.505)	(9.379.925)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

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 Aralık 2025	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(26.532.930)	26.532.930
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(26.532.930)	26.532.930

	31 Aralık 2024	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(43.315.751)	43.315.751
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(43.315.751)	43.315.751

Gerçeğe Uygun Değer

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme 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.

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	184.110.593	376.845.350	184.110.593	376.845.350
Finansal yatırımlar	-	-	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	397.880.429	693.054.772	397.880.429	693.054.772
Ticari borçlar	2.346.963	1.327.649	2.346.963	1.327.649

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması:

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlenen finansal araçların, değerleme 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

Şirket, portföyün güçlendirilmesi ve çeşitlendirilmesi amacıyla planlanan yeni yatırımların finansmanı ile ortaya çıkabilecek işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla, Esas Sözleşme'nin 8. maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak, 3.000.000.000 TL (Üç milyar Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, çıkarılmış sermayesini tamamı nakden karşılanmak suretiyle %250 oranında artırarak 2.847.443.491 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak, 2.033.888.208 TL'lik sermaye artırımı gerçekleştirilmesine karar vermiştir. Söz konusu sermaye artırımına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmış olup, izahname onay süreci devam etmektedir.

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 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ(Devamı)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	184.110.593	376.845.350
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	6.884.967.651	8.518.125.986
C	İştirakler	Md.24/(b)	171.223.736	171.223.736
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		49.095.261	21.139.564
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(p)**	**7.289.397.241**	**9.087.334.636**
E	Finansal Borçlar	Md.31	397.880.429	679.066.425
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	2.292.384	20.026.101
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	6.470.455.646	7.710.350.902
	Diğer Kaynaklar		418.768.783	677.891.206
D	**Toplam Kaynaklar**	**Md.3/(p)**	**7.289.397.242**	**9.087.334.634**

	Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
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)	184.110.593	376.845.350
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)	1.715.000	210.115.388
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	241.181	299.480
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)	-	-

EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ(Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	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)	94%	94%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	5%	6%	≤ %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%	2%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	6%	9%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3%	4%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10